POUP

Decret

Decret del 28-10-2022 pel qual s'aprova definitivament la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019.

Vist que el Comú d'Encamp, en la sessió de Consell de Comú de data 22 de juny del 2022, va aprovar provisionalment la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019, d'acord amb els articles 105 i 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i segons el decret de data 24 de juny del 2022;

Vist que el Govern, en la sessió de Consell de data 12 d'octubre del 2022, amb l'informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme de data 5 d'octubre del 2022, va acordar l'aprovació prèvia de la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019, en compliment de l'article 99 i 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

Atès el que disposen els articles 11, 67, 85 i 100 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

El Comú d'Encamp, en la sessió de Consell de Comú de data 27 d'octubre del 2022, ha aprovat el següent:

Decret pel qual s'aprova definitivament la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019

Article 1
S'aprova definitivament la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019, amb tots els documents que la composen.

Article 2
Totes les persones interessades en consultar la Modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019, aprovada definitivament poden adreçar-se al Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Comú d'Encamp, a la plaça dels Arínsols, en horari d'obertura al públic i amb cita prèvia o bé poden consultar-la a la web comunal www.comuencamp.ad.

Article 3
D'acord amb l'article 146 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, contra aquest acte es pot interposar recurs d'alçada davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme. La interposició de recurs no suspèn l'acte impugnat.

Disposició final

Aquest Decret entra en vigor el mateix dia de la seva publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Informació que es fa pública per a coneixement general.

Encamp, 28 d'octubre del 2022

Laura Mas Barrionuevo
Cònsol major

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum II

Normes Urbanístiques

Dipòsit legal: AND.2-2015

NORMES URBANÍSTIQUES

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 5
Article 1. *Objecte i àmbit territorial* 5
Article 2. *Marc legal* 5
Article 3. *Obligatorietat* 5
Article 4. *Contingut* 5
Article 5. *Vigència* 6

TÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL 6
Capítol primer. Disposicions generals 6
Article 6. *Classificació del sòl* 6
Article 7. *Unitats d'actuació i sectors* 7
Capítol segon. Regulació del sòl no urbanitzable 7
Article 8. *Àrees diferenciades* 7
Capítol tercer. Regulació general de les construccions en el sòl no urbanitzable 7
Article 9. *Edificis del domini esquiable en sòl no urbanitzable* 7

TÍTOL III. ZONIFICACIÓ GENÈRICA DEL SÒL 9
Article 10. *Zonificació* 9
Article 11. *Sistemes urbanístics* 9
Article 12. *Nuclis tradicionals* 11

TÍTOL IV. DESENVOLUPAMENT DE LA PLANIFICACIÓ 11
Article 13. *Desenvolupament de la planificació i execució de l'ordenació* 11
Article 14. Cessions urbanístiques 12
Article 15. Cessió voluntària 15
Article 16. Deures d'ús i conservació 15
Article 17. Edificis existents en unitats d'actuació que requereixen planejament derivat 15

TÍTOL V. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS 16
Capítol primer. Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació 16
Article 18. Parcel·les 16
Capítol segon. Definició dels paràmetres que regulen l'edificació 17
Secció primera. Paràmetres referits a la parcel·la 17
Article 19. Ocupació de l'edificació 17
Article 20. *Sòl de parcel.la lliure d'edificació* 17
Article 21. Separacions de l'edificació 17
Article 22. Fondària màxima edificable 18
Article 23. *Tancat de terrenys* 18
Article 24. *Modificació del terreny* 19
Secció segona. Paràmetres referits a l'edificació 22
Article 25. Ancoratges 22
Article 26. Passarel·les d'accés a l'edificació 22
Article 27. Condicions de construcció i d'habitabilitat dels edificis 23
Article 28. Edificació principal i edificacions auxiliars 23
Article 29. Dimensions en planta 23
Article 30. Alçades de l'edificació 24
Article 31. Volums de l'edificació 25
Article 32. Cossos volats de l'edificació 26
Article 33. Elements sortints de l'edificació 26
Article 34. Obertures de l'edificació 26
Article 35. *Alçada lliure interior de l'edificació* 27

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 36. *Composició i acabats de les façanes* 27
Article 37. Cobertes de l'edificació 28
Article 38. Superfícies de l'edificació 30
Capítol tercer. Paràmetres reguladors d'usos i activitats 32
Secció primera. Classificació urbanística dels usos *32*
Article 39. Usos 32
Secció segona. Regulació específica dels usos i activitats *33*
Article 40. Actuacions urbanístiques per a obres i usos provisionals 33
Article 41. Condicions de l'aparcament i de l'estacionament 34
Article 42. Aparcaments en obres de reforma o rehabilitació 35
Secció tercera. Regulació dels paràmetres d'ús *35*
Article 43. Usos prohibits 35
Article 44. Condicions d'habitabilitat 36
Article 45. Càmpings 36
Article 46. Estacions de servei 36
TÍTOL VI. QUALIFICACIÓ DEL SÒL 37
Capítol primer. Disposicions generals 37
Article 47. Qualificació del sòl 37
Capítol segon. Regulació general dels sistemes 37
Article 48. Definició 37
Article 49. Sistemes urbanístics 37
Article 50. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes 38
Article 51. Gestió i execució dels sistemes 38
Capítol tercer. Sistema viari 38
Article 52. Definició i identificació 38
Article 53. Tipus de vies 39
Capítol quart. Sistema de parcs i espais lliures 40
Secció primera. Disposicions comunes *40*
Article 54. Definició i tipus. Identificació 40
Secció segona. Sistema hidrològic. *40*
Article 55. Definició i identificació 40
Secció tercera. Sistema d'equipaments *40*
Article 56. Definició i identificació 40
Article 57. Condicions d'ordenació i edificació 41
Secció quarta. Sistema de serveis tècnics *42*
Article 58. Definició i identificació 42
Article 59. Condicions d'ordenació i edificació 42
Capítol cinquè. Regulació general de les zones 42
Article 60. Identificació de les zones i subzones 42
Capítol sisè. Regulació específica de les zones 42
Article 61. Zona nucli tradicional (Clau ZC) 42
Article 62. Zona Urbana A (Clau ZA) 43
Article 63. Zona Urbana B (Clau ZB) 44
Article 64. Zona Urbana D (Clau ZD) 44
Article 65. Zona Residencial (Clau ZR) 45
Article 66. Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP) 45
Capítol setè. Regulació específica de les subzones 46
Article 67. Subzona 1 (Clau 1) 46
Article 68. Subzona 2 (Clau 2) 47
Article 69. Subzona 3 (Clau 3) 49
Article 70. Subzona 4 (Clau 4) 51
Article 71. Subzona 5 (Clau 5) 52
Article 72. Subzona 6 (Clau 6) 52
Article 73. Subzona 7(Clau 7) 54

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 74. Subzona 8 (Clau 8) 54
Article 75. Subzona 9 (Clau 9) 54
Article 76. Subzona 9A (Clau 9A) 54
Article 77. Subzona 10 (Clau 10) 54
Article 78. Subzona 11 (Clau 11) 56
Article 79. Subzona 12 (Clau 12) 58
Article 80. Subzona 13 (Clau 13) 60

TÍTOL VII. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES 60
Capítol primer. Disposicions generals 60
Article 81. Objectius i naturalesa de la protecció 60
Article 82. Categories de protecció 60
Article 83. Protecció urbanística dels béns culturals i dels béns ressenyats parroquials 60
Article 84. Protecció urbanística dels béns d'interès cultural, béns inventariats i espais de presumpció arqueològica i espais de presumpció paleontològica. 61

TÍTOL VIII. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES 61
Article 85. Llicències urbanístiques i actes relacionats 61
Article 86. Sol·licituds 62
Article 87. Terminis de les llicències d'obres 63
Article 88. Obligacions del titular de la llicència 64

ANNEX 01. FIGURES 66

ANNEX 02 75
Càlcul de l'edificabilitat segons l'OGUC 75

ANNEX 03 97
Carta de Colors 97

Dipòsit legal: AND.2-2015

Títol I. Disposicions generals

Article 1. *Objecte i àmbit territorial*

1. El Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (en endavant POUPE) té per objecte la planificació i l'ordenació urbanística de tot el territori de la parròquia d'Encamp, de conformitat amb allò que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, en el marc de les competències atribuïdes per la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns i les que es deriven de la Constitució del Principat d'Andorra.

Article 2. *Marc legal*

1. La primera revisió del POUPE s'ha redactat d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme i s'ajusta a allò que determinen els instruments d'ordenació i les disposicions sectorials de rang superior.

2. Als efectes de les presents normes s'entén per a legislació d'ordenació del territori i urbanisme les disposicions generals establertes a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, als instruments d'ordenació del Govern i als instruments d'ordenació dels comuns.

3. Les determinacions i previsions del POUPE s'estableixen sense perjudici de l'aplicació obligatòria de les disposicions normatives de rang superior, d'acord amb el principi de jerarquia normativa.

4. En cas de pèrdua de vigència de les disposicions normatives citades, els elements d'aquesta s'hauran d'entendre referits a aquella que la vingui a substituir.

5. El POUPE és públic, executiu i obligatori.

Article 3. *Obligatorietat*

1. L'Administració pública i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUPE, i qualsevol actuació i intervenció sobre el territori, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ha d'ajustar a les disposicions del POUPE.

Article 4. *Contingut*

1. El POUPE està constituït pel contingut dels següents documents:

   a) Memòria.

   b) Normes urbanístiques.

   c) Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat.

   d) Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat.

   e) Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació en sòl urbanitzable.

   f) Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària les àrees diferenciades en sòl no urbanitzable.

   g) Plànols d'informació i d'ordenació.

   h) Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental i cultural.

   i) Catàleg comunal d'espais, elements i itineraris d'interès natural i ambiental i mesures de protecció en relació al medi ambient, la Conservació de la Natura, la Fauna i els Ecosistemes.

2. Les presents Normes urbanístiques, juntament amb les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i els Plànols d'ordenació, constitueixen un únic cos normatiu en matèria d'ordenació del territori i urbanisme del Comú d'Encamp, i prevalen sobre els restants documents del POUPE.

3. En allò que no sigui previst en aquestes Normes urbanístiques caldrà atenir-se a la legislació d'ordenació del territori i urbanisme aplicable en cada cas.

Dipòsit legal: AND.2-2015

4. Els documents que constitueixen el POUPE s'han d'interpretar atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats.

5. En casos d'imprecisió, preval sempre la versió de major detall i, en el seu defecte, la interpretació més favorable a l'interès públic amb la solució més favorable a la urbanització prèvia, a la menor edificabilitat, a la dotació més elevada per a equipaments públics i per a espais públics, a la protecció medi ambiental, a la protecció del patrimoni natural i a la protecció del patrimoni cultural.

6. Quan diferents paràmetres reguladors de la construcció siguin aplicables a un àmbit urbanístic i entrin en contradicció, s'aplicaran prioritàriament els previstos a les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, i subsidiàriament els previstos a la subzona.

7. La Memòria, els annexos i els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

8. Als efectes de la localització de la planificació urbanística del territori de la parròquia d'Encamp, s'estableix la localització de:

a) La Vall d'Encamp.

b) La zona d'Envalira - Pas de la Casa, en la que queden integrats els terrenys de la zona de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, que la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme exceptua de la classificació com a sòl no urbanitzable.

Article 5. *Vigència*

1. El POUPE, d'acord amb la present revisió, entra en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra (en endavant BOPA), i manté la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.

Títol II. Regulació del sòl

Capítol primer. Disposicions generals

Article 6. *Classificació del sòl*

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb les consideracions generals d'allò que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, es regula en el POUPE a partir de la seva classificació en una de les següents classes de sòl:

a) Sòl urbà consolidat (clau SUC).

b) Sòl urbà consolidat condicionat (clau SUCc).

c) Sòl urbà no consolidat (clau SUNC).

d) Sòl urbanitzable (clau SUBLE).

e) Sòl no urbanitzable (clau SNUBLE).

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació es delimiten i s'identifiquen els terrenys que conformen les diferents classes de sòl amb les seves claus identificatives.

2. El POUP classifica com a sòl urbà consolidat condicionat (SUCc), tots aquells terrenys que tinguin petites insuficiències o mancances d'urbanització o vialitat, supeditat a corregir dites mancances pels particulars tot i mantenir-se la gestió directa.

3. Es classifiquen com a sòl no urbanitzable els terrenys públics que conformen la llera de la xarxa hidrològica de llacs, estanys, rius i torrents. 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

Dipòsit legal: AND.2-2015

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.

Article 7. *Unitats d'actuació i sectors*

1. Amb l'objectiu de regular el règim urbanístic del sòl, d'acord amb les consideracions generals d'allò que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, el POUPE divideix el sòl urbà, el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable en unitats d'actuació i en sectors.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació es delimiten i s'identifiquen les diferents unitats d'actuació i els diferents sectors amb un nom propi.

2. Les unitats d'actuació i els sectors poden ser constituïts per un únic àmbit de sòl o per diversos àmbits de sòl separats, adquirint així, la unitat d'actuació o el sector, en aquest cas de diversos àmbits de sòl separats, un caràcter discontinu. Aquestes unitats d'actuació i sectors de caràcter discontinu, amb els diferents àmbits de sòl que la constitueixen, tenen però la mateixa consideració que les unitats d'actuació o els sectors que es delimiten en un únic àmbit de sòl.

3. Els terrenys de titularitat del Govern o del Comú inclosos en les unitats d'actuació, que actualment estan destinats a infraestructures de comunicació viària o a camins comunals, o a espais de la xarxa viària destinats a l'estacionament, a places, a passos i passatges de domini públic, o a passos i passatges inclosos a la zona d'Envalira - Pas de la Casa, i que es reserven en el POUPE com a sistema viari, no confereixen drets, ni deures, d'aprofitament urbanístic.

Capítol segon. Regulació del sòl no urbanitzable

Article 8. *Àrees diferenciades*

1. El POUPE divideix el sòl no urbanitzable en àrees diferenciades privades, comunals o comunals d'ús privat.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable es delimiten i s'identifiquen les àrees diferenciades amb un nom propi.

2. Les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable poden ser constituïdes per un únic àmbit de sòl o per diversos àmbits de sòl separats, adquirint així l'àrea diferenciada, en aquest cas de diversos àmbits de sòl separats, un caràcter discontinu. Aquestes àrees diferenciades del sòl no urbanitzable de caràcter discontinu, amb els diferents àmbits de sòl que la constitueixen, tenen però la mateixa consideració que les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable que es delimiten en un únic àmbit de sòl.

3. En el moment en què es produeixi una variació de la perillositat de riscos naturals per una desafectació de riscos naturals de perillositat alta, que permeti classificar la totalitat, o una part, del sòl d'una àrea diferenciada del sòl no urbanitzable en sòl urbà, en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable, el sòl desafectat per aquest risc natural de perillositat alta s'incorpora a la unitat d'actuació del mateix nom i s'integra a la unitat d'actuació amb les condicions i determinacions urbanístiques definides en el POUPE per la resta del sòl que constitueix aquesta unitat d'actuació.

4. En cas contrari, si la variació de la perillositat de risc natural augmenta a perillositat alta i afecta nous àmbits de sòl que abans no estaven afectats, aquests passaran a formar part del sòl de l'àrea diferenciada de sòl no urbanitzable amb el mateix nom que la unitat d'actuació original però com a sòl no urbanitzable.

Capítol tercer. Regulació general de les construccions en el sòl no urbanitzable

Article 9. *Edificis del domini esquiable en sòl no urbanitzable*

1. Són els edificis que formin part de les infraestructures i equipaments de pistes d'esquí que estiguin ubicats en sòl no urbanitzable. Es diferencien tres sectors en funció de la seva finalitat i destinació:

Dipòsit legal: AND.2-2015

a) Als efectes de la present normativa, es considera com a sectors de peu de pistes les zones que integren alguns dels terrenys del domini esquiable inclòs dins d'una àrea diferenciada del sòl no urbanitzable. Aquests sectors figuren delimitats als plànols d'ordenació del POUPE.

b) Als efectes de la present normativa, es considera com a sector de zones tècniques les zones susceptibles d'encabir edificacions i instal·lacions de caràcter tècnic, necessàries per al funcionament d'un camp de neu i de muntanya, excepció feta dels remuntadors, la ubicació dels quals no va associada a cap sector específic. Aquests sectors figuren delimitats als plànols d'ordenació del POUPE.

c) Als efectes de la present normativa, es considera com a sectors de zones genèriques les zones restants que no estan incloses en els sectors de peu de pistes ni en els sectors de zones tècniques.

d) També es preveu com edificacions del domini esquiable en SNUBLE les edificacions estretament vinculades amb els ginys i que formen part de les infraestructures d'aquests ginys. Aquests edificis podran tenir singularitats respecte als paràmetres d'edificació que es defineixen en el present article.

2. Tots aquests edificis han de tenir en compte els següents criteris de regulació:

a) Han d'estar ubicats en els terrenys que integren un domini esquiable.

b) Els usos permesos han de correspondre als usos que són necessaris per a l'explotació i el funcionament de les activitats pròpies del domini esquiable i als usos directes i accessoris que acompanyen els usos principals esportiu i esportivo-recreatiu, que es desenvolupin en època hivernal o durant tota la resta de l'any.

c) Es permeten els usos de magatzem, oficines, comercial, restauració, educatiu en matèria d'escola d'esquí, sanitari en matèria de tractament de malalts, social en matèria de guarderia, estacionament de vehicles, aparcament, tallers de reparació de maquinària i altres usos anàlegs que, per les seves característiques, es poden incloure en aquestes categories, sempre que acompanyin els usos principals i estiguin exclusivament vinculats a l'explotació i el funcionament de les activitats pròpies del domini esquiable i/o als usuaris.

d) L'ocupació de l'edificació sobre el terreny, inclosos els cossos volats i les plantes soterrànies, s'ha de poder inscriure a l'interior d'un quadrat de 40 m de costat en el cas dels edificis construïts en els sectors de peu de pistes, dintre d'un rectangle de 30 x 70 m en el cas dels edificis construïts en els sectors de zones tècniques i dintre d'un quadrat de 30 m de costat amb una ocupació màxima de 480 m² en planta, en el cas dels edificis construïts fora dels sectors de peu de pistes i de zones tècniques.

e) No es permet la modificació del perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora. L'alçada reguladora de l'edificació es comptabilitza a partir de la cota del nivell més baix de la intersecció de les façanes de l'edificació amb el perfil natural del terreny no modificat.

f) L'alçada de l'edificació mesurada entre la cota del nivell més baix del perímetre de les façanes i la cota més alta del carener de la coberta, no pot superar els 18,50 m, pels edificis construïts en els sectors de peu de pistes, i 13,00 m, pels edificis construïts fora del sector de peu de pistes.

Per als edificis construïts en els sectors de zones tècniques, l'alçada de l'edificació mesurada entre la cota del nivell més baix del perímetre d'implantació de l'edifici en el terreny natural existent i la cota més alta de la coberta, no pot superar els 13,00 m. Les façanes en cap cas podran tenir més de 6,00 m d'alçada, exceptuant una longitud de façana de 10 m que podrà tenir una alçada màxima de 13,00 m per tal de poder emplaçar l'accés a l'edifici. El perímetre de l'edifici que es troba per sota de la projecció de la façana estarà soterrat pel propi terreny natural o terraplenat per terres d'aportació, que hauran de ser acabades amb un talús amb acabat de vegetació natural amb una pendent màxima del 30%. S'exceptuaran, amb les justificacions pertinents, els edificis de les estacions de les instal·lacions de transport per cable.

g) La distància de separació dels edificis, inclosos els cossos volats, no pot ser inferior a 3 m respecte al límit del domini esquiable, no pot ser inferior a 6 m respecte a altres edificacions,

Dipòsit legal: AND.2-2015

no pot ser inferior a 3 m respecte als límits d'edificació de la xarxa viària constituïda pels vials, els camins comunals, les places, els passos i els passatges de la planificació aprovada, i no pot ser inferior a 10 m, respecte al límit oficial de la xarxa hidrològica constituïda pels llacs, els estanys, els rius i els torrents. Aquestes distàncies es mesuraran des dels cossos volats més sortints de l'edificació, i des dels murs, des de les esculleres i des dels talussos propis de la construcció de l'edificació.

h) En els edificis construïts en els sectors de zones de peu de pista i la zona genèrica, l'acabat exterior de les façanes ha de ser fet amb pedra rústica natural en un 50% de la seva superfície, descomptant les obertures practicables. S'admeten elements puntuals de fusta o material assimilable a la fusta, de ferro, en el tractament i la composició de les façanes. En el cas dels edificis construïts en els sectors de zones tècniques l'acabat exterior de les façanes ha de ser fet amb pedra rústica natural en un 100%.

i) En els edificis construïts en els sectors de zones de peu de pistes i la zona genèrica, el pendent de la coberta respecte al pla horitzontal no pot ser inferior a 30% en un 50% de la superfície total de la coberta, permetent que la resta sigui coberta plana, i el seu acabat ha de ser fet amb llosa de pissarra natural formant escames, vegetat o amb planxa metàl·lica de color negre o gris fosc. En el cas dels edificis construïts en els sectors de zones tècniques es permet que el 100% sigui coberta plana, el seu acabat ha de ser 100% vegetat, exceptuant si l'ús de la coberta es destina a aparcament, en quin cas es permeten altres materials.

j) Ha de tenir en compte els criteris de regulació de l'alçada lliure interior de l'edificació establerts a l'article 34 de les presents normes.

k) La modificació i l'adaptació topogràfica del terreny ha de donar compliment a les condicions establertes en les presents normes per a la modificació del terreny motivada per a la implantació de les edificacions.

l) Es permet únicament 1 habitatge per cada edifici construït en el sector de peu de pistes destinat al personal d'explotació i de funcionament de les activitats pròpies del domini esquiable, i la superfície útil d'aquest habitatge no pot ser inferior a 40 m² ni superior a 100 m².

m) Cal disposar d'aigua apta per a consum humà i d'un sistema de depuració d'aigües residuals, conformes amb la normativa sectorial establerta, en cas de no disposar de serveis urbanístics connectats a les xarxes respectives autoritzades.

Títol III. Zonificació genèrica del sòl

Article 10. *Zonificació*

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb les consideracions generals d'allò que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, es regula en el POUPE a partir de la zonificació urbanística dels terrenys com a:

a) Sistemes urbanístics, que integren els terrenys reservats a usos públics i comunitaris, de domini públic.

b) Zones, que integren els terrenys destinats a acollir els aprofitaments privats.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació i de les àrees diferenciades es delimiten i s'identifiquen els diferents sistemes urbanístics i les diferents zones amb les seves claus identificatives.

Article 11. *Sistemes urbanístics*

1. El POUPE estableix les determinacions pels següents sistemes urbanístics:

a) Sistema viari (clau C), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a infraestructures de comunicació viària.

Dipòsit legal: AND.2-2015

b) Sistema d'espais lliures (clau P), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a espais lliures, zones de protecció natural, zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport a l'aire lliure i al lleure.

c) Sistema d'infraestructures (clau I), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a infraestructures.

d) Sistema d'equipaments (clau E), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a equipaments col·lectius, públics i comunitaris.

e) Sistema d'aparcaments (clau Ap), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a aparcaments.

f) Sistema de serveis tècnics (clau S), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a instal·lacions i serveis tècnics.

g) Sistema urbanístic d'habitatges de protecció social (HPS), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a habitatges de protecció social.

h) Sistema urbanístic hidrològic (clau H), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a la xarxa hidrològica de llacs, estanys, rius i torrents.

2. Formen part del sistema viari els sistemes urbanístics següents:

a) Sistema viari arterial (clau Ca), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials arterials.

b) Sistema viari col·lector (clau Cc), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials col·lectors.

c) Sistema viari local (clau Cl), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials locals.

d) Sistema viari tradicional (clau Ct), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials inclosos dins dels nuclis tradicionals.

e) Sistema viari de camins comunals (clau Ccc)), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els camins comunals.

f) Sistema viari i d'espais addicionals, inclòs en cada sistema urbanístic viari, i que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen les rotondes, els culs de sac, els espais direccionals i de gir, els espais d'estacionament, les places, els passos i passatges de domini públic i els passos i passatges inclosos a la zona d'Envalira - Pas de la Casa.

3. El sistema viari es configura de conformitat amb el traçat de la xarxa viària establert en el POUPE i en el planejament derivat, i es delimita d'acord amb els límits d'edificació de la xarxa viària.

4. Els sistema viari es completa amb els sistemes viaris que resulten del desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística.

5. Els espais destinats a l'estacionament inclouen els espais destinats a estacionament i parades del transport col·lectiu i del transport públic, així com els espais destinats a estacionament dels vehicles privat, s'integren de forma implícita als sistemes viaris arterials, col·lectors, locals i tradicionals, i la seva delimitació s'estableix d'acord amb el desenvolupament i l'execució de la planificació.

6. El sistema viari tradicional, el sistema viari de camins comunals i el sistema viari addicional queden inclosos i identificats de forma implícita en els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació i de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable, d'acord amb la delimitació establerta en el Cadastre comunal.

7. El sistema hidrològic es configura de conformitat amb el traçat de la xarxa hidrològica establert en el POUPE i en el planejament derivat, i es delimita d'acord amb els límits d'edificació de la xarxa hidrològica.

Dipòsit legal: AND.2-2015

8. El sistema hidrològic queda inclòs i identificat de forma implícita en els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació i de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable, d'acord amb la delimitació establerta pel traçat de la xarxa hidrològica.

Article 12. *Nuclis tradicionals*

1. Amb l'objectiu de regular el règim urbanístic del sòl i la protecció dels béns culturals el POUPE té en consideració els següents nuclis tradicionals:

a) Encamp.

b) La Mosquera.

c) El Tremat.

d) Les Bons.

e) Vila.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació es delimiten i s'identifiquen els diferents nuclis tradicionals amb el seu nom propi.

Títol IV. Desenvolupament de la planificació

Article 13. *Desenvolupament de la planificació i execució de l'ordenació*

1. El desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística de les unitats d'actuació del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable, i també en certs casos del sòl urbà consolidat, llevada la possibilitat de gestió directa prevista a l'apartat 2 d'aquest article, es regula i es materialitza d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, mitjançant la gestió per planejament derivat, que correspon a la gestió amb què es realitza la planificació derivada de les previsions i determinacions establertes en el POUPE, i que comporta la redacció i aprovació de plans parcials, en cas que la planificació i l'execució sigui promoguda per a la iniciativa privada, o la redacció i aprovació de plans especials, i programes de rehabilitació, protecció i sanejament, en cas que la planificació i l'execució sigui promoguda per a l'Administració pública. El POUPE no preveu el desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística d'unitats d'actuació del sòl urbà consolidat mitjançant la gestió per planejament derivat.

2. L'execució de l'ordenació urbanística de les unitats d'actuació del sòl urbà consolidat que no requereixin el desenvolupament de la planificació urbanística mitjançant la gestió per planejament derivat del POUPE, es regula i es materialitza d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, mitjançant la gestió directa, que correspon a la gestió que es realitza directament des de les previsions i determinacions establertes en el POUPE, i que comporta l'obtenció de llicències urbanístiques, en cas que l'execució de l'activitat urbanística sigui promoguda per a la iniciativa privada, i l'aprovació de projectes, en cas que l'execució de l'activitat urbanística sigui promoguda per l'Administració pública.

3. En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'execució de la planificació urbanística es pot efectuar de forma aïllada. En aquests supòsits els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts en el POUPE.

4. L'execució de l'ordenació urbanística de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable es regula d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, mitjançant la gestió directa prevista a l'apartat 2 d'aquest article, que comporta l'obtenció de llicències urbanístiques, en cas que l'execució de l'activitat urbanística sigui promoguda per a la iniciativa privada, i l'aprovació de projectes, en cas que l'execució de l'activitat urbanística sigui promoguda per l'Administració pública.

5. L'obtenció del dret d'urbanitzar requereix l'aprovació del POUPE i del pla parcial o del pla especial corresponent, i el dret d'edificar s'obté amb la llicència d'edificació.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 14. *Cessions urbanístiques*

1. Els deures de cessió urbanística s'estableixen de conformitat amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

2. A l'aprovació d'un pla parcial o d'un pla especial, els propietaris de terrenys inclosos en la unitat d'actuació, o el sector, objecte de desenvolupament de la planificació i de l'ordenació urbanística, han de cedir obligatòriament i gratuïtament al Comú els terrenys de titularitat privada que el planejament derivat estableix com a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el percentatge de terreny establert en el POUPE.

3. A l'atorgament d'una llicència d'obres d'edificació que materialitzi o que amplii l'aprofitament urbanístic, els propietaris de terrenys objecte de la llicència que han adquirit la condició de parcel·la o de solar, han de cedir obligatòriament i gratuïtament al Comú els terrenys de titularitat privada que la llicència estableix com a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el percentatge de terreny establert en el POUPE.

Aquesta cessió obligatòria i gratuïta s'estableix sempre que no s'hagi fet efectiva prèviament a l'aprovació d'un pla parcial o d'un pla especial que inclogui la parcel·la o el solar objecte de la llicència d'obres d'edificació.

4. La cessió obligatòria i gratuïta de terrenys s'efectua a càrrec dels propietaris de terrenys, parcel·les o solars, i a favor del Comú.

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

a) A la Vall d'Encamp: 10%.

b) A la zona d'Envalira - Pas de la Casa: 5%.

6. El percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta s'aplica respecte a la superfície de terreny de titularitat privada inclòs en la unitat d'actuació, o el sector, quan es tracta d'un pla parcial o d'un pla especial, o respecte a la superfície de la parcel·la o del solar de titularitat privada, quan es tracta d'una llicència d'obres d'edificació, un cop descomptada, en ambdós casos, la superfície dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta corresponents als sistemes viaris i, quan sigui el cas, la superfície dels terrenys de cessió corresponents als sistemes hidrològics.

7. Atesa la condició de titularitat comunal dels terrenys situats a la zona d'Envalira - Pas de la Casa, els deures de cessió obligatòria i gratuïta, propis del Comú, que resulten de l'aprovació d'un planejament derivat del POUPE o de l'atorgament d'una llicència d'obres d'edificació en aquesta zona, s'efectuen de forma tàcita, d'acord amb les previsions del POUPE.

8. Els sistemes viaris de titularitat del Govern, o del Comú, inclosos en una unitat d'actuació no confereix drets, ni deures, d'aprofitament urbanístic.

9. Quan el Govern o el Comú participen en la distribució equitativa de càrregues i beneficis d'un pla parcial o d'un pla especial, en tant que propietaris de terrenys patrimonials que es destinin a usos diferents als d'infraestructures, d'equipaments col·lectius, d'habitatges de protecció pública o de serveis públics col·lectius, la superfície d'aquests terrenys patrimonials del Govern o del Comú també s'inclou en la superfície dels terrenys de titularitat privada en els quals s'aplica el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta.

10. De forma justificada, el Comú pot acceptar com a cessió de terrenys obligatòria i gratuïta la cessió de terrenys situats en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

11. De forma justificada, el Comú pot acceptar com a cessió de terrenys obligatòria i gratuïta la cessió de béns immobles, altres que terrenys, situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

12. En unitats d'actuació de sòl urbà consolidat el Comú pot acceptar com a cessió de terrenys obligatòria i gratuïta l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

Si la cessió obligatòria i gratuïta es fa efectiva mitjançant l'abonament al Comú de l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria, el valor de la cessió es comptabilitza

Dipòsit legal: AND.2-2015

en funció de l'aprofitament que es desitja materialitzar d'acord amb la resolució de la sol·licitud d'atorgament de la llicència d'obres d'edificació. En cas de futures llicències d'obres d'edificació que s'atorguin pel mateix edifici o per la mateixa parcel·la o solar, que n'amplïin l'aprofitament urbanístic, el valor de la cessió correspon a l'aprofitament ampliat.

L'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria i gratuïta es determina multiplicant el preu de repercussió del sòl sobre el sostre edificat, indicat per cada unitat d'actuació, àmbit, sector o zona diferenciada, en la taula de valors aprovada i publicada al BOPA pel Comú, pel percentatge de cessió a imputar establert en el POUPE, i multiplicat el resultat obtingut per la superfície edificada computable que correspon a l'aprofitament dels edificis de nova construcció, o a l'aprofitament ampliat dels edificis existents, que es desitja materialitzar d'acord amb la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació.

13. En unitats d'actuació de sòl urbà consolidat la cessió obligatòria i gratuïta es fa efectiva mitjançant l'abonament al Comú de l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria, llevat que el propietari i el Comú hagin consensuat una cessió obligatòria i gratuïtat en forma de terrenys.

14. En els cassos previstos en que els deures de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys es facin efectius a favor del Govern, el procediment s'estableix d'acord amb el que disposa la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

15. A l'aprovació d'un pla parcial o d'un pla especial, els propietaris de terrenys inclosos en la unitat d'actuació, o en el sector, objecte de desenvolupament de la planificació i de l'ordenació urbanística, han de cedir obligatòriament i gratuïtament al Comú i al Govern els terrenys de titularitat privada que la planificació urbanística estableix com a terrenys destinats a sistemes viaris interiors de la unitat d'actuació, o del sector, i els corresponents als sistemes viaris dels vials de connexió. Els propietaris cedeixen al Comú els terrenys que s'han d'incorporar a la xarxa viària comunal i cedeixen al Govern els terrenys que s'han d'incorporar a la xarxa de carreteres generals.

16. A l'atorgament d'una llicència d'obres d'edificació per a la construcció d'un edifici de nova construcció, els propietaris de terrenys objecte de la llicència que han adquirit la condició de parcel·la o de solar, han de cedir obligatòriament i gratuïtament al Comú i al Govern els terrenys de la seva propietat que la planificació urbanística i la llicència estableixen com a sistemes viaris interiors de la parcel·la, o solar, i els corresponents als sistemes viaris dels vials de connexió. Els propietaris cedeixen al Comú els terrenys que s'han d'incorporar a la xarxa viària comunal i cedeixen al Govern els terrenys que s'han d'incorporar a la xarxa de carreters generals.

17. El Comú pren possessió efectiva dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius, una volta que s'hagin executat degudament els treballs d'urbanització i s'hagi efectuat la recepció provisional de les obres d'urbanització, en els quals el Govern i el Comú participen en el cas d'un pla parcial o un pla especial, en el percentatge que els hi correspongui, únicament si són titulars de terrenys patrimonials destinats a usos diferents als d'infraestructures, d'equipaments col·lectius, d'habitatges de protecció pública o de serveis públics col·lectius. No obstant això, el Comú pot prendre possessió d'aquests terrenys de cessió obligatòria i gratuïta des del moment de l'elevació a públic d'aquestes cessions, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística o el propietari únic, en el cas d'un pla parcial, o el propietari i/o titular de la llicència, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.

18. El Comú i el Govern prenen possessió efectiva dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta corresponents als respectius sistemes viaris que s'hagin d'incorporar a la xarxa viària comunal i a la xarxa de carreteres generals, una volta que s'hagin executat degudament els treballs d'urbanització i s'hagi efectuat la recepció provisional de les obres d'urbanització, en els quals el Govern i el Comú participen en el cas d'un pla parcial o un pla especial, en el percentatge que els hi correspongui, únicament si són titulars de terrenys patrimonials destinats a usos diferents als d'infraestructures, d'equipaments col·lectius, d'habitatges de protecció pública o de serveis públics col·lectius. No obstant això, el Comú i el Govern poden prendre possessió d'aquests terrenys de cessió obligatòria i gratuïta des del moment de l'elevació a públic d'aquestes cessions, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística o el propietari únic, en el

Dipòsit legal: AND.2-2015

cas d'un pla parcial, o el propietari i/o titular de la llicència, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.

19. El Comú i el Govern prenen possessió efectiva de les respectives obres d'urbanització que s'hagin d'incorporar a la xarxa viària comunal i a la xarxa de carreteres generals, una volta que s'hagin executat degudament els treballs d'urbanització i s'hagi efectuat la recepció provisional de les obres d'urbanització, en els quals el Govern i el Comú participen en el cas d'un pla parcial o un pla especial, en el percentatge que els hi correspongui, únicament si són titulars de terrenys patrimonials destinats a usos diferents als d'infraestructures, d'equipaments col·lectius, d'habitatges de protecció pública o de serveis públics col·lectius. No obstant això, el Comú i el Govern poden prendre possessió d'aquestes obres d'urbanització des del moment de l'elevació a públic de les cessions dels sistemes viaris, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística o el propietari únic, en el cas d'un pla parcial, o el propietari i/o titular de la llicència, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.

20. S'estableix un termini màxim d'1 mes per a que els propietaris dels terrenys que conformen la unitat d'actuació, en el cas d'un pla parcial o d'un pla especial, o els propietaris del solar, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, enllesteixin els treballs de reparació dels defectes i de les anomalies constatats a la recepció provisional de les obres d'urbanització.

La recepció definitiva de les obres d'urbanització s'ha de produir com a més aviat al cap d'1 any de la recepció provisional, si les obres es troben en condicions degudes per ser rebudes definitivament. Si els treballs de reparació dels defectes i de les anomalies constatats a la recepció provisional s'han realitzat en un termini superior a 1 mes des de la recepció provisional, el termini que excedeixi aquest termini d'1 més, s'afegirà al termini establert per dur a terme la recepció definitiva.

21. Els propietaris dels terrenys que conformen la unitat d'actuació, en el cas d'un pla parcial o d'un pla especial, o els propietaris del solar, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, assumeixen els deures de conservació de les obres d'urbanització fins a la recepció definitiva, i són responsables de la inspecció, el manteniment i la reparació de tots els elements que conformen aquestes obres d'urbanització.

22. A l'aprovació d'un pla parcial o d'un pla especial, els propietaris de terrenys inclosos en la unitat d'actuació, o en el sector, objecte de desenvolupament de la planificació i de l'ordenació urbanística, han de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració pública competent els terrenys de titularitat privada que la planificació urbanística estableix com a terrenys destinats a sistemes hidrològics interiors de la unitat d'actuació, o del sector, i els corresponents als sistemes hidrològics de connexió, que s'han d'incorporar a la xarxa hidrològica.

23. A l'atorgament d'una llicència d'obres d'edificació per a la construcció d'un edifici de nova construcció, els propietaris de terrenys objecte de la llicència que han adquirit la condició de parcel·la o de solar, han de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració pública competent els terrenys de la seva propietat que la planificació urbanística i la llicència estableixen com a sistemes hidrològics interiors de la parcel·la, o solar, i els corresponents als sistemes hidrològics de connexió, que s'han d'incorporar a la xarxa hidrològica.

24. L'Administració pública competent pren possessió efectiva dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta corresponents als sistemes hidrològics que s'hagin d'incorporar a la xarxa hidrològica, una volta que s'hagin executat degudament els treballs d'urbanització i s'hagi efectuat la recepció provisional de les obres d'urbanització, en els quals el Govern i el Comú participen en el cas d'un pla parcial o un pla especial, en el percentatge que els hi correspongui, únicament si són titulars de terrenys patrimonials destinats a usos diferents als d'infraestructures, d'equipaments col·lectius, d'habitatges de protecció pública o de serveis públics col·lectius. No obstant això, L'Administració pública competent pot prendre possessió d'aquests terrenys de cessió obligatòria i gratuïta des del moment de l'elevació a públic d'aquestes cessions, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística o el propietari únic, en el cas d'un pla parcial, o el propietari i/o titular de la llicència, en el cas d'una llicència d'obres d'edificació, a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 15. *Cessió voluntària*

1. El Comú i els propietaris de terrenys, per interessos generals i públics, poden subscriure convenis urbanístics de cessió voluntària de terrenys a favor del Comú.

Article 16. *Deures d'ús i conservació*

1. Els propietaris de terrenys, parcel·les, solars, edificis i instal·lacions de tota mena tenen l'obligació de destinar-los efectivament als usos establerts en la planificació i a conservar-los en tot moment en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene.

2. La responsabilitat d'ús i de conservació dels propietaris de terrenys, parcel·les, solars, edificis i instal·lacions de tota mena, a la que fa referència l'apartat 1 d'aquest article, inclou la responsabilitat d'aquests propietaris d'inspecció, de manteniment i de reparació dels murs i talussos de sosteniment dels vials, espais i terrenys de titularitat pública, i de tots els elements constructius que participen a la contenció i/o a l'estabilització d'aquests vials, espais i terrenys de titularitat pública executats a l'empara de la llicència o de les llicències d'obres de construcció o d'urbanització, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització dels terrenys i dels vials de titularitat pública, i els serveis urbanístics i d'urbanització.

3. Els propietaris d'edificis i d'instal·lacions de tota mena són responsables de la inspecció, el manteniment i la reparació de tots els elements de l'edifici i de la instal·lació, executats a l'empara de la llicència o de les llicències d'obres de construcció o d'urbanització, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització dels terrenys i dels vials de titularitat pública.

4. Aquesta responsabilitat establerta en el present article, d'inspecció, de manteniment i de reparació dels propietaris de terrenys, de parcel·les, solars, d'edificis i d'instal·lacions de tota mena, ha de constar en totes les escriptures de transmissió de domini.

5. En el cas que el propietari no executi les obres necessàries per tal de conservar les condicions de seguretat, salubritat i higiene en el termini fixat pel Comú, i que, d'acord amb el que estableix la llei general d'ordenació del territori i urbanisme, sigui el Comú qui executi aquestes obres per compte i a càrrec del propietari, els costos econòmics de les obres, projectes, estudis i gestió administrativa a abonar per part del propietari que no ha executat les obres s'incrementaran, com a mínim, en un 20%.

Article 17. *Edificis existents en unitats d'actuació que requereixen planejament derivat*

1. En els edificis existents en unitats d'actuació que requereixen planejament derivat es poden portar a terme actuacions urbanístiques sempre que respectin les següents condicions:

a) Que no incrementin la volumetria, ni la superfície construïda, ni la superfície edificada.

b) Que no incrementin l'ocupació de l'edificació.

c) Que siguin conformes amb les actuacions permeses per les edificacions qualificades de "fora d'ordenació"

d) Que l'ús sigui compatible amb els usos permesos per la planificació urbanística.

2. També es permeten dur a terme actuacions classificades d'obres menors.

3. En el cas que es tracti d'una borda existent amb una part enderrocada i que encara quedi alguna part de la mateixa aixecada, aquesta es podrà reconstruir amb la mateixa volumetria i plantes que l'edifici original, s'haurà d'aportar documentació gràfica que demostri la volumetria inicial de la construcció. En cas de no disposar de documentació gràfica justificativa, es podrà reconstruir el volum existent amb un màxim de 2 plantes. L'acabat de l'edifici serà 100% pedra rústica natural no tractada.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Títol V. Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús

Capítol primer. Definició dels paràmetres que regulen la parcel·lació

Article 18. *Parcel·les*

1. En les presents normes s'entén com a parcel·la o solar, la parcel·la neta del terreny classificat com a sòl urbà consolidat, que resulta del desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística, deduïdes les parts de terrenys corresponents als sistemes viaris i hidrològics.

2. Per cada zona de la zonificació urbanística dels terrenys, el POUPE estableix una superfície mínima de parcel·la mesurada sobre la projecció horitzontal.

3. No són d'aplicació els criteris de regulació de les condicions que s'estableixen de parcel·la mínima en els casos de les parcel·les situades en sòl urbà consolidat que no es deriva de l'aprovació d'un Pla Parcial o un Pla Especial, i en els nuclis tradicionals.

4. Constitueixen els límits de parcel·la:

   a) Els límits d'edificació, que separen la parcel·la amb els diferents sistemes urbanístics.

   b) Els límits de la parcel·la amb els veïns, que separen la parcel·la amb terrenys, parcel·les i solars veïns.

5. Constitueixen els fronts de parcel·la els límits de la parcel·la que coincideixen amb:

   a) El límit d'un sistema viari arterial, col·lector, local o tradicional.

   b) El límit d'un sistema d'espai addicional destinat a rotondes, els culs de sac, espais direccionals i de gir, espais d'estacionament i places.

6. Els límits de les parcel·les incloses en la zona d'Envalira-Pas de la Casa, així com les seves delimitacions amb la voravia, la calçada, els passos i passatges, i les zones verdes, s'estableix d'acord amb la parcel·lació dels contractes de cens emfitèutic.

7. No són d'aplicació els criteris de regulació de les condicions que s'estableixen de front de parcel·la mínim en els casos de les parcel·les situades en sòl urbà consolidat que no es deriva de l'aprovació d'un Pla Parcial o un Pla Especial, i en els nuclis tradicionals.

8. No es pot construir cap edifici sobre parcel·les que disposin d'un front de parcel·la d'una longitud, sense discontinuïtats, inferior a 10 m. En el cas de la Subzona 2 (Clau 2a) i Subzona 10, no pot ser inferior a 15 m; en la subzona 11, no pot ser inferior a 20 m i en la Subzona 2 (Clau 2b), no pot ser inferior a 40 m. Per a la construcció d'edificis destinats a ús principal industrial o hoteler, el front de parcel·la, sense discontinuïtats, no pot ser inferior a 20 m, i per la construcció d'edificis destinats a estacions de servei, el front de parcel·la, sense discontinuïtats, no pot ser inferior a 30 m.

9. La longitud mínima de front de parcel·la per cada unitat d'edificació construïda sobre la parcel·la, sense que hi hagin discontinuïtats en la longitud total del front de parcel·la, no pot ser inferior a la longitud mínima de front de parcel·la establerta en l'apartat 8 del present article.

10. Es permet edificar un únic edifici sobre un agrupament de parcel·les distintes, únicament en el sòl urbà consolidat de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, i amb els criteris de regulació següents:

   a) Les parcel·les han de ser adjacents.

   b) L'edificabilitat del conjunt de les parcel·les no pot superar la suma de les edificabilitats establertes per cada una de les parcel·les.

   c) L'ocupació del conjunt de les parcel·les no pot superar la suma de les ocupacions màximes establertes per cada una de les parcel·les.

   d) La distància de separació entre els límits exteriors que engloben el conjunt de les parcel·les i les façanes de l'edifici, inclosos els cossos volats, no pot ser inferior a la distància mínima de separació establerta entre límits de parcel·la i de façanes d'edificis en la zona on es troben ubicades les parcel·les.

Dipòsit legal: AND.2-2015

e) La suma de les distàncies de separació entre els límits exteriors que engloben el conjunt de les parcel·les i les façanes de l'edifici, inclosos els cossos volats, no pot ser inferior a la suma de les distàncies mínimes de separació, preses individualment per cada una de les parcel·les, establertes entre límits de parcel·la i façanes d'edificis en la zona on es troben ubicades les parcel·les.

Capítol segon. Definició dels paràmetres que regulen l'edificació

Secció primera. Paràmetres referits a la parcel·la

Article 19. *Ocupació de l'edificació*

1. Per cada zona de la zonificació urbanística dels terrenys, el POUPE estableix una superfície màxima d'ocupació de l'edificació sobre la parcel·la, o solar, que correspon a la superfície de projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edificació que s'inscriuen sobre la parcel·la, inclosos els patis de parcel·la tancats, els cossos volats i les edificacions auxiliars.

2. Les plantes soterrànies, inclosos els patis de parcel·la tancats, poden ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

Article 20. *Sòl de parcel.la lliure d'edificació*

1. El sòl de parcel·la lliure d'edificació és el terreny lliure de l'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona.

2. Poden ser però també destinades parcialment a rampes d'accés a soterranis o a passos de vianants.

3. Els subsols dels espais lliures d'edificació poden ser construïts amb soterranis en el 100 %.

4. Tota la superfície que hagi de ser enjardinada, es realitzarà preferiblement amb espècies autòctones de la zona per tal d'afavorir un enjardinament sostenible, i s'evitaran al màxim les espècies invasores.

5. En zona d'activitats secundàries (clau 6), s'admet l'ocupació amb rampes d'accés. Es destina preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.

6. Vora els rius i torrents ha de respectar-se el pas del pescador i sempre que sigui possible, s'han de plantar arbres alts refent el bosc tipus de ribera i assegurant-ne la deguda continuïtat. Aquestes plantacions han de respectar el límit oficial de la xarxa hidrològica i mai el podran envair.

7. El manteniment d'aquests espais lliures és a càrrec dels particulars. En el seu defecte i pels espais lliures privats però d'ús públic pot ser assumit pel Comú amb càrrec als privats o bé fer-se altrament previ conveni urbanístic.

Article 21. *Separacions de l'edificació*

1. Per cada zona de la zonificació urbanística dels terrenys, el POUPE estableix les separacions mínimes de l'edificació respecte als límits de la parcel·la o del terreny, que correspon a la distància mínima permesa entre la projecció de l'envolupant de l'edificació construïda sobre la rasant del terreny, i els límits de la parcel·la, inclosos els patis de parcel·la i els cossos volats.

2. Si es construeixen diversos edificis en una sola parcel·la, la distància de separació entre els edificis, inclosos els cossos volats, no pot ser inferior a 6 m, ni pot ser inferior al doble de la separació mínima de l'edificació establerta respecte als límits de la parcel·la amb els veïns en la zona en que es troba ubicada la parcel·la.

3. Respecte a les façanes de les bordes tradicionals classificades com a béns culturals parroquials, com a protecció urbanística cultural, la separació mínima de l'edificació, inclosos els patis de parcel·la, els cossos volats i les edificacions auxiliars, no pot ser inferior a 15 m.

4. Respecte al sistema viari de camins comunals i els límits d'edificació dels camins comunals, com a protecció urbanística dels sistemes urbanístics, la separació mínima de l'edificació a respectar en les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada, inclosos els patis de parcel·la, els cossos volats i les edificacions auxiliars, queda establerta d'acord amb la regulació següent:

Dipòsit legal: AND.2-2015

a) En les parcel·les que resultin de l'aprovació d'un planejament derivat de terrenys situats en unitats d'actuació constituïdes inicialment en sòl urbà no consolidat, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 1,50 m.

b) En les parcel·les que resultin de l'aprovació d'un planejament derivat de terrenys situats en unitats d'actuació constituïdes inicialment en sòl urbanitzable, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 3 m.

5. Respecte al sistema hidrològic i els límits oficial de la xarxa hidrològica de rius i torrents, com a protecció urbanística dels sistemes urbanístics, la separació mínima de l'edificació a respectar en les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada, inclosos els patis de parcel·la, els cossos volats i les edificacions auxiliars, queda establerta d'acord amb la regulació següent:

a) En les parcel·les del sòl urbà consolidat que resulti d'un canvi de classificació del sòl mitjançant la revisió del POUPE, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 5 m.

b) En les parcel·les que resultin de l'aprovació d'un planejament derivat de terrenys situats en unitats d'actuació constituïdes inicialment en sòl urbà no consolidat, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 5 m.

c) En les parcel·les que resultin de l'aprovació d'un planejament derivat de terrenys situats en unitats d'actuació constituïdes inicialment en sòl urbanitzable, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 5 m.

d) En terrenys situats en àrees diferenciades del sòl no urbanitzable, la separació de l'edificació no pot ser inferior a 10 m.

Article 22. *Fondària màxima edificable*

1. Per cada zona de la zonificació urbanística dels terrenys, el POUPE estableix una fondària màxima edificable, que correspon a la distància màxima, mesurada perpendicularment a la línia de façana, que limita per la seva part posterior l'edificació respecte de l'alineació establerta.

Article 23. *Tancat de terrenys*

1. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admet la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai faculta al Comú per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari. Tot solar o parcel·la una part del qual limitant amb espai públic suposi un risc per a la seguretat pública ha de ser tancat.

2. Es distingeixen dos tipologies de tancats de terrenys, de parcel·les i de solars:

a) El tancat de caràcter definitiu, que integren les tanques de separació de terrenys, parcel·les o solars amb els diferents sistemes, quan el sòl privat objecte del tancament està inclòs en el sòl urbà consolidat.

b) El tancat de caràcter provisional, que integren les tanques de separació de terrenys que no es classifiquen com a tancat de caràcter definitiu.

3. Els tancats inclouen, quan és el cas, els portells d'accés a la propietat.

4. Els tancats, siguin de caràcter definitiu o provisional, no poden envair l'espai públic.

5. En cas de transformació del sòl del terreny a sòl urbà consolidat, els tancats de caràcter provisional han de ser reconstruïts amb les condicions establertes pels tancats de caràcter definitiu, quan aquestes condicions no siguin conformes a les que s'estableixen per tancats de caràcter definitiu.

6. Els tancats de caràcter definitiu s'han d'ajustar a les alineacions del límit de parcel·la, en tota la longitud de la parcel·la o del solar. S'admetrà que, en determinats casos, es reculi parcialment a l'interior de la parcel·la o del solar, però en aquests casos l'espai entre el tancat i el límit de parcel·la s'haurà de pavimentar i/o d'enjardinar, urbanitzar, conservar i mantenir, a càrrec de la propietat de la parcel·la o del solar.

Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Els tancats de caràcter provisional s'han d'ajustar a les alineacions del límit de propietat. S'admetrà que es reculi parcialment a l'interior del terreny o de la parcel·la, però en aquests casos l'espai entre el tancat i l'espai públic s'haurà de conservar i mantenir, a càrrec de la propietat del terreny.

8. L'alçada dels tancats no podrà superar una alçada de 2 m.

9. Els tancats han de ser constituïts per tancaments de murs de pedra natural o de parets amb acabat de pedral natural en la seva cara exterior que limita amb l'espai públic, per tancaments de fusta o materials assimilables a la fusta, per tancaments de reixat metàl·lic o de xarxa metàl·lica de color fosc, per tancats amb elements vegetals, o per la combinació d'aquests materials. Es recomana la utilització de tanques que siguin permeables i permetin millorar els connectors ecològics, com poden ser les tanques vegetals o amb malles permeables amb un pas superior de 30x30mm.

10. Els portells integrats al tancat han de ser constituïts per tancaments de fusta o materials assimilables a la fusta, per tancaments de reixat metàl·lic o de xarxa metàl·lica de color fosc, per tancats amb materials vegetals, o per la combinació d'aquests materials. Únicament es permeten portells constituïts de barreres metàl·liques o de fusta, o de cadenat metàl·lic, per als portells d'accés a la propietat integrats als tancats de caràcter provisional.

11. Per a la construcció de tancats i portells d'accés a les finques es prohibeix la utilització de materials de colors llampants, així com la utilització de materials de plàstic, de vidre, de materials de recuperació, i la utilització de materials que puguin ocasionar danys a les persones.

Article 24. *Modificació del terreny*

1. En el cas de modificacions del terreny que estiguin motivades per a la implantació de les edificacions, que alhora determinen la rasant del terreny respecte a la qual es regula l'alçada de l'edificació, o que, llevat dels casos excepcionals establerts en el present article, estiguin motivats per altres usos del terreny diferents a la implantació de les edificacions, els paraments verticals de contenció del terreny o d'adaptació topogràfica del terreny han de tenir en compte els següents criteris de regulació com a màxim, i també tindran que complir les limitacions que s'estableixen en l'apartat 2 del present article:

a) Els murs frontals emprats en la modificació del terreny per al sosteniment de terraplenaments o per a l'adaptació topogràfica del terreny, no poden excedir 3 m d'alçada, mesurats entre la cota del nivell inferior i del nivell superior del parament visible, exceptuant el primer mur en contacte amb el vial d'accés que pot tenir 5 m d'alçada en les edificacions amb usos industrials de la Subzona 6 (Clau 6) i 4 m per a la resta dels usos i de Subzones. Aquesta regulació començarà a comptar des del punt on el mur més baix de regulació intersecciona amb el punt més baix del terreny. Segons figures de l'Annex 01 de la present normativa.

b) Aquestes alçades màximes dels paraments dels murs frontals, inclouen els tancaments o baranes opacs de pedra.

c) Si es construeix més d'un mur frontal en la modificació del terreny per al sosteniment de terraplenaments o per a l'adaptació topogràfica del terreny, el pendent de les terrasses o plataforma situades entre murs no pot excedir el 30%.

d) Els paraments visibles dels murs frontals emprats en la modificació del terreny per al sosteniment de terraplenaments o per a l'adaptació topogràfica del terreny, incloses les alçades resultants del pendent de les terrasses o plataformes situades entre murs, no poden superar en conjunt l'alçada total de 11 m, mesurada a partir de la cota del nivell inferior de la modificació del terreny.

e) La distància entre murs frontals emprats en la modificació del terreny per al sosteniment de terraplenaments o per a l'adaptació topogràfica del terreny, mesurada entre el coronament del parament del mur situat a la cota del nivell inferior i el peu del parament visible del mur situat a la cota del nivell superior, no pot ser inferior a 3 m o l'alçada màxima del parament visible del mur situat a la cota del nivell inferior si aquest mur és d'una alçada inferior a 3 m.

Dipòsit legal: AND.2-2015

f) La distància entre el coronament del parament de l'últim mur frontal que sosté la plataforma sobre la que s'implanten les edificacions, emprat en la modificació del terreny per al sosteniment de terraplenaments o per a l'adaptació topogràfica del terreny, i les façanes de les edificacions, inclosos els cossos volats, que es vulguin construir per sobre de la modificació del terreny, no pot ser inferior a 1 m, ni la meitat de l'alçada màxima del parament visible d'aquest últim mur frontal.

g) L'última plataforma que resulta de la modificació del terreny, determina la rasant del terreny respecte a la qual es regula l'alçada de les edificacions que es vulguin construir sobre aquesta modificació de terreny, d'acord amb les condicions establertes en la regulació dels paràmetres urbanístics d'ordenació i d'edificació.

h) En la part posterior a les edificacions que es vulguin construir per sobre de la modificació del terreny, l'alçada total dels murs i talussos de terra emprats en la modificació del terreny per al sosteniment d'excavacions que es produeixin en aquesta part posterior, no pot superar en conjunt l'alçada corresponent al 150% de l'alçada màxima permesa de la façana de l'edificació, mesurada des de la cota del nivell inferior del perímetre d'implantació de les façanes de l'edificació.

i) Els murs i talussos de terra han de ser amb materials d'acabament amb criteris d'integració al paisatge.

j) Els murs que quedin vistos han de ser de pedra natural, o revestits amb pedra rústica natural no tractada.

k) No es poden utilitzar terres o pedres contaminades per a la construcció de murs o per als terraplenaments del terreny o reomplerts.

l) No s'accepten esculleres de pedra seca per a la construcció dels murs, exceptuant en les actuacions en els Béns d'interès cultural, els Béns inventariats, els Béns culturals parroquials i els Béns ressenyats.

m) Les plataformes i terrasses situades entre murs frontals han de ser de vegetació natural i, de forma complementària, s'hi poden incloure arbres i/o arbustos. En cada una d'aquestes plataformes i terrasses es permet pavimentar espais o accessos destinats a l'ús de vianants o de vehicles, en una superfície que no pot excedir un 50% de la superfície de la plataforma que es vulgui pavimentar parcialment.

n) Els talussos de les parts posteriors i laterals resultants de l'excavació han de ser integrats paisatgísticament a l'entorn, emprant, si escau, tècniques de restauració ambiental.

o) No es permeten obertures en les plantes soterrànies integrades en la modificació del terreny, llevat de portes cegues d'accés a l'aparcament o a l'edifici, i llevat d'obertures reixades i dels forats o sistemes de ventilació, que no podran estar situats a menys de 1,70 m de la cota del nivell de la via pública.

2. La modificació màxima que s'estableixen per les diferents zones i depenent de la ubicació del terreny respecte al vial d'accés a la parcel·la s'estableixen a figures de l'Annex 01 de la present normativa, i aquests són:

a) En la Subzona 1 (Clau 1) s'estableixen les següents regulacions de terreny màximes, amb la condició que l'alçada reguladora màxima de l'edifici ha d'incloure aquesta modificació del terreny. Per tant aquesta alçada es seguirà mesurant del punt més baix del perímetre d'intersecció de la modificació del terreny sobre el terreny inicial, les regulacions permesses són:

I. En parcel·les per sobre del vial d'accés es permet un màxim de dos regulacions, sense poder sobrepassar mai els 7 (4+3) metres d'alçada màxima des del punt més baix d'intersecció del mur amb el vial d'accés. Segons figura 14 de l'Annex 01 de la present normativa.

II. En parcel·les per sota del vial d'accés es permet un màxim de regulacions segons s'estableix a l'aparta 1 del present article, sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la. Segons figura 15 de l'Annex 01 de la present normativa.

Dipòsit legal: AND.2-2015

III. En el cas de parcel·les entre dos vials, s'aplicarà sempre les condicions establertes al punt I i des del vial més baix. Segons figura 14 de l'Annex 01 de la present normativa.

b) En les Subzona 2 (Clau 2), Subzona 10 (Clau 10) i Subzona 11 (Clau 11) s'estableixen les següents regulacions de terreny màximes:

I. En parcel·les per sobre del vial d'accés es permet un màxim de dos regulacions, sense poder sobrepassar mai els 7 (4+3) metres d'alçada màxima des del punt més baix d'intersecció del mur amb el vial d'accés. Segons figura 16 de l'Annex 01 de la present normativa.

II. En parcel·les per sota del vial d'accés es permet un màxim de regulacions segons s'estableix a l'aparta 1 del present article, sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la. Segons figura 17 de l'Annex 01 de la present normativa.

III. En el cas de parcel·les entre dos vials, s'aplicarà sempre les condicions establertes al punt I i des del vial més baix. Segons figura 16 de l'Annex 01 de la present normativa.

c) En les Subzona 3 (Clau 3), Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6 (Clau 6), Subzona 12 (Clau 12) i Subzona 13 (Clau 13) s'estableixen les següents regulacions de terreny màximes:

I. En parcel·les per sobre del vial d'accés es permet un màxim d'una regulació, sense poder sobrepassar mai els 4 metres d'alçada màxima des del punt més baix d'intersecció del mur amb el vial d'accés. Segons figura 18 de l'Annex 01 de la present normativa.

II. En parcel·les per sota del vial d'accés es permet un màxim de regulacions segons s'estableix a l'aparta 1 del present article, sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la. Segons figura 19 de l'Annex 01 de la present normativa.

III. En el cas de parcel·les entre dos vials, s'aplicarà sempre les condicions establertes al punt I i des del vial més baix. Segons figura 18 de l'Annex 01 de la present normativa.

3. S'estableixen com a actuacions excepcionals en les que no són d'aplicació els criteris de regulació de les condicions de modificació del terreny establertes en l'apartat 1 del present article, les actuacions motivades per la construcció d'equipaments públics, per la construcció de vials, de camins comunals, de places, de passatges de domini públic, de passos i passatges inclosos a la zona d'Envalira - Pas de la Casa, que conformen la xarxa viària, i per la construcció de canalitzacions i de preses en terrenys que conformen la xarxa hidrològica de llacs, estanys, rius i torrents.

4. També s'estableixen com a actuacions excepcionals en les que no són d'aplicació dels criteris de regulació de les condicions de modificació del terreny establertes en l'apartat 1 del present article, les actuacions motivades per la construcció de pistes d'esquí, i, en general, les modificacions de terrenys de titularitat pública classificats com a sòl no urbanitzable, altres que les actuacions motivades per la construcció d'edificacions que resultin de projectes d'iniciativa privada.

5. En el cas de modificacions de terreny per a ús agrícola o de pastura, els paraments verticals de contenció del terreny han de tenir en compte els següents criteris de regulació:

a) En el cas de terraplenaments del terreny mitjançant la construcció de murs, l'alçada del parament visible de cada mur ha de ser de 2 m com a màxim.

b) En el cas de terraplenaments del terreny mitjançant la construcció d'esculleres, l'alçada del parament visible de cada escullera ha de ser de 3 m com a màxim i les esculleres han de tenir una inclinació màxima del 100%.

c) Es poden construir diversos murs o diverses esculleres esglaonats i separats entre sí per terrasses d'amplada mínima de 6 m entre paraments i de pendent màxim del 5%.

Dipòsit legal: AND.2-2015

d) En cas de construir diversos murs esglaonats o diverses esculleres esglaonades, l'alçada total dels paraments, incloses les alçades resultants del pendent de les terrasses entre murs o entre esculleres, ha de ser, en conjunt, de 8 m com a màxim, mesurada a partir de la cota inferior de la modificació del terreny.

e) Els murs, les esculleres i les terrasses han de ser de materials d'acabament amb criteris d'integració al paisatge.

f) En cas que, per raons de pendent, no puguin ser materialitzades terrasses de 6 metres d'amplada entre paraments, es poden construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents. En aquest cas el projecte ha d'incorporar un estudi d'integració paisatgística, el qual ha de garantir que l'actuació s'integra a l'entorn.

g) Els murs i les esculleres han de ser construïts amb pedra natural tractada el mínim necessari per una col·locació de forma concertada amb fileres irregulars, i pel cas dels murs, enllaçada i rejuntada amb morter o amb formigó, amb la junta refosa. També s'accepten els murs de pedra seca amb una alçada del parament visible del mur de 1,50 m com a màxim.

h) Els talussos de les parts posteriors i laterals resultants de l'excavació han de ser integrats paisatgísticament a l'entorn emprant, si escau, tècniques de restauració ambiental.

i) No es poden utilitzar terres o pedres contaminades per a la construcció de murs o per als terraplenaments del terreny o reomplerts.

j) En cas de col·locar dispositius de seguretat sobre la coronació dels murs o esculleres, han de ser baranes o barreres de fusta natural.

k) Les característiques de la pedra emprada per a construir els murs o les esculleres, així com de la terra vegetal i del material de terraplenament, han de ser conformes amb les disposicions normatives del Govern.

Secció segona. Paràmetres referits a l'edificació

Article 25. Ancoratges

1. La utilització d'ancoratges o altres elements estructurals especials de contenció per a realitzar excavacions en els terrenys particulars afectant el subsòl han de ser autoritzats expressament o conjuntament amb el permís d'edificació o urbanització i ser sempre de tipus provisional, havent-se de deixar inactius un cop acabats els treballs. En el cas d'haver de ser definitius cal una autorització explicita a l'efecte com a cas excepcional.

2. En el cas d'afectar terrenys particulars o públics s'ha de presentar l'autorització dels titulars dels terrenys.

Article 26. *Passarel·les d'accés a l'edificació*

1. Es permeten passarel·les en prolongació de la xarxa viària, per a l'accés als edificis, sense que aquests elements constructius es comptabilitzin per a la determinació dels paràmetres urbanístics d'ordenació i d'edificació que afecten l'edificabilitat, l'alçada, les separacions, els cossos volats o els elements sortints, els espais lliures de la parcel·la o les dimensions de l'edificació, sempre que tinguin en compte els criteris de regulació següents:

a) La passarel·la no pot estar subjecta, ni recolzada, als elements que constitueixen l'espai públic.

b) L'amplada de la passarel·la no pot ser inferior a 1,50 m, ni superior a 4 m.

c) La distància entre dues passarel·les consecutives d'un mateix edifici, no pot ser inferior a 10 m.

d) La passarel·la no pot ser coberta.

e) L'espai de la passarel·la ha d'estar protegit mitjançant baranes, en cas que sigui destinada al pas dels vianants i mitjançant baranes i barreres de seguretat homologades en cas que sigui destinada al pas de vehicles.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 27. *Condicions de construcció i d'habitabilitat dels edificis*

1. Les condicions de construcció i d'habitabilitat dels edificis s'estableixen de conformitat amb les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Les condicions exigibles per a l'habitabilitat de les plantes dels edificis han de donar compliment als criteris de regulació de l'alçada lliure interior de l'edificació establerts a l'article 34.

3. La superfície útil d'un habitatge no pot ser inferior a 40 m2.

Article 28. *Edificació principal i edificacions auxiliars*

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

2. S'entén com a edificació auxiliar, la que està al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la. Les edificacions auxiliars que es construeixin en la mateixa parcel·la o el mateix terreny en la que està bastit l'edifici principal, han de tenir en compte els criteris de regulació següents:

a) Han de correspondre a edificis de petita magnitud volumètrica i de caràcter secundari respecte a l'edifici principal, i han d'acompanyar de manera accessòria l'edifici principal.

b) S'han de destinar exclusivament a usos vinculats a l'edifici principal.

c) S'han d'ubicar a l'interior del mateix terreny, parcel·la o solar, en que està bastit l'edifici principal.

d) El conjunt de les edificacions auxiliars no poden superar els 7 m2.

e) L'alçada, mesurada entre la cota del nivell més baix del perímetre de les façanes i la cota del nivell més alt de la coberta, no pot superar 2,20 m.

f) Aquestes edificacions auxiliars han de respectar les separacions a veïns que s'estableixi a la Subzona on es realitzin.

g) Aquestes edificacions auxiliars també computen com a ocupació de la parcel·la i es tindran en compte en el còmput de l'edificabilitat global i de la superfície construïda.

h) No poden volar sobre la xarxa viària i el sistema viari, ni sobre la xarxa hidrològica i el sistema hidrològic, ni tampoc sobre l'espai públic.

i) La coberta pot ser plana o inclinada.

j) Els materials i les proporcions de materials d'acabat de les façanes i de la coberta han de ser els mateixos que els que són exigibles per a l'edifici principal. Es poden combinar els materials pedra, fusta i ferro.

k) Han d'estar ubicats a la mateixa cota altimètrica que la planta baixa de l'edifici.

Article 29. *Dimensions en planta*

1. Els edificis de la Subzona 1 (Clau 1) s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 20 m de costat.

2. Els edificis d'ús d'habitatges que estiguin en la zona d'edificacions entre parets veïnes o mitgeres, Subzona 3 (Clau 3), no poden tenir una profunditat d'edifici superior als 22 m equidistants del límit d'edificació, exceptuant en la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa on aquesta profunditat pot ser de 30 m.

3. Els edificis de la Subzona 2B (Clau 2B) s'han d'inscriure en planta dins d'un rectangle de 30x60m. L'edifici no pot tenir un pla de façana de més de 20 m de longitud sense recular. Aquestes reculades han de tenir un mínim de 3 metres de profunditat. D'acord amb la figura 09 de l'annex 01 de la present normativa.

4. Els edificis de la Subzona 6B (Clau 6B) s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 50 m de costat.

5. Els edificis de la Subzona 11B (Clau 11B) s'han d'inscriure en planta dins d'un rectangle de 40x60m.

Dipòsit legal: AND.2-2015

6. La resta dels edificis que no estan inclosos en els apartats anteriors del present article, s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 40 m de costat.

7. Pels edificis agrupats adossats s'apliquen aquestes mateixes limitacions, pel conjunt de les edificacions.

8. Excepcionalment, en la Subzona 3 (Clau 3), Subzona 4 (Clau 4) i Subzona 6 (Clau 6), i únicament en cas que l'edifici no contingui l'ús d'habitatge, l'edifici en planta s'ha d'inscriure dins d'un rectangle màxim de 75x50 m i ha de complir obligatòriament la resta de paràmetres:

I. Ocupació màxima en planta és del 50% de la parcel·la.

II. L'edifici no pot tenir més de 1.900 m2 per planta.

III. L'alçada màxima de l'edifici és de 12 m en el 50% de l'edifici i de 6m en l'altre 50% de l'edifici. Aplicada sempre des del punt més baix d'intersecció del perímetre de l'edifici sobre el terreny.

IV. De l'espai lliure d'edificació s'ha d'acabar com a mínim amb un 30% enjardinat.

V. Les cobertes poden ser 100% planes.

VI. Aquests edificis no poden ocupar el 100% de la parcel·la en planta baixa, s'han de ajustar a les condicions generals marcades en aquest article.

Article 30. *Alçades de l'edificació*

1. Per cada zona de la zonificació urbanística dels terrenys, el POUPE estableix, en funció de la tipologia d'alçada establerta, les alçades màximes de l'edificació que corresponen a les alçades màximes permeses pels edificis.

2. Es distingeixen les tipologies d'alçades de l'edificació següents:

a) L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edifici, que mesura l'alçada dels plans de façana principal i/o secundari de l'edifici, a comptar des de la cota del nivell de regulació d'aplicació.

b) L'alçada reguladora màxima (ARM), que mesura l'alçada de l'edifici des de la cota del nivell de regulació d'aplicació fins a la cota del nivell més alt del carener de la coberta.

c) L'alçada màxima (AM), que mesura l'alçada de l'edifici des de la cota del nivell més baix d'implantació de l'edifici fins a la cota del nivell més alt del carener de la coberta.

3. De forma genèrica, en la Zona Urbana A, la Zona Urbana B, la Zona Urbana D i la Zona Residencial, el punt d'aplicació de les diferents alçades de l'edificació (d'acord amb les figures 01, 02, 03 i 04 de l'annex 01 de la present normativa) s'estableix segons:

a) Si la diferència de nivell entre el punt més alt i el punt més baix de la intersecció de la façana amb l'espai viari és igual o inferior a 1,20 m, l'aplicació del nivell de regulació de l'alçada reguladora del pla de façana de l'edifici correspon al nivell intermediari d'aquesta diferència de nivell. Si el nivell és superior a 1,20 m i inferior a 2,50 m, el nivell de regulació d'aplicació de l'alçada reguladora del pla de façana de l'edifici, quan la façana confronta amb l'espai viari, correspon al nivell situat a 0,60 m per sota de la cota del nivell més alt de la intersecció de la façana de l'edifici amb la rasant de l'espai viari.

b) Quan la diferència de nivell entre el nivell més alt i el nivell més baix de la intersecció del pla de façana de l'edifici amb la rasant de l'espai viari, sigui igual o superior a 2,50 m, l'aplicació del nivell de regulació de l'alçada reguladora del pla de façana de l'edifici, a la vertical en la que es produeix el desnivell de 2,50 m, correspon al nivell situat a 0,60 m per sota de la cota del nivell més alt d'aquest desnivell de 2,50 m, fins que es produeixi un altre desnivell de 2,50 m, i així successivament.

c) També es permet, quan la diferència de nivell entre el nivell més alt i el nivell més baix de la intersecció del pla de façana de l'edifici amb la rasant de l'espai viari sigui igual o superior a 2,50 m, no esglaonar la façana, en aquest cas, l'aplicació del nivell de regulació de l'alçada reguladora del pla de façana de l'edifici correspongui al nivell situat a 1,90 m per sobre del la cota del nivell més baix de la intersecció del pla de façana de l'edifici amb la rasant de l'espai viari.

Dipòsit legal: AND.2-2015

d) El nivell característic d'aplicació de l'alçada reguladora del pla de façana de l'edifici, quan la façana confronta amb el terreny natural, correspon al nivell intermediari de la diferencia de nivell entre el punt més alt i el punt més baix de la intersecció de la façana amb el terreny natural. Si el terreny ha estat objecte d'una modificació de terreny d'acord amb les normes establertes en la present normativa, aquest terreny modificat té la consideració de terreny natural.

4. De forma particular, en la Zona Urbana A, la Zona Urbana B i la Zona Urbana D, quan únicament s'estableixi l'alçada màxima (AM), el punt d'aplicació de l'alçada màxima és el punt més baix d'intersecció del perímetre de l'edifici, sobre el terreny.

5. De forma particular, en la Zona Residencial, quan únicament s'estableixi l'alçada màxima (AM), el punt d'aplicació de l'alçada màxima és sobre l'última plataforma que resulta de la modificació del terreny. En cas que no es realitzi una modificació de terreny, l'alçada màxima s'aplica en el punt més baix del perímetre d'intersecció de l'edifici, ja sigui el terreny o el carrer (sense considerar les plantes soterrànies).

6. En la Zona Urbana del Pas de la Casa (ZP) el punt d'aplicació de les diferents alçades de l'edificació és el punt més alt del perímetre d'intersecció de l'edifici, ja sigui el terreny o vial.

7. En la Zona de nucli tradicional (Clau ZC), els edificis no catalogats o ressenyats, l'alçada reguladora màxima de l'edifici és de 13,00 m mesurada del punt més baix del perímetre d'intersecció de l'edifici sobre el terreny (sense considerar les plantes soterrànies si aquestes no provenen d'una modificació del terreny). El programa de protecció pot establir una alçada o manera diferent de mesurar segons cada cas.

8. En edificis catalogats l'alçada reguladora de l'edifici és la indicada explícitament o l'existent i es mesura igualment en el punt més baix del perímetre d'intersecció de l'edifici sobre el terreny. En el cas d'edificis catalogats que vulguin aïllar la coberta, es permet augmentar l'alçada actual amb un màxim de 50 cm sempre i quan es justifiqui que s'augmenta l'alçada de l'edifici per aïllar tèrmicament la coberta.

9. En els dos casos anteriors, en tenir l'edifici plantes soterrànies o per sota de la rasant del carrer, es considera el punt més baix aquesta rasant en contacte amb el perímetre de l'edifici. Pels casos en que no modificant el terreny es trobi sobre la rasant del carrer o espai públic es considera com a punt més baix el nivell del perímetre d'intersecció de l'edifici sobre el terreny.

10.En les parcel·les en SUC i SUCc que estiguin entre dues o més Zones (zones segons s'estableix a l'article 60.2 de la present normativa) i que tinguin dues o més alçades de l'edificació regulades a les Ordinacions Reguladores de la Normativa subsidiària de les Unitats d'Actuació, la forma d'aplicació d'aquestes és la següent:

I. S'haurà de calcular el % d'aportació de parcel·la neta situada en cada Zona i l'edificabilitat màxima de la mateixa.

II. L'aplicació de les diferents alçades de la parcel·la sobre l'edificabilitat màxima, es realitzarà seguint el % d'aportació inicial de cada Zona. L'aplicació de les diferents alçades de les edificacions, definides per cada zona, es calcularan en funció del % d'edificabilitat màxima de cada una d'aquestes zones, i es repartiran en la parcel·la en funció de les necessitats del projecte.

11.Per sobre de les alçades de l'edificació, únicament poden haver els elements tècnics que es defineixen al Reglament de Construcció.

Article 31. *Volums de l'edificació*

1. S'entén com a volum propi d'un edifici el que resulta de l'aplicació de tots els paràmetres d'ordenació i edificació corresponents.

2. Els edificis situats en la Zona Urbana A, Zona Urbana B, Zona Urbana D i Zona Residencial (on s'especifiquen les 3 tipologies d'alçades), un cop aplicats els paràmetres d'ordenació i edificació, s'han de poder inscriure en un volum específic delimitat, inclosos els cossos volats, tal i com es transcriu a les figures 05 i 06 de l'annex 01 de la present normativa.

3. Els edificis situats en la Zona nucli tradicional, la Zona Residencial (amb únicament alçada màxima) i els edificis que només s'estableixi l'alçada màxima (AM), un cop aplicats els paràmetres

Dipòsit legal: AND.2-2015

d'ordenació i edificació, s'han de poder inscriure en un volum específic delimitat, inclosos els cossos volats, tal i com es transcriu a les figura 07 de l'annex 01 de la present normativa.

4. Els edificis situats en la Zona Urbana del Pas de la Casa, un cop aplicats els paràmetres d'ordenació i edificació, s'han de poder inscriure en un volum específic delimitat, inclosos els cossos volats, tal i com es transcriu a la figura 08 de l'annex 01 de la present normativa.

Article 32. *Cossos volats de l'edificació*

1. Els cossos volats de l'edificació, com tribunes, terrasses o els balcons dels edificis, i altres elements anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria, han de tenir en compte els següents criteris de regulació:

a) La distància del cos volat obert i semitancat respecte al límit de la parcel·la que limita amb les parcel·les o terrenys veïns no podrà ser inferior a 1 m, ni podrà ser inferior a la distància mínima establerta pels edificis separats.

b) La distància del cos volat tancat respecte al límit de la parcel·la que limita amb les parcel·les o terrenys veïns no podrà ser inferior a la distància mínima establerta pels edificis separats. En el cas dels edificis entre parets veïnes o mitgeres, el cos volat tancat pot anar fins al límit de parcel·la amb el veí.

c) La longitud de volada respecte al pla de façana que limiti amb el sistema viari i amb el límit d'edificació de la xarxa viària no pot ser superior a l'amplada de la voravia descomptat 1 m ni superior a 1/10 de l'amplada del vial.

d) La longitud de volada respecte al pla de façana que limiti amb el sistema viari i amb el límit d'edificació de la xarxa viària no pot ser superior a 1,50 m.

e) L'alçada lliure respecte a la cota del nivell de la rasant del paviment acabat dels sistemes viaris i de l'espai públic no pot ser inferior a 3,50 m.

f) No s'admeten cossos volats en patis d'illa o en patis de parcel·la.

g) No s'admeten cossos volats que resultin d'un projecte d'iniciativa privada que volin sobre el sistema viari destinat a vials inclosos dins dels nuclis tradicionals, sobre el sistema viari destinat a camins comunals, sobre el sistema viari destinat a passos i passatges de domini públic o destinat a passos i passatges inclosos a la zona d'Envalira - Pas de la Casa, sobre el sistema d'espais lliures, sobre els sistema d'infraestructures, sobre el sistema hidrològic, ni sobre la franja de protecció ambiental i de seguretat, no construïble per a la iniciativa privada, que limita amb els sistema hidrològic en cada un dels marges.

Article 33. *Elements sortints de l'edificació*

1. No es consideren cossos volats els elements sortints que són part integrant de l'edificació i que sobresurten del pla de façana dels edificis com gàrgoles i ràfecs de coberta, fins a un metre del pla de façana, i canalons i, canalitzacions, fins a una ocupació màxima en projecció horitzontal definida per un quadrat de 0,30 m de costat, i altres elements anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria.

2. També tenen la consideració d'elements sortints que no es consideren cossos volats, els elements no permanents de l'edificació com tendals plegables, persianes, rètols i altres elements anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria. Aquests elements sortints han de tenir en compte els criteris de regulació establerts en les disposicions de la normativa sectorial específica.

Article 34. *Obertures de l'edificació*

1. Les obertures de finestres, portes i ventilacions dels edificis amb parets veïnes o mitgeres, llevat dels casos previstos a l'apartat 2 d'aquest article, no es poden situar a menys d'1 m del límit del terreny, de la parcel·la o del solar veí.

2. Es permet que les obertures de portes de garatge d'aparcament de vehicles, les obertures de magatzems, i les obertures de les plantes baixes dels edificis, que donen a la via pública, altres que les obertures de finestres d'habitatges, estiguin situades a menys d'1 m del límit del terreny, de la parcel·la o del solar veí.

Dipòsit legal: AND.2-2015

3. Per donar compliment a la determinació de les dimensions mínimes dels patis de parcel·la que proporcionen il·luminació i ventilació en estances o dependències d'edificis destinats a l'ús d'habitatge, residencial o hoteler, el cercle de diàmetre mínim inscriptible que estableixen les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, ha de ser tangent a l'obertura de la finestra.

4. Totes les finestres dels edificis que proporcionin il·luminació i/o ventilació, amb obertura practicable o amb obertura de vidre fixe, han de donar a un pati de parcel·la en el qual es pugui inscriure un cercle de diàmetre d'acord amb el que es disposa a la legislació del territori i urbanisme i als instruments d'ordenació i les disposicions sectorials de rang superior. El cercle de diàmetre mínim inscriptible ha de ser tangent a cada finestra que proporcioni il·luminació i/o ventilació.

Article 35. *Alçada lliure interior de l'edificació*

1. L'alçada lliure interior de l'edificació, que correspon a la distància entre l'acabat del paviment i l'acabat del sostre o del fals sostre de les plantes dels edificis, ha de tenir en compte els criteris següents de regulació:

a) L'alçada lliure interior de les plantes dels edificis, llevat dels casos excepcionals establerts en el present article, no pot ser inferior a 2,50 m.

b) L'alçada lliure fins a fals sostres en el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, ha de ser com a mínim de 2,10 m.

c) En els espais destinats a ús d'aparcament de vehicles es permet una alçada interior inferior a 2,50 m, però sense que aquesta alçada pugui ser inferior a 2,20 m.

d) En els habitatges de les plantes de l'edifici situades immediatament per sota de cobertes inclinades, l'alçada lliure interior ha de ser igual o superior a 1,80 m en, com a mínim, un 70% de la superfície útil de l'espai sota coberta.

e) De forma puntual i limitada, es permet una alçada lliure interior inferior a les alçades establertes en el present article sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.

Article 36. *Composició i acabats de les façanes*

1. El paràmetre de composició i acabats de la façana afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions, situada vora l'espai públic o en patis de parcel.la i illa.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions es posicionen respecte del conjunt de l'entorn i responen a les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat o part d'ella en que es trobin a cada moment i segons les previsions del POUP futures per a cada zona.

3. De forma particular, les construccions que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests o, quan sense existir conjunt d'edificis n'hi ha algun de gran importància o qualitat de caràcter individual, amb aquest.

4. En cas que les ordinacions permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, és preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici.

5. Si la normativa específica de cada zona no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material d'acabat de façana. Els paraments de parets veïnes vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tenen el mateix criteri de tractament que la façana.

6. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canals, etc., s'aplica el mateix criteri.

7. La distància mínima de qualsevol finestra respecte a la propietat veïna ha de ser d'un metre llevat de conveni escrit amb veí que fixi altrament, complint la normativa vigent en matèria d'il·luminació. No és aplicable als edificis existents.

8. Les plantes soterrànies aparents i els murs de sosteniment de terres o d'adaptació topogràfica no es consideren façanes. L'acabat dels paraments exteriors vistos ha de ser amb pedra rústica no

Dipòsit legal: AND.2-2015

tractada. Els paraments exteriors de les plantes soterrànies aparents i dels murs de sosteniment de terres o d'adaptació topogràfica del terreny no es consideren façanes. L'acabat d'aquests paraments que quedin vistos han de ser de pedra rústica no tractada o de pedra natural diferent de la de les façanes.

9. En la zona de Nucli Tradicional (clau ZC), les parets veïnes que quedin vistes, han de ser acabades amb pedra rústica no tractada.

10. En el cas que es vulgui modificar alguna obertura de forma puntual en edificis existents, l'acabat de la façana de les obertures que es tanquin poden tenir el mateix acabat existent a la casa, independentment del que digui els paràmetres d'ordenació de la Subzona en la qual estigui l'edificació.

Article 37. *Cobertes de l'edificació*

1. En funció del seu pendent respecte al pla horitzontal, es distingeixen les tipologies de cobertes de l'edificació següents:

a) Les cobertes inclinades, que corresponen a les cobertes dels edificis que tenen un pendent igual o superior al 30%.

b) Les cobertes denominades planes, que corresponen a les cobertes dels edificis que tenen un pendent inferior al 30%, com poden ser les terrasses i balcons descoberts, la part plana d'una coberta en continuïtat de la vessant de la coberta, i en una altre ordre de magnitud, el cobriment de badalots de tancament de nuclis de comunicació de l'edificació o altres elements anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria.

2. No formen part de la coberta d'un edifici les canals, canalons i els sistemes de recollida i evacuació d'aigües de pluja i de neu, el cobriment de xemeneies de conductes de l'edificació, o d'altres instal·lacions anàlogues que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria, ni tampoc la coberta plana de plantes soterrànies lliure d'edificació.

3. No es permet coberta plana per als edificis següents:

a) Edificis situats dins dels nuclis tradicionals.

b) Edificis destinats als usos agrícola, ramader o forestal.

c) Edificis destinats a cabana.

d) Edificis integrats en la relació d'edificis protegits com a béns culturals parroquials.

4. Es permet coberta plana per als edificis altres que els que figuren en l'apartat 3 del present article, en una superfície màxima respecte a la superfície total de coberta que ha de respectar els següents percentatges:

a) Per als edificis situats a una cota altimètrica inferior a 1.900 m: 40% un cop descomptat la superfície del punt k) del present article.

b) Per als edificis situats a la zona d'Envalira i del Pas de la Casa: 100%.

c) Per als edificis que únicament s'estableixi com a regulació l'alçada màxima (AM), i aquesta sigui igual o superior als 24 m: 100%.

d) Per als edificis que compleixin les condicions establertes per a una dimensió màxima en planta de 75x50m: 100%.

e) Per als edificis situats en la zona de domini esquiable: 50%.

f) Per als edificis inclosos en el sistema d'equipaments i el sistema de serveis tècnics: 100%.

g) Per als edificis destinats a l'ús industrial, magatzem i les edificacions associades a l'edifici: 100%.

h) Per als edificis destinats a l'ús d'estacions de servei i les edificacions associades a l'edifici: 100%.

i) Per edificacions de caràcter auxiliar de menys de 7 m2 de superfície construïda: 100%.

Dipòsit legal: AND.2-2015

j) Per a les cobertes de la planta baixa dels edificis que poden ocupar el 100% de la parcel·la, d'acord amb les condicions establertes: 100%.

k) Els patis que proporcionen llum i ventilació a les diferents dependències de l'habitatge, que compleixin les superfícies mínimes del Reglament de Construcció i estiguin ubicats en planta baixa, primera o segona: 100%.

l) Edificis construïts en règim d'obres i usos d'actuacions provisionals amb usos que corresponguin a activitats a l'aire lliure, destinades a ús esportiu, esportivo-recreatiu, a ús de protecció i a ús d'estacionament lligat als anteriors, així com les activitats, instal·lacions i infraestructures per a ús energètic: 100%.

m) Edificis construïts en règim d'obres i usos d'actuacions provisionals amb els usos que no es preveuen el punt anterior: 33%, situada com a màxim a nivell del forjat de l'última planta habitable.

El percentatge de superfície de coberta plana respecte a la superfície total de la coberta es determina segons la proporció de la superfície mesurada sobre la projecció horitzontal, inclosos els balcons i terrasses descoberts, els ràfecs de coberta i les cobertes de badalots de tancament de nuclis de comunicació de l'edificació.

5. Els edificis de la zona d'Envalira - Pas de la Casa, han de tenir obligatòriament un perímetre de 3 metres d'amplada amb una inclinació màxima del 10%. Aquest perímetre s'aplica a totes les façanes de l'edifici que no siguin entre parets veïnes.

6. En els edificis situats en la Subzona 6B (Clau 6B) es podran unir les cobertes si es compleixen els requisits següents:

a) Les cobertes es destinin exclusivament a ús d'aparcament.

b) La connexió entre les cobertes es realitzarà mitjançant una o dues passarel·les rodades com a màxim, amb una amplada màxima de 8 m per cadascuna d'elles.

7. El ràfec de la coberta inclinada o els elements sortints de la coberta plana, no poden volar més de 1,00 m respecte al pla de façana situat a la distància mínima de separació de l'edificació i respecte al pla de façana situat al límit d'edificació de la xarxa viària, al límit dels sistemes viaris i hidrològics, i al límit de l'espai públic. Per als ràfecs de la Subzona 1 (Clau 1) el ràfec a d'estar acabat amb fusta natural o materials sintètics d'imitació fusta tradicional.

8. Les cobertes de configuració amb "dents de serra" no poden tenir una longitud de menys de 6 m en la part del seu pendent màxim, mesurats seguint el pla inclinat, i únicament es permeten per als edificis següents:

a) Edificis destinats a l'ús industrial del tipus intensa i les edificacions associades a l'edifici.

b) Edificis destinats a l'ús d'estacions de servei i les edificacions associades a l'edifici.

9. Les cobertes inclinades dels edificis han de ser acabades amb un llosat de llosa de pissarra natural formant escames.

10.Es permet, a més d'un acabat de les cobertes inclinades amb un llosat de llosa de pissarra natural formant escames, un acabat amb planxa metàl·lica de color negre o gris fosc, per als edificis següents:

a) Edificis situats a una cota altimètrica superior a 1.900 m.

b) Edificis destinats a l'ús industrial, magatzem i les edificacions associades a l'edifici.

c) Edificis destinats a l'ús d'estacions de servei i les edificacions associades a l'edifici.

d) Edificis del domini esquiable.

11. Es permet, a més d'un acabat de les cobertes inclinades fet amb un llosat de llosa de pissarra natural formant escames, un acabat vegetal natural, per als edificis següents:

a) Edificis d'unihabitatge i els plurihabitatge limitat a 3 unitats immobiliàries.

b) Edificis construïts en règim d'obres i usos d'actuacions provisionals.

c) Edificis destinats als usos agrícola, ramader o forestal.

Dipòsit legal: AND.2-2015

d) Edificis destinats a borda o cabana.

e) Edificis del domini esquiable.

12. Les cobertes dels edificis de forma corbada o de configuració singular, poden tenir un acabat amb un llosat de llosa de pissarra natural formant escames, amb planxa metàl·lica de color gris fosc o vegetal natural.

13. Es permeten cobertes de vidre o de material polimèric transparent o translúcid.

14. Les cobertes dels edificis han d'integrar els pendents, els sistemes de ferrat i de retenció de neu, i els sistemes de recollida i evacuació d'aigües de pluja i de neu, així com els dispositius necessaris que evitin la caiguda de neu o de glaç a l'espai públic.

15. Pels edificis construïts en parcel·les o solars inclosos en el sòl urbà consolidat, s'exigeix l'evacuació i la connexió de les aigües de les cobertes a la xarxa de serveis d'aigües pluvials o, en cas que la parcel·la o el solar limiti amb la xarxa del sistema hidrològic, l'evacuació a la xarxa de rius i torrents.

Article 38. *Superfícies de l'edificació*

1. En funció de la seva naturalesa, es distingeixen les superfícies de l'edificació següents:

a) La superfície construïda, que correspon a la projecció horitzontal de la superfície delimitada pel contorn exterior dels tancaments perimetrals, de les terrasses, dels balcons i dels cossos volats, de cada planta d'un edifici.

La superfície construïda inclou la superfície de la projecció horitzontal dels elements constructius, de les terrasses accessibles o no accessibles, dels balcons, dels cossos volats, dels forats d'escala i d'ascensor, les galeries i passos verticals d'instal·lacions, continguda dins del perímetre exterior de l'envolupant de cada planta, i també inclou la superfície de la projecció horitzontal dels porxos i dels altres espais coberts anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria, així com la projecció horitzontal de les plantes dels edificis auxiliars.

No es considera com a superfície construïda la superfície de la projecció horitzontal de les cobertes inclinades, de les cobertes planes construïdes en prolongació de les cobertes inclinades i que constitueixin el llosat de l'edifici, dels patis d'illa, ni dels patis de parcel·la, i tampoc es considera superfície construïda la superfície de la projecció horitzontal de les cobertes planes de les plantes soterrànies lliures d'edificació, de les piscines descobertes, dels recintes fossats i dels altres recintes anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria, ni la superfície de la projecció horitzontal dels elements sortints de l'edificació.

b) La superfície edificada, que correspon a la superfície construïda de cada planta d'un edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrànies.

No es considera com a superfície edificada la superfície construïda de terrasses destinades a espais públics amb accessos independents a l'edifici, ni, en cas d'edificis destinats a ús principal industrial, la superfície construïda de cobertes destinades a aparcament de vehicles, així com tampoc es considera superfície edificada la superfície destinada a patis d'illa.

Es considera, no obstant això, superfície edificada, la superfície que s'estableix en l'apartat 3 del present article.

c) La superfície útil, que correspon a la projecció horitzontal de la superfície interior restant de cada dependència o espai de cada planta de l'edificació, una volta que s'hagi deduït la superfície ocupada per les parets i els tancaments exteriors i interiors, per als elements estructurals verticals, i per les galeries i passos verticals d'instal·lacions.

d) La superfície habitable correspon a la superfície útil que reuneix les condicions d'habitabilitat.

e) La superfície d'il·luminació i de ventilació, que correspon a la superfície que permet la il·luminació i la ventilació de cada peça, dependència o espai de cada planta de l'edificació, a traves de les obertures de la façana.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. La superfície construïda d'un edifici correspon a la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes de l'edifici.

3. La superfície edificada d'un edifici correspon a la suma de les superfícies edificades de totes les plantes de l'edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrànies.

Es comptabilitza també com a superfície edificada la superfície que reuneix els criteris següents:

a) En cas d'existència de cossos volats tancats de l'edifici, de porxos o marquesines tancats, adossats a la façana o separats d'aquesta, es computa com a superfície edificada tota la superfície de la projecció horitzontal de la coberta d'aquets elements constructius, independentment de la posició dels elements de sustentació.

b) En cas d'existència de cossos volats oberts o semi oberts, de porxos o marquesines oberts o semi oberts, adossats a la façana o separats d'aquesta, es computa com el 50% de superfície edificada tota la superfície de la projecció horitzontal.

c) En cas d'existència de plantes d'una alçada lliure interior superior a 5,35 m, es computa com a superfície edificada la superfície construïda de plantes teòriques intermediàries situades a raó de comptabilitzar un planta cada 2,85 m d'alçada entre paviments acabats. En cas d'edificis d'ús principal industrial, s'apliquen els criteris de de regulació de l'apartat d) següent.

d) En cas d'existència, en edificis destinats a ús principal industrial, de plantes d'una alçada lliure interior superior a 9,00 m, es computa com a superfície edificada la superfície construïda de plantes teòriques intermediàries situades a raó de comptabilitzar un planta cada 4,50 m d'alçada entre paviments acabats.

e) En cas d'existència de plantes ubicades immediatament per sota del carener de la coberta de l'edifici situades a una alçada superior a 4,50 m respecte la cota mes alta del carener, es computa com a superfície edificada la superfície construïda de plantes teòriques intermediàries situades a raó de comptabilitzar un planta cada 2,85 m d'alçada entre paviments acabats. En el cas que l'edifici únicament tingui una sola planta, l'alçada a tenir en compte serà de 5,35 m. En cas d'edificis d'ús principal industrial, s'apliquen els criteris de regulació de l'apartat f) següent.

f) En cas d'existència, en edificis destinats a ús principal industrial, de plantes ubicades immediatament per sota del carener de la coberta de l'edifici situades a una alçada superior a 6,00 m respecte la cota del nivell més alt del carener, es computa com a superfície edificada la superfície construïda de plantes teòriques intermediàries situades a raó de comptabilitzar un planta cada 4,50 m d'alçada entre paviments acabats.

4. No es comptabilitza com a superfície edificada la superfície que reuneix els criteris següents:

a) Les superfícies construïdes en plantes soterrani.

b) Les superfícies construïdes d'espais en plantes sota coberta amb alçada lliure inferior a 1,80 m.

c) Les superfícies construïdes corresponents als espais situats sota escales, rampes o forjats inclinats amb una alçada lliure inferior a 1,80 metres.

d) Les superfícies construïdes de les plantes semisoterrani corresponents als espais situats a més de 10 metres de distància dels plans de façana que poden disposar d'obertures, inclosos els patis d'illa i de parcel·la, únicament si es destinen a usos comercials, de restauració, magatzem o aparcament.

e) Les superfícies construïdes corresponents als buits en l'edificació.

f) Les superfícies construïdes de terrasses no cobertes que facin la funció de coberta de l'edifici.

5. La superfície habitable d'un edifici correspon a la suma de les superfícies habitables de totes les plantes de l'edifici

6. La superfície d'il·luminació i de ventilació de cada peça, dependència o espai de cada planta de l'edificació, es determina mesurant la superfície neta de les obertures de la façana que permeten la il·luminació i ventilació de la peça, dependència o espai de l'edificació.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Capítol tercer. Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Secció primera. Classificació urbanística dels usos

Article 39. *Usos*

1. En funció del seu grau de permissibilitat els usos del sòl poden ser admesos i prohibits, i es classifiquen com a:

a) Usos admesos i prohibits, que corresponen als usos autoritzats i prohibits en edificis i terrenys, establerts pel POUPE, per cada zona o subzona de la zonificació urbanística dels terrenys i per cada unitat d'actuació i sector.

En les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació s'indiquen els usos admesos en cada unitats d'actuació i sector.

b) Usos principals, que corresponen als usos majoritaris respecte als altres usos que s'estableixen en una actuació urbanística.

c) Usos compatibles, que corresponen als usos que s'admeten per no ser incompatibles amb els usos principals i amb als altres usos que s'estableixen en una actuació urbanística.

d) Usos condicionats, que corresponen als usos que s'admeten amb condicions respecte a l'ús principal i als altres usos que s'estableixen en una actuació urbanística.

e) Usos incompatibles, que corresponen als usos que es prohibeixen per ser contradictoris amb l'ús principal i amb els altres usos que s'estableixen en una actuació urbanística.

2. En funció de la seva durada els usos del sòl es classifiquen com a:

a) Usos permanents, que corresponen als usos que es poden autoritzar en edificis i terrenys, i que no es classifiquen com a usos provisionals o temporals.

b) Usos provisionals, que corresponen als usos que es poden autoritzar excepcionalment en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, mentre no s'aprovin ni s'executin els plans parcials o el plans especials de desenvolupament del POUPE.

c) Usos temporals "limitats", que corresponen a usos autoritzats en edificis i terrenys per un termini màxim d'1 any.

Són usos temporals "limitats" els autoritzats per un termini màxim d'1 any.

Són usos temporals "a precari" els autoritzats per un termini indefinit però autorització revocable en qualsevol moment per al Comú en funció del objectius d'ordenació urbanística.

El venciment del termini d'autorització d'un ús temporal "limitat" o la revocació de l'autorització d'un ús temporal "a precari", no dona dret a cap tipus d'indemnització.

Un cop vençut el termini d'autorització de l'ús temporal "limitat" o la revocació de l'autorització de ús temporal "a precari", el titular de l'autorització està obligat a enderrocar les obres i instal·lacions executades per desenvolupar l'ús, i retornar l'estat de les coses a l'estat anterior a l'autorització, a les seves costes.

3. En funció del domini els usos es classifiquen com a:

a) Usos públics, que corresponen als usos referits als serveis prestats per l'Administració pública o per les Administracions parapúbliques.

b) Usos privats, que corresponen als usos que es realitzen per particulars.

4. Les diferents tipologies d'usos s'estableixen de conformitat amb les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

5. En funció de les activitats que s'hi desenvolupin, es distingeixen, en el POUPE, tres tipologies d'usos industrials:

a) Indústria de tipus lleugera, que comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, que no es classifiquen com a indústria de tipus intensa o de tipus logística.

Dipòsit legal: AND.2-2015

b) Indústria de tipus intensa, que comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques de transformació de matèries primeres, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres estranyes a elles.

c) Indústria de tipus logística, que comprèn la gestió de mercaderies o productes en grans quantitats, tant a nivell de magatzem com de transport o de manipulació.

Secció segona. Regulació específica dels usos i activitats

Article 40. *Actuacions urbanístiques per a obres i usos provisionals*

1. Mentre no s'aprovin ni s'executin els corresponents plans parcials o especials de desenvolupament del POUPE, es poden autoritzar excepcionalment, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, actuacions provisionals. Aquestes han de respectar el planejament als efectes de la vialitat prevista pel POUPE.

Les obres i els usos requerits per al desenvolupament d'aquestes actuacions provisionals també tenen el caràcter de provisionals i la finalització de l'obra i/o l'ús no dona dret a cap tipus d'indemnització.

2. Poden acollir-se a la condició d'obres i usos provisionals les construccions que estableixen les lleis i reglaments de rang superior. Aquestes edificacions, a més de complir tots els requeriments establerts a les lleis i reglament superior, també han de complir les següents condicions:

a) Els edificis de nova construcció, no poden superar una alçada màxima de 10,50 m.

b) La distància de separació de l'edificació no sigui inferior a 3 m respecte al límit del terreny vinculat, lliure d'edificació, que li correspon, no sigui inferior a 6 m respecte a les altres edificacions, i respecti els límits i les separacions de d'edificació de la xarxa viària constituïda pels vials, els camins comunals, les places, els passos i els passatges de la planificació aprovada, i no sigui inferior a 10 m, respecte al límit oficial de la xarxa hidrològica constituïda pels llacs, els estanys, els rius i els torrents, quan es tracta, respectivament, de terrenys situats en sòl urbà no consolidat o de terrenys situats en sòl urbanitzable. Aquestes distàncies es mesuraran des dels cossos volats més sortints de l'edificació, i des dels murs, des de les esculleres i des dels talussos propis de la construcció de l'edificació.

c) Les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 50% de la seva superfície, la resta es poden acabat amb els següents materials, vegetació, fusta natural o materials sintètic imitació fusta (sempre amb tonalitats fosques i seguint l'estètica existents als nuclis tradicionals), formigó texturitzat, acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats naturals, oxidats o obscurs mate i arrebossats amb acabat manual de gra fi arremolinat texturitzat amb pintura al Silicat seguint els colors establerts a la Carta de Colors de l'Annex 03 de la present normativa; descomptant la superfície de les obertures. En els edificis existents es poden mantenir l'acabat original de l'edifici, en el cas de tornar a pintar cal fer-ho amb pintura al Silicat seguint els colors establerts a la Carta de Colors de l'Annex 03 de la present normativa. Si els edificis existents es volen modificar els acabats existents, han de complir amb els mateixos acabats que per al cas dels edificis de nova construcció. En cap cas es permeten els colors llampants.

d) Pels edificis de nova construcció, el pendent de la coberta respecte al pla horitzontal no sigui inferior a 30% i que les vessants de les cobertes siguin a dues aigües per cada cos de l'edificació que constitueixi el seu volum. Es permet coberta plana amb un màxim del 33% del total, sempre i quan aquesta estigui situada com a màxim a nivell del forjat de l'última planta habitable. No es permeten capellines, mansardes o altres cossos de coberta anàlegs que per les seves característiques es poden incloure en aquesta categoria i que suposin una discontinuïtat dels plans generals de coberta, ni es permeten cobertes de geometria singular.

e) L'acabat de les cobertes sigui fet amb llosa de pissarra natural o vegetal. No obstant això, pels edificis destinats a construccions d'usos rurals segons estableix el Reglament de Construcció, es permet un acabat de coberta amb planxa metàl·lica o amb material sintètic bituminós en forma d'escames, sempre que aquests materials alternatius a la pissarra

Dipòsit legal: AND.2-2015

natural siguin d'acabat de color negre o de color gris fosc similar al color de la pissarra natural.

f) S'han de tenir en compte els criteris de regulació de l'alçada lliure interior de l'edificació establerts a l'article 34 de les presents normes.

g) La modificació i l'adaptació topogràfica del terreny doni compliment a les condicions establertes en les presents normes per a la modificació del terreny motivada per a la implantació de les edificacions.

h) Pels edificis destinats a ús d'habitatge unifamiliar o que comportin habitatges no permanents, la superfície útil dels habitatges no pot ser inferior a 40 m2.

i) Els accessos rodats s'han de situar en la seva totalitat a l'interior de la finca privada, han de seguir el perfil natural del terreny, i la seva amplada no pot ser inferior a 3,25 m ni superior a 5 m.

j) Les tanques i baranes d'accessos que delimitin el terreny han de ser de fusta o de material assimilable a la fusta, metàl·liques o de pedra rústica natural.

k) Cal disposar d'aigua apta per a consum humà i d'un sistema de depuració d'aigües residuals, conformes amb la normativa sectorial establerta com a mínim pels edificis destinats a ús d'habitatge unifamiliar, o que comportin habitatges permanents o no permanent, així com pels edificis destinats a ús hoteler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural i a ús de restauració en forma de construccions rústiques. També cal disposar d'un sistema de depuració d'aigües residuals conforme amb la normativa sectorial establerta pels edificis o instal·lacions altres que ho requereixin.

l) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització, d'enderrocar les obres, edificacions i instal·lacions executades, i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.

m) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús de l'immoble obliga el seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

3. S'exclouen del deure de cessió obligatòria i gratuïta, els casos d'edificacions permeses en règim d'obres i usos provisionals.

4. En el sòl urbanitzable, mentre no s'aprovin ni s'executin els plans parcials o especials de desenvolupament del POUPE també s'hi permeten les mateixes actuacions d'excepció que en sòl no urbanitzable, en les següents condicions:

a) Sempre que les actuacions s'acullin a les mateixes condicions establertes per les actuacions permeses com a actuacions excepcionals en el sòl no urbanitzable.

b) Sempre que els edificis s'acullin a les mateixes condicions establertes per les obres i usos provisionals permesos mentre no s'aprovin ni s'executin els corresponents plans parcials o especials de desenvolupament del POUPE, amb l'excepció del que disposa l'apartat c) següent, amb la limitació addicional que la seva implantació s'ha de poder inscriure a l'interior d'un quadrat de 40 m de costat.

c) Sempre que les edificacions d'instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera del tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles, no superin els 400 m2 de superfície construïda per planta, i sempre que la superfície total construïda d'aquestes edificacions, inclosos els cossos volats, no superi els 1.200 m2, ni la superfície màxima construïble corresponent al 75% de la superfície de l'àmbit de sòl en el qual quedi ubicada l'edificació.

Article 41. *Condicions de l'aparcament i de l'estacionament*

1. Les condicions de l'aparcament i de l'estacionament dels vehicles s'estableixen de conformitat amb les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

2. En la planificació derivada de desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística de les unitats d'actuació del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable, s'ha de preveure una parada de transport col·lectiu destinada a la parada d'autobusos cada 500

Dipòsit legal: AND.2-2015

m de longitud de vial, integrada a la xarxa viària, de cada sentit de la circulació de vehicles i fora de l'àmbit d'ocupació de la calçada i de les voravies.

3. Sense perjudici del nombre de places d'aparcament exigible pels diferents usos de l'edifici, per cada edifici s'ha de preveure, com a mínim:

a) Per cada habitatge d'una superfície construïda igual o superior a 150 m2: 2 places d'aparcament.

b) Per cada habitatge d'una superfície construïda inferior a 150 m2: 1,5 places d'aparcament.

c) Per cada apartament d'aparthotel d'una superfície construïda igual o superior a 150 m2: 2 places d'aparcament.

d) Per cada apartament d'aparthotel d'una superfície construïda inferior a 150 m2: 1,5 places d'aparcament.

4. No es requereixen places d'aparcament:

a) En edificis existents situats en els nuclis tradicionals.

b) En edificis classificats com a béns culturals parroquials.

c) En edificis destinats als usos agrícola, ramader o forestal.

d) En edificis destinats a cabana.

e) En edificis situats en sòl no urbanitzable.

5. El nombre d'unitats immobiliàries que disposi l'edifici, i que requereixin places d'aparcament, correspon al nombre mínim de places d'aparcament que obligatòriament han de limitar amb tota l'amplada mínima requerida amb el carril de circulació comunitari. La resta de places, poden limitar amb el carril o estar ubicades al darrera de les places principals, admetent-se una sola plaça darrera de la principal.

6. En cas que el nombre mínim de places d'aparcament a preveure en l'edifici sigui un nombre fraccionari, el nombre resultant de places d'aparcament a preveure s'ha d'arrodonir a la fracció superior.

7. Les places d'aparcament a preveure per als edificis s'han d'ubicar a l'interior de l'edifici o de la parcel·la, en el cas dels aparcaments ubicats a l'exterior, també han de complir tota la normativa que s'estableix el Reglament de Construcció.

8. Quan es tracti d'una carretera general, les portes o barreres d'accés a l'aparcament dels edificis s'han de situar a una distància superior o igual a 4 m respecte al límit d'edificació.

Article 42. *Aparcaments en obres de reforma o rehabilitació*

1. Si un edifici existent requereix un increment del nombre de les places d'aparcament a resultes d'una reforma, rehabilitació, ampliació o canvi d'ús, i que per les seves característiques l'edifici no pugui encabir totes les places d'aparcament, s'admet que aquestes places que no puguin ser encabides en el mateix immoble se situïn en edificis de l'entorn, a una distància de l'edifici que no pot superar 500 m per als casos d'edificis ubicats a la Vall d'Encamp, i a l'interior de la urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa per als casos d'edificis ubicats a la població del Pas de la Casa. En aquests casos, abans de sol·licitar la llicència d'ús de l'edificació, el propietari de l'edifici que requereixi les places d'aparcament complementàries ha d'adquirir aquestes places complementàries en règim de propietat o justificar un lloguer de les mateixes.

Secció tercera. Regulació dels paràmetres d'ús

Article 43. *Usos prohibits*

1. Estan prohibits els usos nocius, insalubres i perillosos.

2. Les discoteques no poden estar en els edificis amb habitatges o ús residencial qualsevol. Únicament es poden ubicar a les zones especificades amb aquest ús.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 44. *Condicions d'habitabilitat*

1. La superfície útil mínima de qualsevol habitatge és de 40 m².

2. La porta d'accés de l'habitatge ha de tenir una amplada mínima de pas lliure de 90 cm. Les portes de l'interior de l'habitatge han de tenir una amplada mínima de 80 cm.

Article 45. *Càmpings*

1. Es considera càmping el recinte preparat per rebre tendes, caravanes, bungalows, rulots, cases prefabricades, mòduls prefabricats i altres similars que permeten el sojorn de persones amb vehicles especials mòbils o estructures fixes.

2. Es poden fer càmpings amb les següents condicions:

a) Ocupar una superfície inferior a 5.000 m².

b) Separar-se d'altres càmpings d'un mínim de 500 m.

c) Disposar d'aigua potable i un sistema de depuració d'aigües residuals, ambdós acceptats pel departament de Medi Ambient de Govern.

d) Els bungalows i altres estructures fixes estan limitades al 50 % d'ocupació del sòl net sense carrers ni serveis.

e) Autorització a precari i condicionada a adaptar-se al planejament derivat que s'aprovi en el cas que no hi hagi pla parcial.

f) Oferir com a mínim uns serveis sanitaris i de reequipament divers.

g) L'edificació de tipus auxiliar que s'hi realitzi ha de tenir una superfície construïda de menys del 10 % de l'extensió del recinte i ocupar en planta menys del 5 %.

h) L'alçada màxima a carener és de 8,5 m.

i) Dimensió màxima de façana 10 m.

j) Llosats de pissarra amb pendent del 30 %.

k) Revestiment de pedra rústica no tractada del 50 % del total de les façanes sense obertures.

l) En sòl urbà cal disposar d'arbres de tija alta a tot el perímetre del recinte.

m) L'accés rodat tindrà un mínim d'ample de 5 m i serà amb base ferma i regular.

3. Queda prohibida aquesta activitat de sojorn temporal fora dels recintes autoritzats.

Article 46. *Estacions de servei*

1. Les condicions de construcció de les estacions de servei s'estableixen de conformitat amb les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Les estacions de serveis també han de tenir en compte els criteris de regulació següents:

a) Només es poden ubicar fent vora a les carreteres generals.

b) La parcel·la ha de disposar d'un front de parcel·la amb la xarxa viària de la carretera general en una longitud de 30 m.

c) Les edificacions o les cobertes de les edificacions no poden volar sobre la xarxa viària, sobre el sistema viari i el sistema hidrològic, ni sobre l'espai públic.

3. No s'autoritza la construcció de noves estacions de serveis dins de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, ni en la resta de la zona d'Envalira - Pas de la Casa definida en el POUPE.

4. Les estacions de servei existents poden ser objecte d'obres de reparació, conservació, rehabilitació, reforma, ampliació de volum i ampliació de superfície.

5. Per a computar la cessió, es considerarà la zona d'intervenció entenent com a tal la totalitat de plataforma acondiciada.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Títol VI. Qualificació del sòl

Capítol primer. Disposicions generals

Article 47. *Qualificació del sòl*

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació, tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel pla, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes urbanístics el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes normes. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.

4. La superfície del sòl de cessió té la part proporcional de l'aprofitament urbanístic o edificabilitat que li correspon en funció del percentatge respecte el total de la UA.

5. La qualificació indicada en plànol té caràcter de genèrica. L'acceptació d'altres qualificacions és possible dins la unitat d'actuació sempre que es reconegui en les ORNS de les UA.

Capítol segon. Regulació general dels sistemes

Article 48. *Definició*

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de protecció i de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

2. El POUP estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la normativa vigent en cadascuna de les matèries que afecten cada sistema.

Article 49. *Sistemes urbanístics*

1. El POUPE estableix les determinacions pels següents sistemes urbanístics:

   a) Sistema viari (clau C), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a infraestructures de comunicació viària.

   b) Sistema d'espais lliures (clau P), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a espais lliures, zones de protecció natural, zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport a l'aire lliure i al lleure.

   c) Sistema d'infraestructures (clau I), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a infraestructures.

   d) Sistema d'equipaments (clau E), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a equipaments col·lectius, públics i comunitaris.

   e) Sistema d'aparcaments (clau Ap), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a aparcaments.

   f) Sistema de serveis tècnics (clau S), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a instal·lacions i serveis tècnics.

   g) Sistema urbanístic d'habitatges de protecció social (HPS), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a habitatges de protecció social.

   h) Sistema urbanístic hidrològic (clau H), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a la xarxa hidrològica de llacs, estanys, rius i torrents.

Dipòsit legal: AND.2-2015

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

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran de titularitat pública tot i que poden ser de titularitat privada en els següents casos:

a) Quan ho determini aquest POUP o el planejament derivat que el desenvolupi.

b) Quan el sistema estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del pla.

Article 51. *Gestió i execució dels sistemes*

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedeix segons el règim urbanístic del sòl en què se situen, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes normes i de les disposicions en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUP són adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions de sòl obligatòries previstes per la legislació urbanística o voluntàries i d'acord amb aquest pla, o per convenis urbanístics precisant o desenvolupant el POUP o per expropiació.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i de l'execució dels sistemes pot ser repercutit segons és procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o unitat d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resulten especialment beneficiats per la millora.

4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments i serveis tècnics, un cop són de titularitat pública, poden atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció, manteniment i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest pla.

5. En el subsol dels sòls destinats a sistemes d'equipaments i de parcs i jardins urbans de titularitat pública en què el projecte especial que el desenvolupa ho prevegi expressament, poden atorgar-se concessions administratives per a la construcció, manteniment i explotació d'aparcaments, per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediments legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest pla.

6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament d'execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats que poden situar-se d'acord amb aquest POUP en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estan subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència del Comú, la qual es subjecta al que determinen aquestes normes, sempre que la iniciativa no sigui del Govern ni del Comú.

Capítol tercer. Sistema viari

Article 52. *Definició i identificació*

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme de la parròquia. Els camins comunals tradicionals es consideren sistema viari.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.

3. El sistema viari queda inclòs i s'identifica de forma implícita en els plànols d'ordenació d'acord amb la delimitació establerta per l'Administració pública.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 53. *Tipus de vies*

1. Formen part del sistema viari els sistemes urbanístics següents:

   a) Sistema viari arterial (clau Ca), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials arterials.

   b) Sistema viari col·lector (clau Cc), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials col·lectors.

   c) Sistema viari local (clau Cl), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials locals.

   d) Sistema viari tradicional (clau Ct), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els vials inclosos dins dels nuclis tradicionals.

   e) Sistema viari de camins comunals (clau Ccc), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen els camins comunals.

   f) Sistema viari d'aparcament (clau Ap), que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a aparcament de vehicles.

   g) Sistema viari i d'espais addicionals, inclòs en cada sistema urbanístic viari, i que integra els terrenys que es reserven per ser destinats a les infraestructures de comunicació que conformen les rotondes, els culs de sac, els espais direccionals i de gir, els espais d'estacionament, les places, els passos i passatges de domini públic i els passos i passatges inclosos a la zona d'Envalira - Pas de la Casa.

2. El sistema viari es configura de conformitat amb el traçat de la xarxa viària establert en el POUPE i en el planejament derivat, i es delimita d'acord amb els límits d'edificació de la xarxa viària.

3. Els sistema viari es completa amb els sistemes viaris que resulten del desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística.

4. Els espais destinats a l'estacionament inclouen els espais destinats a estacionament i parades del transport col·lectiu i del transport públic, així com els espais destinats a estacionament dels vehicles privat, s'integren de forma implícita als sistemes viaris arterials, col·lectors, locals i tradicionals, i la seva delimitació s'estableix d'acord amb el desenvolupament i l'execució de la planificació.

5. El sistema viari tradicional, el sistema viari de camins comunals i el sistema viari addicional queden inclosos i identificats de forma implícita en els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació i de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable, d'acord amb la delimitació establerta en el Cadastre comunal.

6. En el sistema viari tradicional es mantenen les alineacions actuals definides per les façanes dels edificis i de les parcel·les que limiten amb aquest sistema viari.

7. El traçat dels vials de camins comunals ha de tenir en compte els següents criteris de regulació:

   a) El traçat de l'eix segueix una forma irregular.

   b) L'amplada no pot ser inferior a 5 m.

8. El traçat dels vials que no estan definits en el POUPE i que resulten del desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística, han de complir tots els requisits que es marquen al Reglament d'Urbanització, tenir en compte els següents criteris:

   a) A cada costat de la calçada s'ha d'incorporar un sobreample de 1 m, com a mínim, per traçat, mesurats a l'eix, de radi inferior o igual a 25 m, i de 0,50 m, com a mínim, per traçats, mesurats a l'eix, de radi superior a 25 m i inferior o igual a 50 m.

   b) La transició de l'amplada de la calçada en zones de sobreample s'efectua de forma lineal, en una longitud que no pot ser inferior a 30 m, en cas de sobreamples de 1 m, i a 15 m, en cas de sobreamples de 0,50 m.

Dipòsit legal: AND.2-2015

9. Les calçades o voravies provisionals construïdes per l'Administració pública, podran disposar d'amplades inferiors i de traçats, de planta i de pendents de rasant, diferents als establerts en el present article. Tanmateix, les voravies provisionals construïdes per l'Administració pública es podran integrar, amb aquestes condicions de provisionalitat, a l'espai viari destinat a la calçada.

10.Els camins i passatges comunals de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa no són considerats com a vials d'urbanització de les parcel·les.

Capítol quart. Sistema de parcs i espais lliures

Secció primera. Disposicions comunes

Article 54. *Definició i tipus. Identificació*

1. El sistema d'espais lliures d'Encamp inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees de la Parròquia, permeten estructurar una xarxa d'espais lliures interrelacionats a través dels carrers urbans, camins comunals tradicionals que han de sostenir la reserva de sòl per futurs parcs i espais urbans.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn immediat no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en la categoria de Xarxa de parcs i espais lliures (clau P).

Secció segona. Sistema hidrològic.

Article 55. *Definició i identificació*

1. Constitueix la xarxa hidrològica el conjunt compost pels rius, torrents, estanys i llacs, fonts naturals i el subsol de les diverses capes freàtiques.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

3. El sistema hidrològic es configura de conformitat amb el traçat de la xarxa hidrològica establert en el POUPE i en el planejament derivat, i es delimita d'acord amb els límits oficials de la xarxa hidrològica.

4. El sistema hidrològic queda inclòs i identificat de forma implícita en els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació i de les àrees diferenciades del sòl no urbanitzable, d'acord amb la delimitació establerta pel traçat de la xarxa hidrològica.

5. 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.

6. En cas de discrepància, preval la xarxa hidrogràfica del Ministeri d'Ordenament Territorial del Govern d'Andorra.

Secció tercera. Sistema d'equipaments

Article 56. *Definició i identificació*

1. El sistema d'equipaments públics inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius i a dotacions d'interès públic necessàries en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 57. *Condicions d'ordenació i edificació*

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què es situen i a les condicions ambientals del lloc. S'entén per edificació de titularitat pública tots els equipaments de l'administració pública, o en concessió de l'administració pública, sigui comunal o general. S'entén per edificació singular la resta d'edificis destinats a equipaments, de titularitat privada o pública, que excedeixin les previsions contemplades en el POUPE.

2. Els paràmetres d'ordenació dels equipaments públics són

a) Parcel·la mínima: no s'estableix superfície mínima de la parcel·la.

b) Front mínim de parcel·la: no s'estableix front mínim de parcel·la.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: no s'estableix ocupació màxima de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.

e) Separació a vial: no s'estableix separació mínima amb el vial.

f) Separacions a veïns: no s'estableix separació a veïns.

g) Dimensió màxima en planta: no s'estableix dimensió màxima en planta.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

m) Planta sota coberta: no s'estableixen condicionants a la planta sota coberta.

n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

o) Composició i acabats de façanes: no s'estableix composició ni acabat de façana.

p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.

q) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

3. Excepcionalment els equipaments públics o edificació de titularitat pública poden ordenar-se amb increments d'edificabilitat i amb acabats, volumetria, alçada, separacions a límits, ocupació, o altres paràmetres diferents, prèvia justificació de compliment de les necessitats funcionals i paràmetres específics. Si el destí de l'equipament és per alguna de les finalitats previstes a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme també es podran modificar els seus paràmetres reguladors urbanístiques i la seva aprovació serà per Govern.

4. Els equipaments de titularitat privada poden tenir la consideració d'edificació singular en els casos que el Comú ho determini.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Secció quarta. Sistema de serveis tècnics

Article 58. *Definició i identificació*

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per a acollir tots serveis necessaris per a aquesta finalitat.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S.

Article 59. *Condicions d'ordenació i edificació*

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'han d'ajustar al seu homòleg d'equipaments.

Capítol cinquè. Regulació general de les zones

Article 60. *Identificació de les zones i subzones*

1. Les zones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix el POUP estan formades per dos components, la part de lletres (Zn) que marca la zona principal i la part numèrica (0) que marca la subzona. La combinació de les dues dona com a resultat els paràmetres bàsics i complementaris que són necessaris.

2. Les zones estan representades amb lletres (Zn) hi ha les següents variants:
   a) Zona nucli tradicional - Clau ZC
   b) Zona Urbana A - Clau ZA
   c) Zona Urbana B - Clau ZB
   d) Zona Urbana D - Clau ZD
   e) Zona Residencial - Clau ZR
   f) Zona Urbana del Pas de la Casa - Clau ZP

3. Les subzones estan representes amb part numèrica (0) hi ha les següents variants:
   a) Subzona 1 - Clau 1
   b) Subzona 2 - Clau 2
   c) Subzona 3 - Clau 3
   d) Subzona 4 - Clau 4
   e) Subzona 5 - Clau 5
   f) Subzona 6 - Clau 6
   g) Subzona 7 - Clau 7
   h) Subzona 8 - Clau 8
   i) Subzona 9 - Clau 9
   j) Subzona 10 - Clau 10
   k) Subzona 11 - Clau 11
   l) Subzona 12 – Clau 12
   m) Subzona 13 – Clau 13

Capítol sisè. Regulació específica de les zones

Article 61. *Zona nucli tradicional (Clau ZC)*

1. La zona C es situa en la Vall d'Encamp, inclou el següents nuclis tradicionals:
   a) Encamp.
   b) La Mosquera.

Dipòsit legal: AND.2-2015

c) El Tremat.
d) Les Bons.
e) Vila.

En els plànols d'ordenació i en les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació es delimiten i s'identifiquen els diferents nuclis tradicionals amb el seu nom propi.

2. L'edificabilitat màxima d'aquesta zona és delimita per la volumetria de l'edifici, amb una alçada màxima de les edificacions fins a carener de 12,50 m, comptats des del nivell més baix del terreny natural o del vial més baix. De forma que en cap punt les façanes de l'edifici sobrepassaran l'alçada màxima de 12,50 metres.

Article 62. *Zona Urbana A (Clau ZA)*

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona Urbana A. Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).

2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana A, s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació. Un cop obtingut aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:

   a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 7,0 m²sostre/m²sòl aplicable a la parcel·la neta.
   b) Edificació entre mitgeres amb alineació a vial.
   c) La profunditat màxima edificable és de 22 m, mesurats equidistantment del límit de l'edificació.
   d) L'alçada màxima és de 15,50 m fins a carener.
      Si una edificació està enfront a un carrer ja existent d'amplada inferior a 8 m, la gotera o ràfec de coberta es situa, obligatòriament, a 12,50 m com a màxim.
      En cas d'un edifici situat entre un vial existent d'amplada igual o superior a 8 m, i un terreny descendent, es pren una alçada de 15,50 m des del nivell de la vorera de carrer. Però en cap cas, pot una edificació sobrepassar l'alçada de 21,50 m, presos des del nivell més baix.
   e) La primera baixa edificada no pot estar situada a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
   f) Les alçades entre les plantes fins a la penúltima planta han de tenir un mínim de 2,80 m inclòs el forjat, la penúltima planta ha de tenir un mínim de 2,65 m inclòs el forjat i la planta sotacoberta, la distància màxima que podrà existir entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, serà de 4,50 m.
   g) Per acabar de realitzar la simulació i conèixer el punt d'aplicació de l'alçada màxima, s'han de consultar el complement de l'annex 2 de la present normativa que correspon al contingut de l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp (OGUC).

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 63. *Zona Urbana B (Clau ZB)*

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona Urbana B. Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).

2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana B, s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació. Un cop obtingut aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:

   a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 2,5 m²sostre/m²sòl aplicable a la parcel·la neta.
   b) La distància mínima dels punts més sortints de l'edificació fins als límits del solar és de 3 m i 3 m més d'edificis existents a la data. El límit amb el vial compta com a línia d'edificació.
   c) La dimensió màxima en planta de tota edificació és un quadrat de 22 m de costat.
   d) L'alçada màxima és de 12,50 m de carener i es pren, sempre, en els plans de façana més important. Es consideraran plans de façana importants tots els del perímetre (interior i exterior) que sobrepassi la meitat de l'alçada de l'edifici des del carener fins al nivell natural del terreny o el vial més baix. En el cas d'un edifici ubicat entre un vial i un terreny en pendent descendent, s'aplicarà la mateixa normativa que en la zona urbana A, però amb alçada de 12,50 m, sense que en cap cas l'edificació pugui sobrepassar l'alçada de 18,50 m, presos a nivell més baix.
   e) La primera baixa edificada no pot estar situada a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
   f) Les alçades entre les plantes fins a la penúltima planta han de tenir un mínim de 2,80 m inclòs el forjat, la penúltima planta ha de tenir un mínim de 2,65 m inclòs el forjat i la planta sotacoberta, la distància màxima que podrà existir entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, serà de 4,50 m.
   g) Per acabar de realitzar la simulació i conèixer el punt d'aplicació de l'alçada màxima, s'han de consultar el complement de l'annex 2 de la present normativa que correspon al contingut de l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp (OGUC).

Article 64. *Zona Urbana D (Clau ZD)*

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona Urbana D (antiga Zona Urbana B1). Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).

2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana D (antiga Zona Urbana B1), s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Un cop obtingut aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:

a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 3,5 m²sostre/m²sòl aplicable a la parcel·la neta.
b) La distància mínima dels punts més sortints de l'edificació fins als límits del solar és de 3 m i 3 m més d'edificis existents a la data. El límit amb el vial compta com a línia d'edificació.
c) La dimensió màxima en planta de tota edificació és un quadrat de 22 m de costat.
d) L'alçada màxima és de 15,50 m de carener i es pren, sempre, en els plans de façana més important. Es consideraran plans de façana importants tots els del perímetre (interior i exterior) que sobrepassi la meitat de l'alçada de l'edifici des del carener fins al nivell natural del terreny o el vial més baix. En el cas d'un edifici ubicat entre un vial i un terreny en pendent descendent, s'aplicarà la mateixa normativa que en la zona urbana A, però amb alçada de 15,50 m, sense que en cap cas l'edificació pugui sobrepassar l'alçada de 21,50 m, presos a nivell més baix.
e) La primera baixa edificada no pot estar situada a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
f) Les alçades entre les plantes fins a la penúltima planta han de tenir un mínim de 2,80 m inclòs el forjat, la penúltima planta ha de tenir un mínim de 2,65 m inclòs el forjat i la planta sotacoberta, la distància màxima que podrà existir entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, serà de 4,50 m.
g) Per acabar de realitzar la simulació i conèixer el punt d'aplicació de l'alçada màxima, s'han de consultar el complement de l'annex 2 de la present normativa que correspon al contingut de l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp (OGUC).

Article 65. *Zona Residencial (Clau ZR)*

1. El coeficient màxim d'edificabilitat de la Zona Residencial és de 0,8 m²sostre/m²sòl aplicables a la parcel·la neta.

Article 66. *Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)*

1. Tots els paràmetres d'ordenació i edificació establerts en aquest article, única i exclusivament serveixen per calcular l'edificabilitat màxima de cada parcel·la de la Zona del Pas de la Casa (antiga Zona Urbana – Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel). Els paràmetres d'ordenació i edificació que regularan el projecte i la construcció de l'edifici són els establerts a cada subzona (Capítol setè de la present normativa).

2. El càlcul de l'edificabilitat màxima de les parcel·les situades a la zona Urbana del Pas de la Casa (antiga Zona Urbana – Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel), s'obté de l'aplicació conjunta dels següents paràmetres d'ordenació i edificació. Un cop obtingut aquest paràmetre d'edificabilitat màxima s'ha de completar amb els paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts per cada subzona:

a) Coeficient màxim d'edificabilitat de 7,0 m²sostre/m²sòl aplicable a la parcel·la neta.

Dipòsit legal: AND.2-2015

b) La distància mínima dels punts més sortints de l'edificació fins als límits del solar és de 3 m i 3 m més d'edificis existents a la data. El límit amb el vial compta com a línia d'edificació.
c) La profunditat màxima edificable és de 22 metres, mesurats al centre de les façanes.
d) Cada parcel·la té unes alçades i una volumetria màxima específica que es defineix a l'annex 2 de la present normativa segons cada parcel·la.
e) La primera baixa edificada no pot estar situada a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
f) Les alçades entre les plantes fins a la penúltima planta han de tenir un mínim de 2,80 m inclòs el forjat, la penúltima planta ha de tenir un mínim de 2,65 m inclòs el forjat i la planta sotacoberta, la distància màxima que podrà existir entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, serà de 4,50 m.
g) Per acabar de realitzar la simulació i conèixer l'alçada i la volumetria màxima, s'han de consultar el complement de l'annex 2 de la present normativa que correspon al contingut de l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp (OGUC).
h) En tota aquesta zona, els espais de la zona verda de les parcel·les són no edificables.

Capítol setè. Regulació específica de les subzones

Article 67. *Subzona 1 (Clau 1)*

1. La subzona 1 comprèn les edificacions que formen part dels nuclis tradicionals, les bordes i les construccions tradicionals. En l'àmbit delimitat s'inclouen la major part dels edificis i àmbits catalogats que constitueixen el patrimoni cultural.

2. Es preveu una ordenació genèrica en base a edificació sobre alineació existent o separada, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquesta en el conjunt edificat del nucli tradicional. Els paràmetres complementaris de la regulació d'aquest sector són: l'alineació existent o separada, l'alçada i l'estètica.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són:

a) Parcel·la mínima: correspon a l'existent de cada solar sempre i quan no es modifiqui la dimensió de la mateixa. Si es reparcel·la, la superfície mínima de cada parcel·la és de 100 m2.
b) Front mínim de parcel·la: correspon a l'existent de cada solar sempre i quan no es modifiqui la dimensió de la parcel·la. Si es reparcel·la, el front mínim de parcel·la és de 6 m de longitud sense discontinuïtats.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és del 100 % de la superfície neta de la parcel·la.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
e) Separació a vial: es mantenen les alineacions al sistema viari tradicional. En cas que estigui afectat pel traçat viari de la planificació, l'edificació s'ha d'adaptar a les alineacions del planejament.
f) Separacions a veïns: correspon a l'existent.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 20 m de costat.

Dipòsit legal: AND.2-2015

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: en el cas de nous edificis, les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 50% de la seva superfície, la resta es poden acabat amb els següents materials, fusta natural o materials sintètic imitació fusta (sempre amb tonalitats fosques i seguint l'estètica existents als nuclis tradicionals), formigó texturitzat, acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats naturals, oxidats o obscurs mate i arrebossats amb acabat manual de gra fi arremolinat texturitzat amb pintura al Silicat seguint els colors establerts a la Carta de Colors de l'Annex 03 de la present normativa; descomptant la superfície de les obertures. En els edificis existents es poden mantenir l'acabat original de l'edifici, en el cas de tornar a pintar cal fer-ho amb pintura al Silicat seguint els colors establerts a la Carta de Colors de l'Annex 03 de la present normativa. Si els edificis existents es volen modificar els acabats existents, han de complir amb els mateixos acabats que per al cas dels edificis de nova construcció. En cap cas es permeten els colors llampants.

q) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.

r) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament i aparcament. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

s) En aquesta subzona, si els edificis existents volen aïllar tèrmicament les façanes ho han de fer per l'interior, no està permès realitzar-ho per l'exterior.

Article 68. *Subzona 2 (Clau 2)*

1. Aquesta subzona té per objecte reconèixer i delimitar les edificacions existents i en algun cas completar-les amb un creixement mesurat i recolzat per les infraestructures viàries existents. En algunes urbanitzacions es fa necessari preveure nous carrers que garanteixin la connexió i continuïtat de la xarxa viària, però en cap cas per crear grans zones de nou creixement.

2. La subzona 2, regula la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats limitats a 3 unitats immobiliàries o amb grups de 3 blocs d'edificis adossats o agrupats, limitat a 3 unitats immobiliàries per cada bloc, tots ells envoltats de vegetació de caràcter privat.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2. S'estableixen les següents subzones:

Subzona plurihabitatge limitat 1	2A
Subzona plurihabitatge limitat 2	2B

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 2A són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 300 m2.

Dipòsit legal: AND.2-2015

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 15 m de longitud sense discontinuïtats.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és del 60 % de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 60% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.

g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 40% de la seva superfície, descomptant la superfície de les obertures. S'admeten colors llampants com a màxim en un 5% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat, exceptuant en els casos dels edificis existents que es realitzi un aïllament tèrmic per la cara exterior de l'edifici, únicament en aquest cas, es permet l'arrebossat i acabat amb pintura, exceptuant els colors blanc, vermell, groc i blau; i per el que fa a les tonalitats llampants només s'accepta un 5% de la superfície.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 3 unitats per cada 300 m2 de parcel·la neta.

r) Usos: per a cada edificació, s'admeten els usos d'habitatge i hotel com a mínim en un 75% de la superfície edificada computable. Per la resta de l'edifici també s'admeten els usos de residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, energètic i aparcament. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

5. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 2B són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 1.500 m2.

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 40 m de longitud sense discontinuïtats.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel.la és del 60 % de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 60% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.

Dipòsit legal: AND.2-2015

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 4 m.

g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un rectangle de 60x30 m, l'edifici no pot tenir un pla de façana de més de 20 m de longitud sense recular. Aquestas reculada ha de tenir un mínim de 3 metres de profunditat. D'acord amb la figura 09 de l'annex 01 de la present normativa.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 40% de la seva superfície, descomptant la superfície de les obertures. S'admeten colors llampants com a màxim en un 5% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat, exceptuant en els casos dels edificis existents que es realitzi un aïllament tèrmic per la cara exterior de l'edifici, únicament en aquest cas, es permet l'arrebossat i acabat amb pintura, exceptuant els colors blanc, vermell, groc i blau; i per el que fa a les tonalitats llampants només s'accepta un 5% de la superfície.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 3 unitats per cada bloc i amb un total de 9 unitats per cada 1500m2 de parcel·la neta.

r) Usos: per a cada edificació, s'admeten els usos d'habitatge i hotel com a mínim en un 75% de la superfície edificada computable. Per la resta de l'edifici també s'admeten els usos de residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural i recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 69. *Subzona 3 (Clau 3)*

1. Correspon a les zones puntuals on hi ha consolidades les edificacions entre parets veïnes o mitgeres de tipus en alineació de vial. S'han conservat a les zones on totes les edificacions amb aquesta tipologia estan consolidades.

2. Aquesta subzona, en general, es caracteritza per la seva irregularitat en quant a l'alçada de façanes i mida parcel.la. Els criteris i paràmetres de regularització s'orienten a la formalització dels elements.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són:

a) Parcel·la mínima: correspon a l'existent de cada solar sempre i quan no es modifiqui la dimensió de la mateixa. Si es reparcel·la, la superfície mínima de cada parcel·la és de 400 m2.

Dipòsit legal: AND.2-2015

b) Front mínim de parcel·la: correspon a l'existent de cada solar sempre i quan no es modifiqui la dimensió de la parcel·la. Si es reparcel·la, el front mínim de parcel·la és de 12 m de longitud sense discontinuïtats.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: es pot ocupar el 100% de la parcel·la. Per als edificis que s'inscriguin en un rectangle de 75x50m l'ocupació màxima és del 50% de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.

e) Separació a vial: ha de limitar amb el vial.

f) Separacions a veïns: les edificacions s'han d'alinear a la paret veïna de les altres edificacions.

g) Dimensió màxima en planta: l'edificació no pot tenir més de 22 metres de profunditat mesurat equidistantment del límit de l'edificació. En el cas de Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, l'edificació no pot tenir més de 30 metres de profunditat mesurat equidistantment del límit de l'edificació. Per a l'edifici que no contingui l'ús d'habitatge, la dimensió màxima en planta de l'edificació s'estableix d'acord amb l'article 28.7 de la present normativa.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: en aquest cas es diferencien el acabats de l'edificació segons la cota altimètrica on estigui situat l'edifici:

   I. Per als edificis que estiguin situats a una cota altimètrica inferior als 1.900m, es permeten tots els materials, i es prohibeixen els colors blanc, vermell, groc i blau; i per el que fa a les tonalitats llampants només s'accepta un 20% de la superfície, descomptant la superfície d'obertures.

   II. Per als edificis que estiguin situats a una cota altimètrica superior als 1.900m, es prohibeix la pedra rústica natural no tractada exceptuant els primers 3,50 m de cada façana, a comptabilitzar des del punt més alt d'intersecció de l'edifici amb cada vial, aquesta alçada és màxima per a cada façana de forma independent, aquesta superfície també pot ser acabat amb aplacat ceràmic imitació pedra. La resta de la façana, un cop descomptat la superfície de pedra rústica natural no tractada col·locada i la superfície de les obertures, s'ha d'acabat amb un 80% amb fusta natural o materials sintètic imitació fusta, i la resta del 20% es permet qualsevol material exceptuant la pedra rústica natural i els colors blanc, vermell, groc i blau.

q) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.

r) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei,

Dipòsit legal: AND.2-2015

energètic i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 70. *Subzona 4 (Clau 4)*

1. Aquesta zona té per objecte millorar les condicions urbanes, dinamitzar i crear el nou teixit d'Encamp. Regula la zona d'edificacions separades dels veïns, que constitueixen un tipus de creixement urbà amb un major esponjament. Es vol circumscriure a totes les bosses de sòl lliure de la població.

2. La subzona 4, correspon a l'edificació plurifamiliar o conjunt d'elles que es defineixen per quedar separades dels veïns i de la resta d'edificacions.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel.la és del 100 % de la superfície neta de la parcel·la per a la planta baixa fins a una alçada màxima de 4 m des del punt més baix d'intersecció de l'edifici amb el vial (en el cas d'edificis que tinguin dos vials, la regulació s'estableix a les diferents figures 10-13 de l'annex 01 de la present normativa) i del 75 % de la superfície neta de la parcel·la per a les plantes per sobre de la planta baixa. Per als edificis que s'inscriguin en un rectangle de 75x50m l'ocupació màxima és del 50% de la superfície neta de la parcel·la des de planta baixa.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m, excepte les parcel·les que limiten amb la Subzona 3 (Clau 3). En aquest cas les edificacions s'han d'alinear al límit de la parcel·la amb el veí de la Subzona 3 (Clau 3).

g) Dimensió màxima en planta: la dimensió màxima en planta de l'edificació s'estableix d'acord amb l'article 29 de la present normativa.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat, exceptuant en els casos dels edificis existents que es realitzi un aïllament tèrmic per la cara exterior de l'edifici,

Dipòsit legal: AND.2-2015

únicament en aquest cas, es permet l'arrebossat i acabat amb pintura, exceptuant els colors blanc, vermell, groc i blau; i per el que fa a les tonalitats llampants només s'accepta un 20% de la superfície.

q) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.

r) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei, energètic i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 71. *Subzona 5 (Clau 5)*

1. Les activitats econòmiques primàries corresponen a una zona no específica.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5. S'estableixen les següents subzones:

Subzona agrícola	5A
Subzona ramadera	5B
Subzona forestal	5C

3. Condicions d'ús
   a) L'activitat agrícola és compatible amb totes les altres zones establertes en qualsevol tipus de sòl.
   b) L'activitat ramadera és compatible en qualsevol tipus de sòl llevat del sòl urbà consolidat.
   c) L'activitat forestal és compatible amb les zones del sòl urbanitzable i de tot el sòl no urbanitzable.

Article 72. *Subzona 6 (Clau 6)*

1. Aquesta subzona d'activitats econòmiques secundàries inclou les zones destinades a acollir específicament les activitats industrials. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials lleugeres, logístiques i intenses.

2. El planejament pretén ordenar l'edificació existent i de nova creació en àrees específiques amb la fi de millorar la seguretat i qualitat de l'edificació.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6. S'estableixen les subzones següents:

Subzona industrial lleugera i logística	6A
Subzona industrial intensa (no és compatible amb cap altre ús)	6B

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 6A són:
   a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
   b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
   c) Ocupació màxima de la parcel·la: es pot ocupar el 75% de la parcel·la. Per als edificis que s'inscriguin en un rectangle de 75x50m l'ocupació màxima és del 50% de la superfície neta de la parcel·la.
   d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
   e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.
   f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.
   g) Dimensió màxima en planta: la dimensió màxima en planta de l'edificació s'estableix d'acord amb l'article 29 de la present normativa.

Dipòsit legal: AND.2-2015

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 unitats per edificació.

r) Usos: s'admeten els usos d'industrial lleugera, magatzem, oficines, comercial, recreatiu, energètic i restauració. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

5. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 6B són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: es pot ocupar el 80% de la parcel·la. Per als edificis que s'inscriguin en un rectangle de 75x50m l'ocupació màxima és del 50% de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.

g) Dimensió màxima en planta: la dimensió màxima en planta de l'edificació s'estableix d'acord amb l'article 29 de la present normativa

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

Dipòsit legal: AND.2-2015

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 1 unitats per edificació.

r) Usos: s'admeten els usos d'industrial lleugera i intensa, magatzem, oficines, comercial, recreatiu, energètic i restauració. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 73. *Subzona 7(Clau 7)*

1. La subzona 7, d'activitats econòmiques terciàries comprèn aquelles activitats de serveis privats diversos, que tenen per objecte diversificar les opcions productives de la parròquia.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7. S'estableixen les següents subzones:

Serveis	7A
Arrendaments	7B
Concessions administratives	7C
Subzona de domini esquiable o lúdico-esportiu d'hivern	7D
Subzona de domini lúdico-esportiu d'estiu	7E

3. Condicions d'ús

a) Les activitats econòmiques terciàries són compatibles amb les altres zones en el sòl urbà i urbanitzable llevat de la indústria intensa.

b) El domini esquiable és compatible amb les altres zones pròpies del sòl no urbanitzable.

Article 74. *Subzona 8 (Clau 8)*

1. La subzona 8, comprèn la zona de protecció.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8. S'estableixen les següents subzones:

Protecció natural	8A
Protecció cultura	8C
Protecció d'aigües	8D
Protecció de serveis	8D
Protecció de riscos naturals	8E

Article 75. *Subzona 9 (Clau 9)*

1. La subzona 9, comprèn la zona d'edificació de titularitat pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

Article 76. *Subzona 9A (Clau 9A)*

1. La subzona 9A, comprèn la zona d'edificació amb previsió de futura titularitat pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9A.

Article 77. *Subzona 10 (Clau 10)*

1. Correspon a la zona d'edificació allunyada del nucli central de la població i més relacionat amb les zones naturals, ubicades a les cotes altes de la parròquia. Regula la zona d'edificacions

Dipòsit legal: AND.2-2015

aïllades i amb un tipus creixement controlat en contacte amb la natura. Es vol circumscriure a les zones més allunyades del centre de la població.

2. Aquesta subzona, en general, es caracteritza per ser d'unihabitatge i de plurihabitatge limitat a 3 unitats immobiliàries amb un sol edifici, totes elles, edificacions de poca alçada, aïllades i envoltades de zona enjardinada. Els criteris i paràmetres de regularització s'orienten a crear unes zones residencial tranquil·les i amb harmonia.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 300 m2.

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 15 m de longitud sense discontinuïtats.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel.la és del 40 % de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 70% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 3 m.

g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: no s'admeten els cossos volats sobre la via pública.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 50% de la seva superfície, la resta es poden acabat amb els següents materials, vegetació, fusta natural o materials sintètic imitació fusta, formigó texturitzat, acer corten, ferro, bronze i coura amb acabats naturals, oxidats o obscurs mate; descomptant la superfície de les obertures. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat ni els colors llampants.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim s'estableix en 1 unitat d'habitatge i d'edifici per parcel·la neta inferior als 1.500 m2. En el cas de voler realitzar 2 o 3 unitats d'habitatge en una mateixa parcel·la, és necessari una parcel·la mínima de 1.500 m2 i únicament es podrà fer en un sol edifici.

r) Usos: per a cada parcel·la, s'admeten els usos d'unihabitatge, plurihabitatge limitat a 3 unitats i hoteler com a mínim en un 75% de la superfície edificada computable. Per la resta de l'edifici també s'admeten els usos de residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, energètic i aparcament. A excepció dels usos que no

Dipòsit legal: AND.2-2015

s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 78. *Subzona 11 (Clau 11)*

1. Correspon a la zona d'edificació més allunyada del nucli central de la població i més relacionat amb les zones naturals, ubicades a les cotes més altes de la parròquia. Regula la zona d'edificacions aïllades amb parcel·les grans i amb un tipus creixement controlat en contacte amb la natura. Es vol circumscriure a les zones més altes de la parròquia.

2. Aquesta subzona, en general, es caracteritza per ser d'unihabitatge i de plurihabitatge limitat a 3 unitats immobiliàries amb un sol edifici, amb edificacions de poca alçada, aïllades, envoltades de zona enjardinada i amb parcel·les grans per ser una zona d'implantació d'hotels. Els criteris i paràmetres de regularització s'orienten a crear unes zones residencial més esponjades, tranquil·les, amb harmonia i amb una intensió de preservació del patrimoni natural i zones d'hotels amb possibilitat de ser de natura, relacionats amb l'entorn.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11. S'estableixen les següents subzones:

Subzona d'unihabitatge i hotels	11-A
Subzona d'hotel de natura	11-B

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 11-A són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 1.500 m2.

b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel.la és del 40 % de la superfície neta de la parcel·la.

d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 70% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.

e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.

f) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 6 m.

g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.

h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

k) Cossos volats sobre la via pública: no s'admeten els cossos volats sobre la via pública.

l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.

p) Composició i acabats de façanes: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 50% de la seva superfície, la resta es poden acabat amb els següents materials, vegetació, fusta natural o materials sintètic imitació fusta, formigó texturitzat, acer corten, ferro, bronze i coura amb acabats naturals,

Dipòsit legal: AND.2-2015

oxidats o obscurs mate; descomptant la superfície de les obertures. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat ni els colors llampants.

q) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'habitatges s'estableix en 3 unitats d'habitatge en un sol edifici per parcel·la neta igual als 1.500 m2.

r) Usos: per a cada parcel·la, s'admeten els usos d'unihabitatge, de plurihabitatge limitat a 3 unitats i hotel, com a mínim en un 75% de la superfície edificada computable. Per la resta de l'edifici també s'admeten els usos de residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament i aparcament. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

5. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a la subzona 11B són:

a) És la subzona d'hotels de natura, es tracta d'un edifici format per diferents nuclis, normalment un de principal i d'altres secundaris que es troben disgregats del volum principal i que es connecten entre ells a través de passatges o passadissos. Cada un d'aquests nuclis compleixen unes funcions diferents i tenen uns paràmetres d'ordenació específics. Les 3 tipologies de nuclis que conformen els hotels de natura són:

I. Nucli principal: acull tots els usos principals i complementaris de l'hotel.

II. Nuclis d'habitacions: són de dimensió més petita i acullen les habitacions de l'hotel. Dintre d'una mateixa parcel·la poden haver diversos nuclis destinats a habitacions.

III. Nuclis de connexió: es tracta dels passatges o passadissos que comuniquen el nucli principal amb els nuclis d'habitacions. Únicament tenen la funció de circulació de persones.

b) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 1.500 m2.

c) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 20 m de longitud sense discontinuïtats.

d) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel.la és del 40 % de la superfície neta de la parcel·la.

e) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 70% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.

f) Separació a vial: es poden alinear a vial.

g) Separacions a veïns: la separació de les edificacions respecte al límit de la parcel·la amb el veí, ha de ser mínim de 6 m.

h) Dimensió màxima en planta: l'edifici format pel conjunt dels nuclis s'ha d'inscriure dintre d'un rectangle de 60x40 m. L'ordenació específica per a cada tipus de nucli és:

I. Nucli principal: l'edificació s'ha d'inscriure dintre d'un quadrat de 40 m de costat.

II. Nuclis d'habitacions: l'edificació no pot tenir més de 250m2 per planta.

III. Nuclis de connexió: els passatges o passadissos no poden tenir més de 4 m d'amplada.

i) Alçades reguladores. L'ordenació específica per a cada tipus de nucli és:

I. Nucli principal: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

II. Nuclis d'habitacions: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

III. Nuclis de connexió: l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 4,00m.

Dipòsit legal: AND.2-2015

j) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.

k) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.

l) Cossos volats sobre la via pública: no s'admeten els cossos volats sobre la via pública.

m) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.

n) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

o) Planta sota coberta. L'ordenació específica per a cada tipus de nucli és:

I. Nucli principal: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

II. Nuclis d'habitacions: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

III. Nuclis de connexió: la planta sota el carener de la coberta ha de tenir, com a màxim, 3,50 m, mesurat de terra acabat a sostre acabat, en el punt més alt.

p) Cobertes. L'ordenació específica per a cada tipus de nucli és:

I. Nucli principal: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 36 de la present normativa.

II. Nuclis d'habitacions: es permet la coberta inclinada, plana, de forma corbada o de configuració singular en el 100% de la superfície. No s'estableix cap tipus d'acabat per a la coberta.

III. Nuclis de connexió: es permet la coberta inclinada, plana, de forma corbada o de configuració singular en el 100% de la superfície. No s'estableix cap tipus d'acabat per a la coberta.

q) Composició i acabats de façanes. L'ordenació específica per a cada tipus de nucli és:

I. Nucli principal: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 50% de la seva superfície, la resta es poden acabat amb els següents materials, vegetació, fusta natural o materials sintètic imitació fusta , formigó texturitzat, acer corten, ferro, bronze i coura amb acabats naturals, oxidats o obscurs mate; descomptant la superfície de les obertures. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat ni els colors llampants.

II. Nuclis d'habitacions: s'admeten tots el materials exceptuant els acabats d'arrebossat i pintat i els colors llampants.

III. Nuclis de connexió: s'admeten tots el materials exceptuant els acabats d'arrebossat i pintat i els colors llampants.

r) Densitat màxima habitatges: el nombre màxim d'edificacions s'estableix en 1 unitat per parcel·la neta.

s) Usos: per a cada parcel·la, s'admet l'ús d'hoteler, com a mínim en un 75% de la superfície edificada computable. Per la resta de l'edifici també s'admeten els usos de residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament i aparcament. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Article 79. *Subzona 12 (Clau 12)*

1. Aquesta zona té per objecte millorar les condicions urbanes, dinamitzar i crear el nou teixit al Pas de la Casa així com a la zona d'Envalira i d'Engolasters. Regula la zona d'edificacions que es poden regular segons cada parcel·la, buscant un creixement urbà amb un major esponjament. Es vol circumscriure a la part més alta de la població.

2. La subzona 12, correspon a l'edificació plurifamiliar amb un sistema d'ordenació per definició volumètrica.

Dipòsit legal: AND.2-2015

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 12.
4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són:
   a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 50 m2, tot i això, mai pot ser inferior a la superfície mínima de parcel·la que es defineix a cada parcel·la del cens emfitèutic de la Urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa.
   b) Front mínim de parcel·la: el front mínima de parcel·la és la que es defineix a cada parcel·la del cens emfitèutic de la Urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa.
   c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és del 100% de la superfície neta de la parcel·la, no obstant això, mai es pot excedir l'ocupació màxima de la parcel·la que es defineix a cada parcel·la del cens emfitèutic de la Urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa.
   d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: els acabats per a la parcel·la lliure d'edificació poden ser enjardinats o pavimentats.
   e) Separació a vial: es poden alinear amb el vial.
   f) Separacions a veïns: les edificacions es poden alinear a la paret veïna de les altres edificacions o es poden separar respecte al límit de la parcel·la amb el veí, en aquesta segona opció la separació mínima ha de ser de 3 m.
   g) Dimensió màxima en planta: l'edificació no pot tenir més de 30 metres de profunditat mesurat equidistantment del límit de l'edificació, no obstant això, mai es pot excedir la dimensió màxima en planta que es defineix a cada parcel·la del cens emfitèutic de la Urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa.
   h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes s'estableixen d'acord a les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.
   i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb l'article 30 i les figures de l'annex 01 de la present normativa.
   j) Modificació del terreny: l'aplicació de la modificació del terreny s'estableix d'acord amb l'article 24 de la present normativa.
   k) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de la present normativa.
   l) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de la present normativa.
   m) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
   n) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
   o) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de la present normativa.
   p) Composició i acabats de façanes: es prohibeix la pedra rústica natural no tractada exceptuant els primers 3,50 m de cada façana, a comptabilitzar des del punt més alt d'intersecció de l'edifici amb cada vial, aquesta alçada és màxima per a cada façana de forma independent, aquesta superfície també pot ser acabat amb aplacat ceràmic imitació pedra. La resta de la façana, un cop descomptat la superfície de pedra rústica natural no tractada col·locada i la superfície de les obertures, s'ha d'acabat amb un 80% amb fusta natural o materials sintètic imitació fusta, i la resta del 20% es permet qualsevol material exceptuant la pedra rústica natural i els colors blanc, vermell, groc i blau.
   q) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombre màxim d'habitatges.
   r) Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei, energètic i rural. A excepció dels usos que no s'admeten explícitament en les fitxes urbanístiques de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de les unitats d'actuació.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Article 80. *Subzona 13 (Clau 13)*

1. Aquesta zona té per objecte millorar les condicions urbanes, dinamitzar i crear el nou teixit a la parròquia. S'ubica principalment a la part central de la població.

2. La subzona 13, correspon a l'edificació amb un sistema d'ordenació per definició volumètrica.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 13.

4. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació es defineixen a cada una de les fitxes de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació que estigui regulada per aquesta Subzona.

Títol VII. Proteccions urbanístiques

Capítol primer. Disposicions generals

Article 81. *Objectius i naturalesa de la protecció*

1. El POUP incorpora i integra, a nivell urbanístic, els valors del patrimoni cultural dels edificis, espais, elements i itineraris d'interès històric, monumental i cultural, natural i ambiental per a la seva conservació i revalorització, en relació a l'ordenació territorial i urbana.

2. Les presents normes incorporen les determinacions que permeten establir la coherència normativa de protecció.

3. Per tal d'establir un major grau de precisió en els nivells de protecció i en les normes de regulació de la intervenció sobre els béns catalogats, segons l'objecte de la protecció, el pla es pot desenvolupar amb les ordinacions específiques corresponents pel Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental i cultural i pel Catàleg comunal dels espais, elements i itineraris d'interès natural i ambiental de la parròquia d'Encamp.

4. L'objecte de la protecció s'estructura en els següents apartats:

a) protecció dels béns culturals
b) protecció dels sistemes
c) protecció del paisatge urbà
d) protecció del medi ambient

Article 82. *Categories de protecció*

1. En base a l'estructura de catalogació prevista, s'estableixen les següents categories de protecció, que s'identifiquen en els plànols corresponents:

a) Béns d'interès cultural (BIC)
b) Béns inventariats (BI)
c) Espais de presumpció arqueològica i Espais de presumpció paleontològica (EPA i EPP)
d) Béns culturals parroquials (BCP)
e) Béns ressenyats parroquials (BRP)

Article 83. *Protecció urbanística dels béns culturals i dels béns ressenyats parroquials*

1. Tenen la consideració urbanística de béns culturals parroquials, d'acord amb el POUPE o el desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística tots els que reflecteix el Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental i cultural. En els plànols d'ordenació s'identifiquen els béns culturals parroquials.

2. Tenen la consideració urbanística de béns ressenyats parroquials, d'acord amb el POUPE o el desenvolupament de la planificació urbanística i l'execució de l'ordenació urbanística tots els que reflecteix el Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental i cultural. En els plànols d'ordenació s'identifiquen els béns ressenyats parroquials.

Dipòsit legal: AND.2-2015

3. Mentre no s'aprovin programes o figures de planejament urbanístic específics, que regulin la protecció urbanística dels béns culturals parroquials, haurà d'estar constituïda una Comissió Consultiva del Patrimoni Cultural Parroquial integrada per membres representants del Comú d'Encamp i un tècnic dels serveis comunals del departament responsable de l'urbanisme, que actuarà com a secretari.

4. Mentre no s'aprovin aquests programes o figures de planejament urbanístic específics mencionats en l'apartat precedent del present article, tota actuació urbanística que afecti un bé cultural parroquial s'ha de sotmetre a l'aprovació prèvia de la Comissió Consultiva del Patrimoni Cultural Parroquial, que, en aplicació de les seves competències, i sense perjudici del compliment de les disposicions normatives de la legislació sectorial aplicable i de les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, quan escaigui, establirà, cas per cas, les precisions necessàries respecte a l'avaluació de la reforma i/o de la rehabilitació del bé cultural parroquial.

5. Els béns ressenyats són aquells elements de la parròquia d'Encamp que des d'un punt de vista cultural i testimonial cal documentar-los encara que no es procedeixi a la seva conservació. Un cop aquests béns ressenyats s'hagin transformat deixen de formar part del Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental i cultural.

La qualificació de bé ressenyat té com a finalitat obtenir i conservar fonts documentals d'aquests elements, per tal de preservar el seu testimoni cultural i establir un fons de referència d'elements com a pas previ a nous estats de catalogació si es considera escaient.

Article 84. *Protecció urbanística dels béns d'interès cultural, béns inventariats i espais de presumpció arqueològica i espais de presumpció paleontològica.*

1. Els béns d'interès cultural, els espais de presumpció arqueològica i Espais de presumpció paleontològica i els béns inventariats, queden incorporats al POUPE de conformitat amb el que estableixen les disposicions normatives de la legislació sectorial corresponent.

Títol VIII. Llicències urbanístiques

Article 85. *Llicències urbanístiques i actes relacionats*

1. En matèria d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme regulen:

a) Les actuacions urbanístiques en general, les actuacions subjectes a llicència urbanística prèvia i els actes relacionats amb les llicències urbanístiques subjectes a aprovació prèvia.

b) La naturalesa de les actuacions urbanístiques, de les llicències urbanístiques i dels actes relacionats amb les llicències urbanístiques.

c) La classificació de les llicències urbanístiques en obres majors, obres menors i obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic.

d) Els procediments general, especial i simplificat de concessió de llicències urbanístiques.

e) Els terminis d'iniciació i de finalització de les obres de llicències urbanístiques.

f) La concessió de pròrrogues dels terminis d'iniciació i de finalització de les obres de llicències urbanístiques.

g) La transmissió de les llicències urbanístiques.

h) La caducitat i revocació de les llicències urbanístiques.

i) La renovació de les llicències urbanístiques.

j) La nul·litat de llicències urbanístiques.

k) El procediment de conformitat de les llicències amb la legalitat urbanística.

Dipòsit legal: AND.2-2015

l) El procediment de comunicació dels titulars de les llicències urbanístiques d'iniciació de les obres.

m) Els tècnics responsables de la redacció del projecte de les obres subjectes a llicència urbanística.

n) La direcció facultativa de les obres i els tècnics responsables de la direcció facultativa de les obres subjectes a llicència urbanística.

2. L'aprovació d'actuacions urbanístiques, l'atorgament de llicències urbanístiques i l'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, que tenen com a objectiu dur a terme actuacions urbanístiques en el territori de la parròquia d'Encamp, s'han de sol·licitar al Comú d'Encamp.

3. No queden subjectes a llicència urbanística prèvia les actuacions urbanístiques realitzades pel Comú o pel Govern.

4. El Comú, d'acord amb les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, pot preveure, en funció de la seva naturalesa, tipologies específiques d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques o d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, establint les seves condicions de tramitació, els requisits per a sol·licitar-les, el procediment per a l'obtenció de l'aprovació de les actuacions urbanístiques, de l'atorgament de les llicències o de l'aprovació dels actes relacionats amb les llicències urbanístiques.

5. Les actuacions urbanístiques, les llicències urbanístiques i els actes relacionats amb les llicències urbanístiques, s'entenen aprovades, atorgades i aprovats, respectivament, salvat el dret de propietat i sense perjudici dels drets de tercers, i no poden ser invocades pels titulars, pels propietaris o per als altres agents responsables, per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incorre en l'exercici de les activitats corresponents.

6. L'aprovació d'actuacions urbanístiques, l'atorgament de llicències urbanístiques o l'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, no implica l'assumpció de responsabilitat per part del Comú pels danys i perjudicis que es puguin produir per deficiències del projecte o, en cas d'atorgament d'una llicència d'obres, amb motiu de l'execució de les obres o de les activitats que es realitzin en les obres objecte de la llicència urbanística.

7. El Comú no és responsable, tot i haver atorgat la llicència urbanística de l'autorització administrativa i tot i haver efectuat les inspeccions comunals de comprovació de les obres amb el projecte autoritzat, de possibles deficiències en el projecte o en l'execució dels treballs d'obra.

Article 86. *Sol·licituds*

1. En matèria de sol·licituds d'aprovació d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i d'aprovació d'actes relacionats amb actuacions amb llicències urbanístiques, les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme regulen:

a) La presentació de les sol·licituds.

b) La documentació a presentar.

c) La tramitació de les sol·licituds.

d) El procediment d'esmena de deficiències en el decurs de la tramitació de les sol·licituds.

e) El procediment de resolució de sol·licituds.

2. Les sol·licituds d'aprovació d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i d'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, que tenen com a objectiu dur a terme actuacions urbanístiques en el territori de la parròquia d'Encamp, s'han de presentar al Comú d'Encamp en la forma i en el format establert per l'Administració comunal, i han d'anar acompanyades de la documentació requerida en les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme, així com d'un estudi d'impacte ambiental en aquelles actuacions en que s'apliqui la normativa vigent en matèria de medi ambient.

3. El Comú pot sol·licitar documentació complementària a la documentació que ha d'acompanyar les sol·licituds d'aprovació d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i

Dipòsit legal: AND.2-2015

d'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, per demanar més precisió i per complementar les dades i la informació requerida.

4. Les sol·licituds d'aprovació d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i d'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, que requereixin la definició de parcel·les o de terrenys adscrits a l'actuació urbanística objecte de la demanda, han d'anar acompanyades d'un plànol topogràfic georeferenciat amb les coordenades cartesianes oficials d'Andorra (Lambert III) i que contingui la definició dels límits de les parcel·les o terrenys establerts en el Cadastre comunal.

5. En cas que després de que es produeixi la caducitat d'una llicència d'obres l'interessat vulgui presentar una nova sol·licitud de llicència per continuar les obres objecte de la llicència caducada, aquesta sol·licitud ha d'anar acompanyada d'un projecte que s'ajusti a la normativa aplicable a la data de presentació de la nova sol·licitud i que reprengui la definició de les obres a comptar des de la data en la que es van iniciar les obres de la llicència caducada, i de tots els documents requerits en el moment de presentació de la nova sol·licitud.

6. Les sol·licituds de llicència d'obres han d'anar acompanyades d'un document d'acceptació de la direcció facultativa de les obres per part d'un tècnic competent, que haurà d'estar visat pel col·legi professional de col·legiació d'aquest tècnic, en cas que aquest sigui exigible per aquest col·legi.

7. Comptarà com a còpia del projecte de seguretat i salut, requerida per la normativa sectorial en el matèria, el projecte de seguretat i salut presentat al ministeri responsable de seguretat i salut.

8. Les sol·licituds de llicència d'ús de l'edificació han d'anar acompanyades del projecte de finalització de les obres en format digital editable o en el format que requereixi el Comú per cada cas, amb la definició de les edificacions, planta per planta, alçats, seccions i tot el necessari per definir el projecte administratiu de competència comunal objecte de la demanda. En els casos de llicències d'obres de construcció d'edificis de nova planta o que modifiquin l'ocupació del terreny, de la parcel·la o del solar adscrits, les sol·licituds de llicència d'ús de l'edificació també han d'anar acompanyades d'un plànol topogràfic de la parcel·la, que inclogui les edificacions acabades objecte de la demanda, georeferenciat amb les coordenades cartesianes oficials d'Andorra (Lambert III) i en format digital editable .dwg o en el format que requereixi el Comú per a cada cas, i que contingui la definició dels límits de la parcel·la o del terreny establerts al Cadastre comunal.

9. Les sol·licituds d'aprovació d'actuacions urbanístiques, de llicències urbanístiques i d'aprovació d'actes relacionats amb les llicències urbanístiques, que comporten la realització d'obres que participen a la contenció i/o a l'estabilització de vials, espais o terrenys de titularitat comunal, s'han d'acompanyar d'un document de compromís d'ús i de conservació d'aquestes obres, amb el qual els propietaris i els titulars de les actuacions urbanístiques i de les llicències urbanístiques assumeixen la responsabilitat d'aquestes obres i es comprometen a dur a terme, sota la seva responsabilitat, i per compte i a càrrec seu, les tasques d'inspecció, de manteniment i de reparació dels murs i talussos de sosteniment dels vials, espais o terrenys de titularitat comunal, i de tots els elements constructius que participen a la contenció i a l'estabilització d'aquests vials, espais o terrenys executats a l'empara de les actuació urbanístiques i de les llicències de construcció o d'urbanització, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització dels vials, espais o terrenys de titularitat comunal, i inclosos els serveis urbanístics i d'urbanització. En aquest document ha de constar que en les escriptures de transmissió de domini, la propietat farà constar aquest compromís.

Article 87. *Terminis de les llicències d'obres*

1. En cas que no es determinin altres terminis per a la iniciació i la finalització de les obres subjectes a llicència urbanística, s'estableixen els terminis següents.

a) Per a l'execució d'obres majors, llevat dels casos d'actuacions excepcionals establerts en el present article, el terminis màxims d'iniciació i de finalització de les obres són de 2 anys i de 4 anys, respectivament. Excepcionalment es permet allargar els terminis per als següents casos:

Dipòsit legal: AND.2-2015

I. Per a llicències que continguin 2 o més edificis o una superfície edificable entre 5.000 i 15.000 m2, el terminis màxims d'iniciació i de finalització de les obres són de 2 anys i de 6 anys, respectivament.

II. Per a llicències que continguin 2 o més edificis o una superfície edificable superior als 15.000 m2, el terminis màxims d'iniciació i de finalització de les obres són de 2 anys i de 8 anys, respectivament.

b) Per a l'execució d'obres menors, els terminis màxims d'iniciació i de finalització de les obres són d'1 any i de 2 anys, respectivament.

c) Per a l'execució d'obres d'enderroc, el termini màxim de finalització de les obres és d'1 any.

d) Per a l'execució d'obres permeses d'acord amb el règim d'actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars, els terminis màxims d'iniciació i de finalització de les obres són d'1 any i de 2 anys, respectivament. No es poden establir terminis de finalització superiors a 2 anys per aquestes obres.

2. El termini d'iniciació de les obres subjectes a llicència urbanística es comptabilitza des de la data de notificació de l'atorgament la llicència d'obres a l'interessat i el termini de finalització des de la data d'iniciació de les obres. En cas d'execució d'obres d'enderroc, el termini de finalització es comptabilitza des de la data de notificació de l'atorgament de la llicència d'obres a l'interessat.

3. Els terminis que es determinen en el present article s'atorguen sense perjudici de la concessió de pròrrogues atorgades amb les condicions establertes en les disposicions normatives de la legislació d'ordenació del territori i urbanisme.

4. L'incompliment dels terminis atorgats per a la iniciació i per a la finalització de les obres subjectes a llicència urbanística, incloses les pròrrogues concedides, comporten la caducitat de la llicència sense necessitat de notificació per part del Comú.

Article 88. *Obligacions del titular de la llicència*

1. La llicència obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes normes i de les ordinacions de normativa subsidiària o altres del Comú, al següent:

a) Satisfer les despeses ocasionades al Comú com a conseqüència de les activitats autoritzades.

b) Construir o restituir la voravia afrontant a la parcel·la dins del termini de conclusió de l'obra, quan s'escau pel tipus de llicència.

c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements del sòl i subsol de la via pública, tals com voravies, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer, arbres, plantacions, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements públics anàlegs senyalats pel Comú.

d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del terreny, cal disposar de la corresponent autorització d'ocupació d'espai públic. Cal deixar sempre una voravia o pas d'un metre d'amplada per al pas dels vianants, habilitant si fos necessari, una voravia suplementària.

e) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.

f) Sol·licitar l'autorització temporal de reserva de gual o d'estacionament, i per la grua o aparell elevador, si és el cas.

g) Cas d'operar en les línies elèctriques i altres serveis, cal actuar d'acord amb les prescripcions tècniques aplicables.

h) Disposar del tècnic competent i autoritzat a exercir a Andorra, responsable de la direcció d'obra, llevat de les obres menors.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, és obligatori, sense perjudici dels permisos comunals i de fer efectius els pagaments corresponents, dipositar una garantia suficient si així ho requereix específicament el Comú.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ANNEX 01. Figures

FIGURES 01 – 04. Punt d'aplicació de les alçades de l'edificació

A la Zona Urbana A, Zona Urbana B, Zona Urbana D i Zona Residencial, depenent de la diferència de nivell entre el punt més alt i el punt més baix de la intersecció de la façana amb l'espai viari la regulació serà:

FIGURA 01. Diferència igual o inferior a 1,20 m

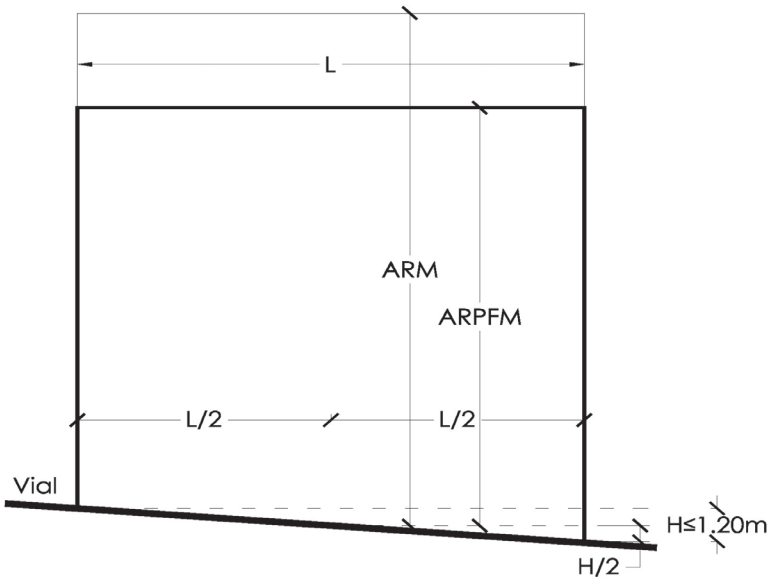


FIGURA 02. Diferència superior a 1,20m i inferior a 2,50 m

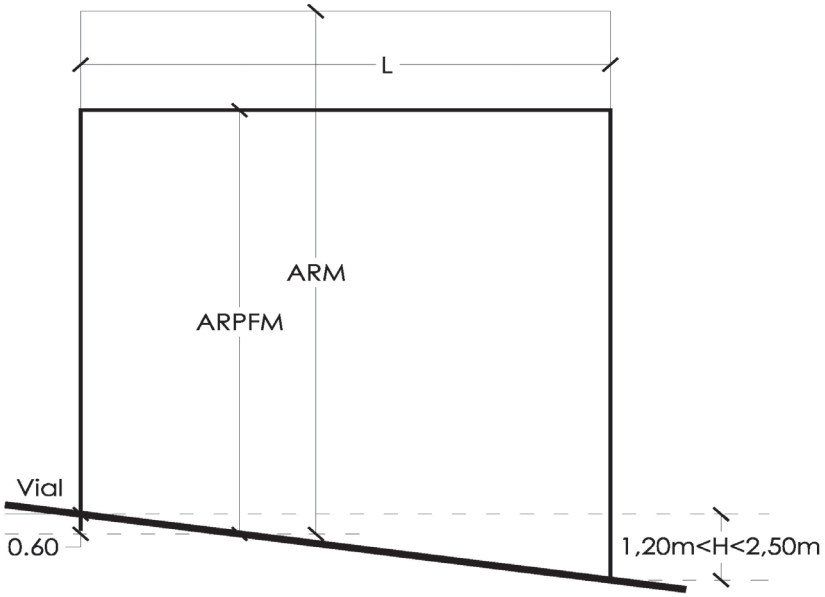


FIGURA 03. Diferència igual o superior a 2,50 m

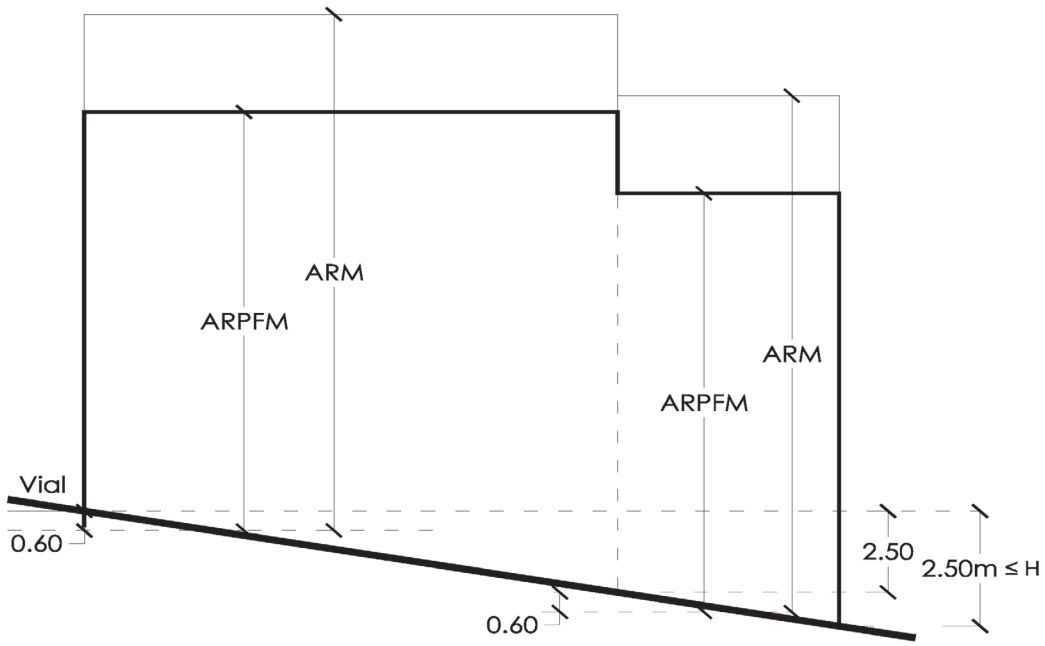
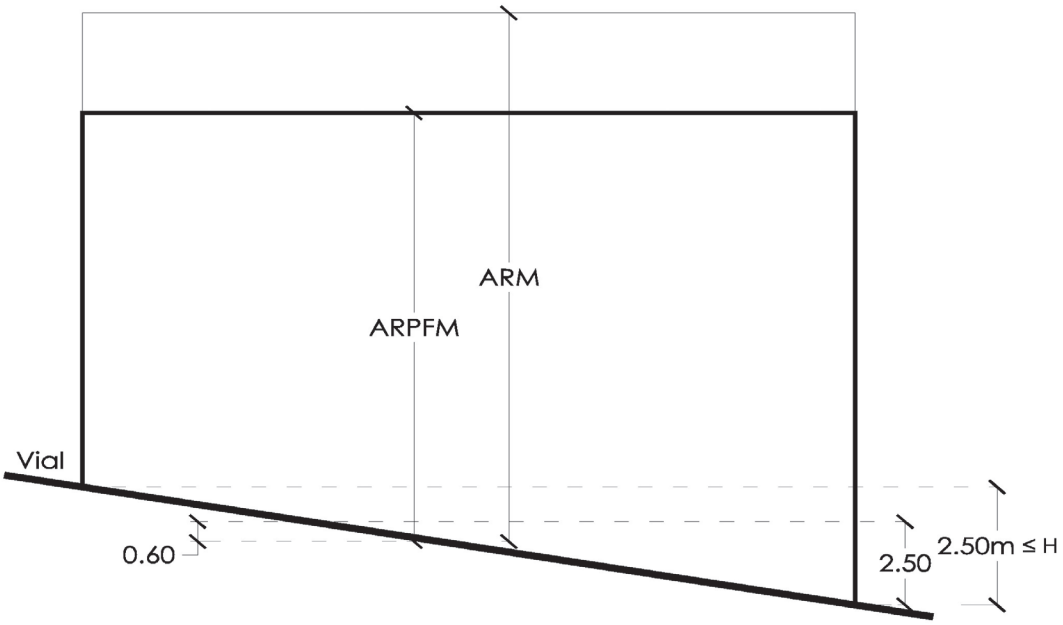


FIGURA 04. Diferència igual o superior a 2,50 m



Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURES 05 – 08. Volums específics de l'edificació

FIGURA 05. Terreny descendent o entre dos vials. Zona Urbana A, Zona Urbana B, Zona Urbana D i Zona Residencial.

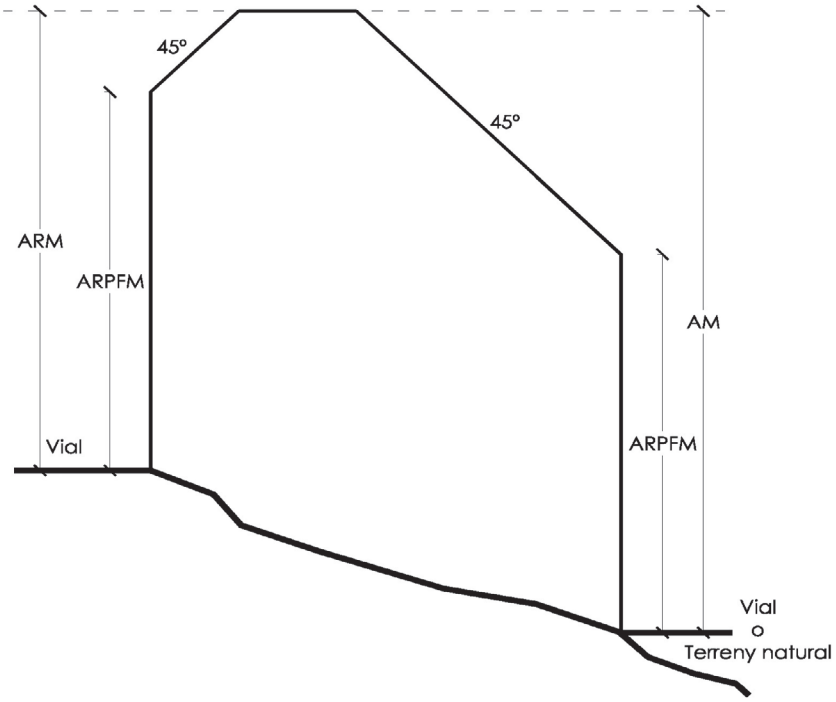
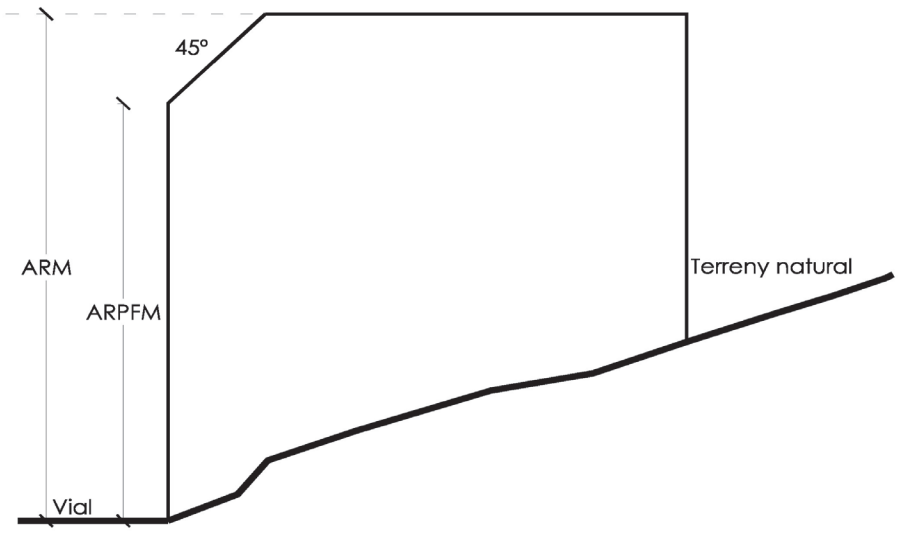


FIGURA 06. Terreny ascendent. Zona Urbana A, Zona Urbana B Zona Urbana D i Zona Residencial.



Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURA 07. Zona nucli tradicional, Zona Residencial o edificis amb únicament alçada màxima.

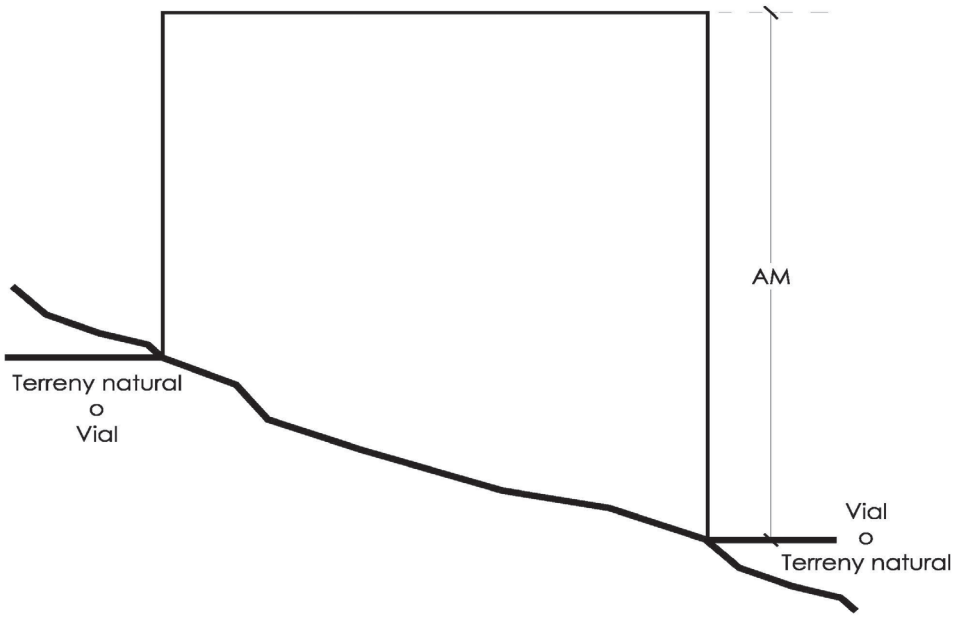
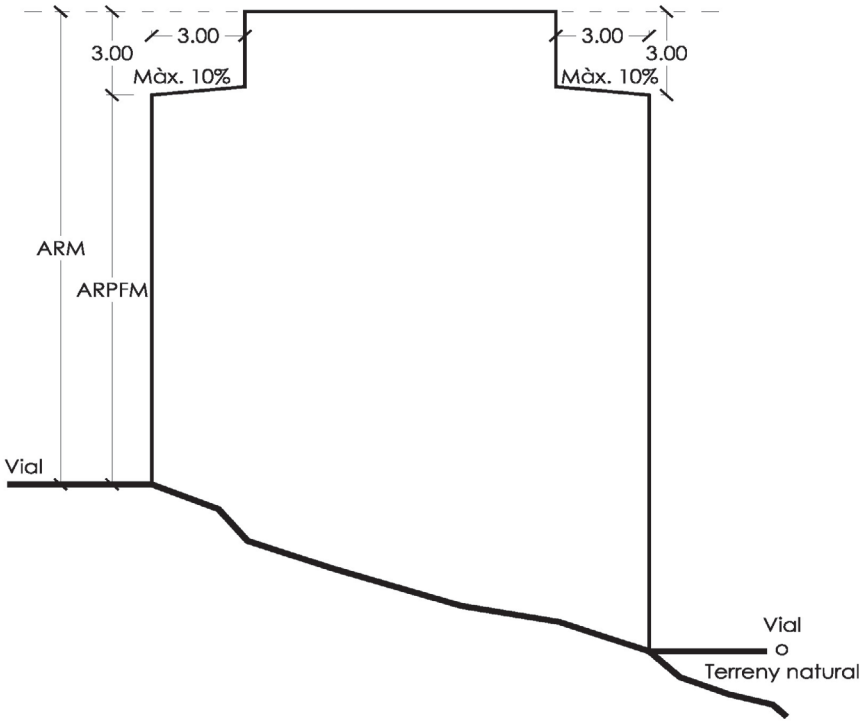
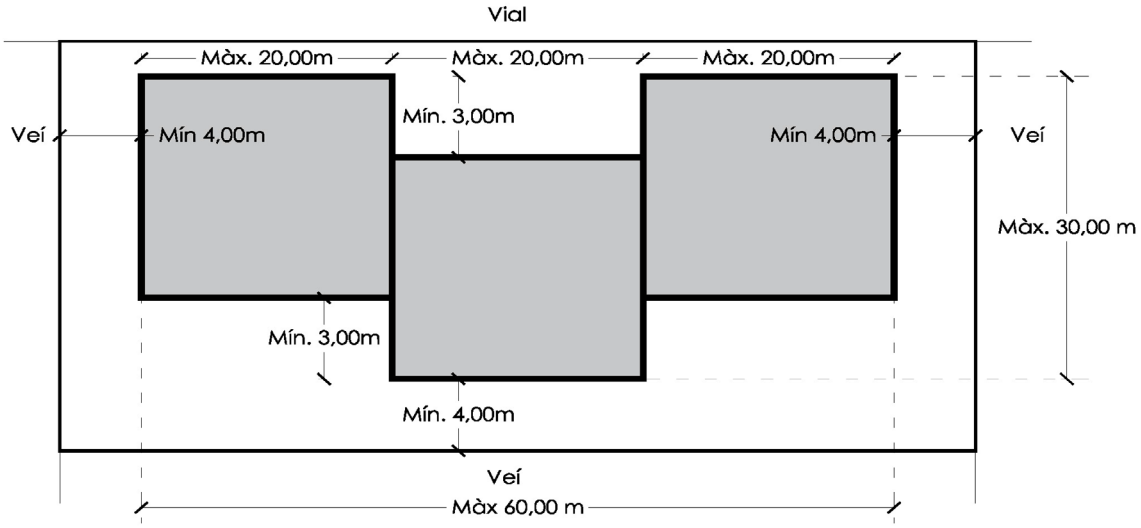


FIGURA 08. Zona Urbana del Pas de la Casa.



Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURES 09 . Dimensió màxima en planta per a les edificacions de la Subzona 2B (Clau 2B)



Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURES 10 - 13 . Regulació de la planta baixa a dos vials

FIGURA 10. Diferència entre vials inferior o igual a 4,00 m.

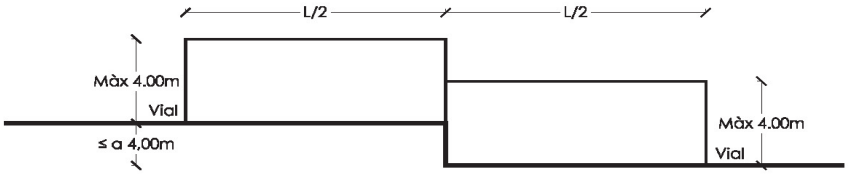


FIGURA 11. Diferència entre vials inferior o igual a 4,00 m.

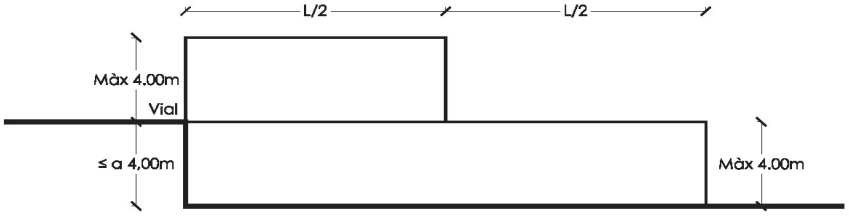


FIGURA 12. Diferència entre vials superior a 4,00 m i inferior o igual a 8,00m.

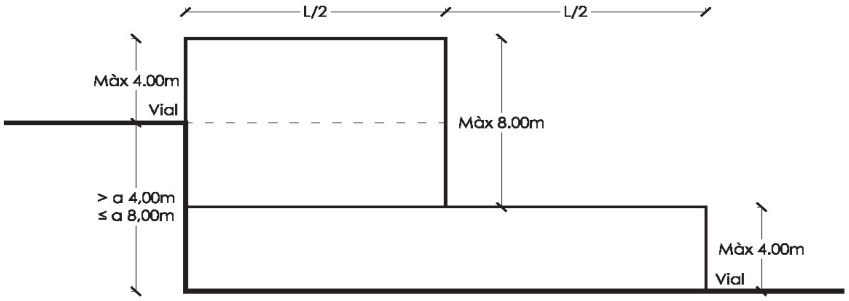
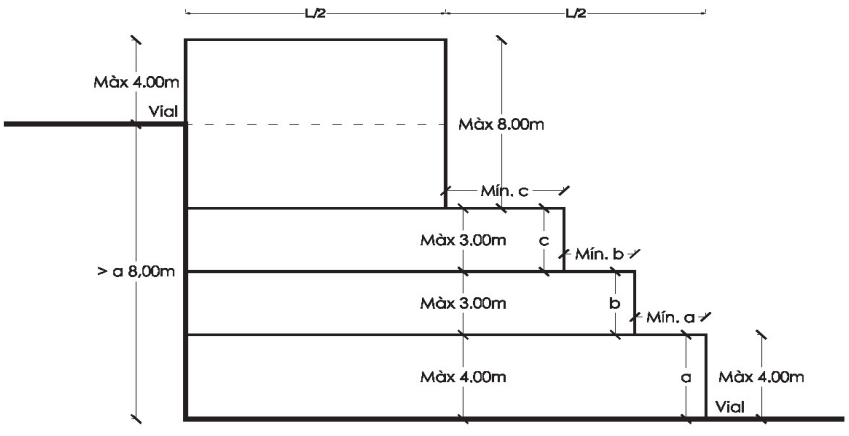


FIGURA 13. Diferència entre vials superior a 8,00 m.



Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURES 14 - 17 . Regulació del terreny

FIGURA 14. Terreny ascendent o entre dos vials en Subzona 1 (Clau 1.

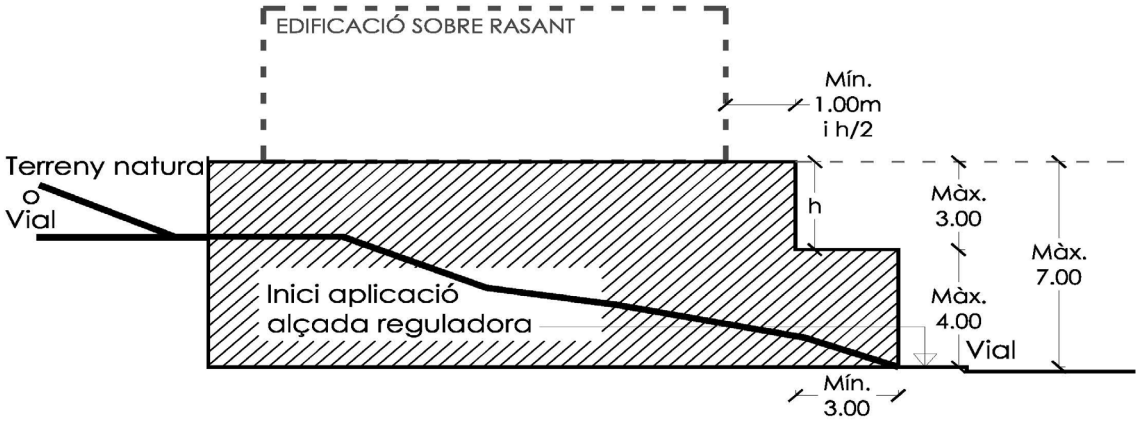
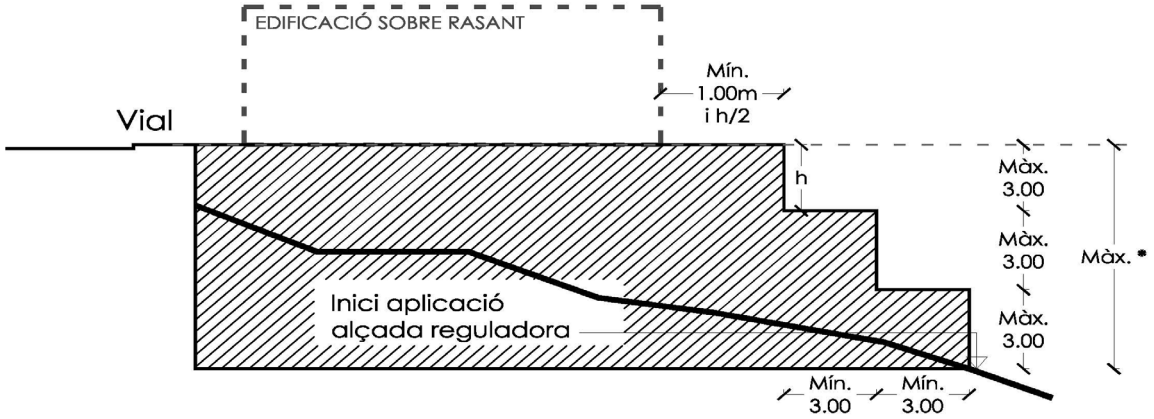


FIGURA 15. Terreny descendent en Subzona 1 (Clau 1).



* Alçada màxima de la modificació del terreny és 11,00 metres sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la.

Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURA 16. Terreny ascendent o entre dos vials en Subzona 2 (Clau 2), Subzona 10 (Clau 10) i Subzona 11 (Clau 11).

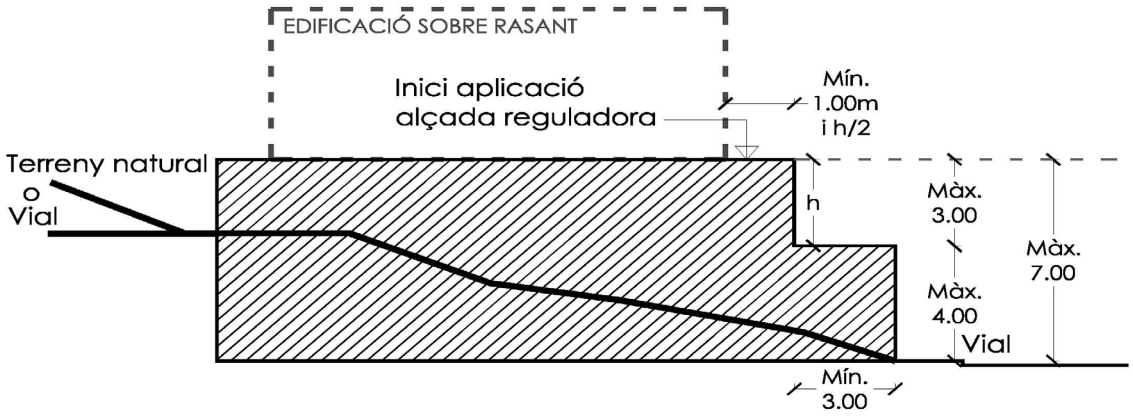
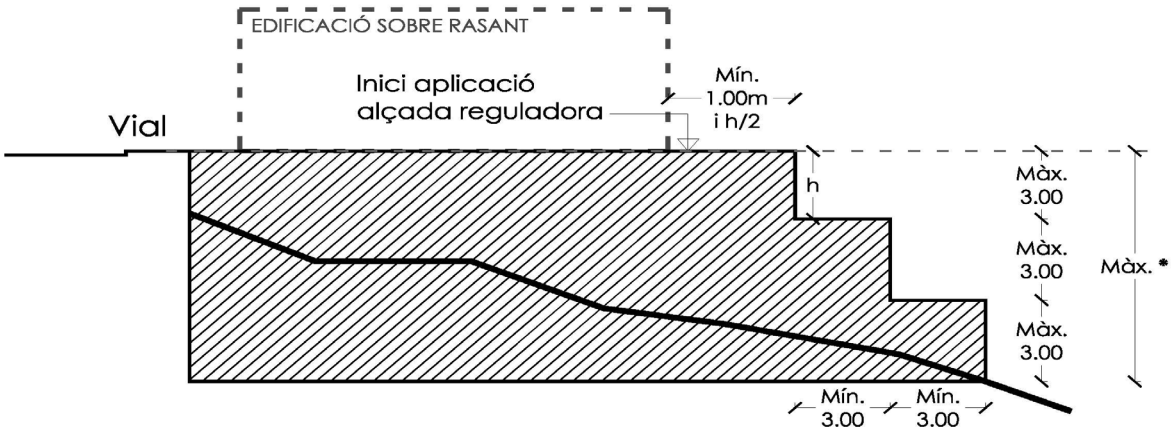


FIGURA 17. Terreny descendent en Subzona 2 (Clau 2), Subzona 10 (Clau 10) i Subzona 11 (Clau 11).



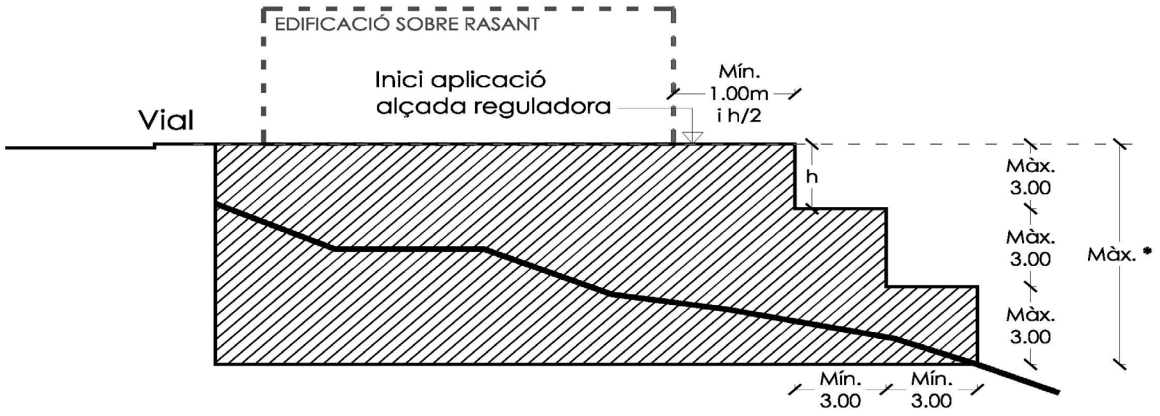
* Alçada màxima de la modificació del terreny és 11,00 metres sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la.

Dipòsit legal: AND.2-2015

FIGURA 18. Terreny ascendent o entre dos vials en Subzona 3 (Clau 3), Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6 (Clau 6), Subzona 12 (Clau 12) i Subzona 13 (Clau 13).



FIGURA 19. Terreny descendent en Subzona 3 (Clau 3), Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6 (Clau 6), Subzona 12 (Clau 12) i Subzona 13 (Clau 13).



* Alçada màxima de la modificació del terreny és 11,00 metres sense que aquesta regulació pugui mai sobrepassar la cota més baixa del vial d'accés a la parcel·la.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ANNEX 02.

Càlcul de l'edificabilitat segons l'OGUC

1. Divisió del terme parroquial

   a) L'Ordinació general d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Encamp, vigent entre 1982 i el 2006, considera dividit el seu territori en dues grans zones naturals, que són les definides pel vessant atlàntic i el vessant mediterrani, els què, a la seva vegada, estan subdividits en les zones que s'especifiquen més avall.

   b) Vessant atlàntic: Aquesta zona comprèn totes les terres situades al costat nord del Port d'Envalira, és a dir, el Pas de la Casa, Fra Miquel.

      El vessant atlàntic està definit per la urbanització de Sant Pere, del Pas de la Casa Fra Miquel, i es considera com a zona urbana, amb idèntiques característiques que la zona urbana A - dictades pel Consell General -, excepció feta de les parcel.les quina volumetria s'adjunta. S'assigna el número (2.1)

   c) Vessant mediterrani: Estan compreses dintre d'aquest vessant totes les terres privades d'Envalira i les que desguassen a la mar Mediterrània, - com el seu nom indica -, que corresponen a la resta de la Parròquia.

2. Zonificació

   La zonificació estableix la subdivisió de la Parròquia d'Encamp en les zones següents:

   – Casc Antic (1)
   – Zona Urbana A (2)
   – Zona Urbana (2.1)
   – Zona Urbana B (3)
   – Zona Urbana B1 (3.1)
   – Zona Residencial (4)
   – Zona Rústica No Urbanitzable (5)
   – Zona Rústica arrendada o en concessió (5.1)

3. Casc Antic

   a) Aquesta zona, en nombre de sis subzones: Encamp, Les Bons, La Mosquera, El Tremat, Vila, Santa Maria, comprèn totes aquelles porcions delimitades en els plànols de zonificació amb el número (1).

   b) L'alçada màxima de les edificacions fins a carener ha d'ésser de 12,50 m, comptats des del nivell més baix del terreny natural o del vial més baix. De forma què, en cap punt de les façanes de l'edifici, es sobrepassi l'alçada de 12,50 m.

   c) Els carrers en negre dels plànols annexats guarden les alineacions existents. La resta no pot ésser d'una amplada inferior als 5 m llevat del Carrer del Grau Roig, que es fixa en una amplada mínima de 3,25 m.

4. Zona Urbana A

   a) La zona urbana A és tota aquella delimitada amb el número (2) en els plànols de zonificació.

   b) L'alçada màxima és de 15,50 m fins a carener.

      Si una edificació està enfront a un carrer ja existent d'amplada inferior a 8 m, la gotera o ràfec de coberta es situa, obligatòriament, a 12,50 m com a màxim.

      En cas d'un edifici situat entre un vial existent d'amplada igual o superior a 8 m, i un terreny descendent, es pren una alçada de 15,50 m des del nivell de la vorera de carrer. Però en cap cas, pot una edificació sobrepassar l'alçada de 21,50 m, presos des del nivell més baix.

Dipòsit legal: AND.2-2015

c) En aquesta zona s'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 7 (les plantes semisoterrànies compten com a superfície edificada). És a dir, que la superfície màxima edificable en una parcel.la no pot passar de 7 vegades la superfície del solar sobre el que s'ha de bastir el futur immoble.

d) Ni la superfície de voravia, ni la superfície de terreny afectada per eixampla de qualsevol vial, camí o riu poden en cap cas ésser utilitzades pel càlcul de la superfície màxima edificable.

e) Tota la superfície del terreny que no s'edifiqui, però que s'hagi utilitzat per calcular la superfície màxima edificable, queda com a part integrant de l'edifici i qualificada com "non aedificandi", restant com a espai enjardinat amb accés per a tots els veïns de l'edifici, condicionat al nivell dels vials llindants.

f) La profunditat màxima edificable és de 22 m, mesurats en el centre de les façanes.

g) La distància màxima permesa entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta, en tots els casos, és de 4,5 m.

h) En les plantes semisoterrànies es considera com a edificada tota la superfície que va d'una façana a l'altra, encara que no estigui construïda en la seva totalitat.

i) En cap supòsit la solera de la planta més baixa edificada pot estar situada a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

j) En els edificis no industrials que es prevegin dos forjats successius separats de més de 4,5 m es compten com a dues o més plantes edificades (a raó de 2,50 m per planta).

k) L'amplada mínima dels nous vials i carrers serà de 10 m (7 de calçada i 1,5 de voravia per banda), a excepció de les carreteres generals i secundàries.

5. Zona Urbana - Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel

a) Els terrenys de la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel, són considerats com a Zona Urbana seguint les normes directes pel Consell General, llevat de les parcel.les amb previsió de volumetria. S'assigna el número (2.1).

b) S'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 7 (les plantes semisoterrànies compten com a superfície edificada). És a dir que la superfície màxima edificable en una parcel.la no pot sobrepassar 7 vegades la superfície del solar.

c) L'alçada reguladora màxima es pren sempre en els plans de façana més importants. Es considera com a plans de façana importants tots els del seu perímetre (interior o exterior) que sobrepassin la meitat de l'alçada de l'edifici carener fins al nivell natural del terreny o del vial més baix.

d) Tota la superfície del terreny que no s'edifiqui, però que s'ha utilitzat per a calcular la superfície màxima edificable, queda com a part íntegra de l'edifici i és "non aedificandi" (espai enjardinat amb accés per tots els veïns de l'edifici, condicionat al nivell dels vials llindants). No s'hi pot realitzar cap construcció ni destinar-la a aparcaments, sols es pot utilitzar per a instal.lacions d'esbarjo. En el moment d'efectuar l'última inspecció, aquesta superfície de terreny ha d'estar condicionada segons el projecte aprovat.

e) Es compta com a superfície de la parcel.la la superfície de terreny no afectada per l'eixampla, projecte d'eixampla o per l'execució de nous vials limítrofs.

f) La profunditat màxima edificable és de 22 m, distància presa en el centre de les façanes.

g) El carener de la coberta es situa com a màxim a 4,50 m de l'última planta edificada.

h) En plantes semisoterrànies es compta com a edificada la superfície que va de façana a façana encara que no estigui construïda en la seva totalitat.

i) En cap cas la primera planta edificada pot estar situada a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

j) Les plantes soterrànies no poden tenir obertures a l'exterior. Si n'hi ha, compten com a superfície edificada.

Dipòsit legal: AND.2-2015

k) En els edificis no industrials amb dos forjats successius separats de més de 4,50 m, es compten com a dues o més plantes edificades (a raó de 2,50 m per planta).

l) A efectes d'edificació, les parcel.les 155B i 156 de la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, són considerades com una sola i única parcel.la.

m) La parcel.la 148 de la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa té la mateixa volumetria que les parcel.les 100, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 i 127. I s'estableix la mateixa distància mínima de 1,50 m al límit d'edificació i les parcel.les veïnes, així com la mateixa divisió de la modulació de les franges de façana, a raó de desnivells de 1,50 m, com a màxim, respecte al nivell de voravia.

n) Les línies de delimitació entre les parcel.les i els passos comunals compten com a límits d'edificació. No obstant això, no es permeten els voladissos sobre la zona de pas.

o) A efectes d'edificabilitat es permet l'agrupament de parcel.les adjacents per construir un sol edifici, sempre que la superfície d'ocupació de l'edifici sobre el conjunt de parcel.les, no sigui superior a la suma de les superfícies d'ocupació màxima dels edificis que es puguin construir sobre les parcel.les preses individualment, i que les distàncies de separació entre l'edifici i els límits de les parcel.les extremes amb les parcel.les veïnes, voladissos inclosos, no sigui inferior a 1,50 m, i sempre que la suma de dites distàncies correspongui, com a mínim, a la suma de les distàncies de separació amb els edificis que es puguin construir sobre les parcel.les preses individualment.

p) Les plantes soterrànies destinades únicament i exclusiva a aparcament poden ocupar la totalitat de la superfície neta de la o les parcel.les.

6. Zona Urbana B

a) La zona urbana B és la que s'estén a partir de la zona urbana A fins la cota 1.400 que s'ha determinat als plànols de zonificació amb el número (3).

b) La distància mínima dels punts més sortints de l'edificació fins als límits del solar és de 3 m i 3 m més d'edificis existents a la data. El límit amb el vial compta com a línia d'edificació.

c) En aquesta zona s'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 2,5 (les plantes semisoterrànies compten com a superfície edificada). És a dir, que la superfície màxima edificable en una parcel.la no pot passar 2,5 vegades la superfície del solar sobre el que s'ha de bastir el futur immoble. Ni la superfície de voravia, ni la superfície de terreny afectada per eixampla de qualsevol vial, camí o riu poden en cap cas ésser utilitzades pel càlcul de la superfície màxima edificable.

d) L'alçada màxima és de 12,50 m fins a carener i es pren, en els plans de façana més importants. Es consideren plans de façana importants tots els del perímetre (interior i exterior) que sobrepassin la meitat de l'edifici des del carener fins al nivell natural del terreny o del vial més baix. En el cas d'un edifici ubicat entre un vial i un terreny en pendent descendent, s'aplica la mateixa normativa que en la zona urbana A, però amb alçades de 12,50 m, sense que en cap cas l'edificació pugui sobrepassar l'alçada de 18,50 m, presos a nivell més baix.

e) La dimensió màxima en planta de tota edificació és de 22 m, mesurats al centre de les façanes.

f) En cap supòsit la solera de la planta més baixa edificada pot estar situada a més de tres (3) m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

g) L'amplada mínima dels nous vials i carrers és de 10 m (7 m. de calçada i 1,5 m de voravia, per cada costat).

7. Zona Urbana B1

a) El terreny situat en una franja de 22 m per sobre de la desviació de la carretera general núm. 2 d'Encamp, i el terreny comprès entre la desviació i el límit de la zona urbana A es requalifica en zona urbana B1 amb el número (3.1).

b) Els paràmetres d'edificabilitat en aquesta zona urbana B1 són els mateixos que els establerts per l'Ordinació general d'urbanisme i construcció en la zona urbana B, llevat de les alçades

Dipòsit legal: AND.2-2015

màximes que es poden incrementar en 3 m, i de l'índex d'edificabilitat màxima de 2,5 que es pot incrementar d'una planta addicional.

8. Zona Residencial

a) Aquesta zona s'estén a partir de la cota 1.400 i és assenyalada amb el número (4).

b) L'alçada màxima edificable, fins a carener, és de 10,50 m. Aquesta ve determinada per un pla ideal paral.lel al pla natural del terreny i que passa per un punt situat a 10,50 m d'alçada sobre la vertical de la línia d'edificació en la cota superior de la parcel.la.

c) Per calcular la superfície edificable s'aplica un índex d'edificabilitat màxima de 0,8. És a dir, que la superfície màxima edificable en una parcel.la no pot passar 0,8 vegades la superfície del solar. La superfície destinada a voravia no es pot incloure a la del solar net a efectes de calcular la superfície màxima edificable.

d) La màxima ocupació de la parcel.la és del trenta tres per cent (33%). Les dues terceres parts restants són destinades a espais verds.

e) En cap supòsit la solera de la planta més baixa edificada pot estar situada a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

f) En les plantes semisoterrànies es considera com a edificada tota la superfície que va d'una façana a l'altra, encara que no estigui construïda en la seva totalitat.

g) La distància mínima de tot mur d'edifici unifamiliar (fins i tot d'edificacions secundàries) fins al límit amb el veí és 3 m.

h) La distància mínima de tot mur d'edifici plurifamiliar (fins i tot d'edificacions secundàries) fins al límit amb el veí és de 6 m.

i) Les dues terceres parts de la parcel.la amb edificis plurifamiliars s'han de destinar a espais verds col.lectius.

j) L'amplada mínima dels nous vials i carrers és de 10 m. (7 m. de calçada i 1,5 m de voravia, per cada costat).

k) Els terrenys d'Envalira, en zona d'Eixample Urbà es consideren Zona Residencial a efectes del càlcul d'edificabilitat.

l) La separació entre edificis serà de 3 m o 6 m en funció de si són unifamiliars o plurifamiliars.

m) La dimensió màxima en planta serà de 22 m, presos en el centre de les façanes no podent superar els 484 m².

9. Zona Rústica

a) La zona rústica no urbanitzable està formada per tots els terrenys comunals, excepte la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Fra Miquel. S'identifica amb el número (5).

b) Aquesta zona és "non aedificandi" a excepció de construccions de tipus agrícola no habitables, i equipaments d'interès comunal o públic.

c) En les zones de perill d'allaus i riscos geològics s'estarà al que prescriu el Reglament de classificació i utilització del terreny segons al perillositat d'allaus, i la cartografia de zonificació reglamentària de la perillositat d'allaus i riscos naturals vigent.

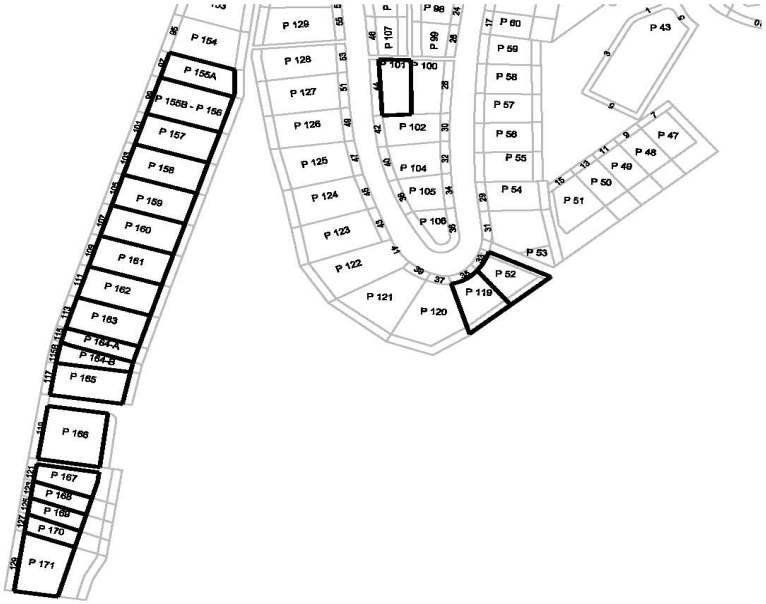
10. Zona Rústica arrendada o en concessió

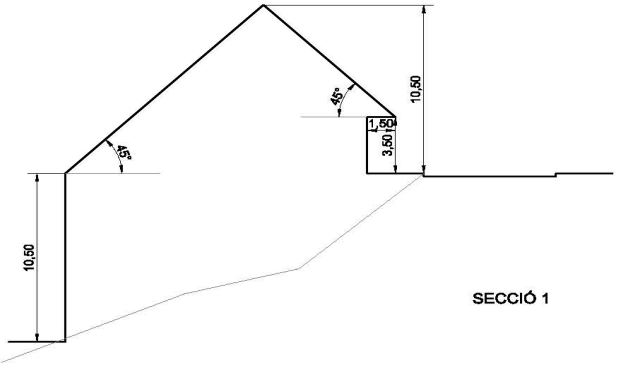
a) La zona rústica arrendada o en concessió, urbanitzable amb condicions, està formada per tots els terrenys comunals arrendats o en concessió. S'identifica amb el número (5.1).

b) Les construccions a realitzar en aquests terrenys es consideren equipaments o serveis tècnics i les condicions d'urbanització i edificació són les establertes en el contracte de concessió o arrendament. I en el seu defecte les generals més similars a allò premés.

Dipòsit legal: AND.2-2015

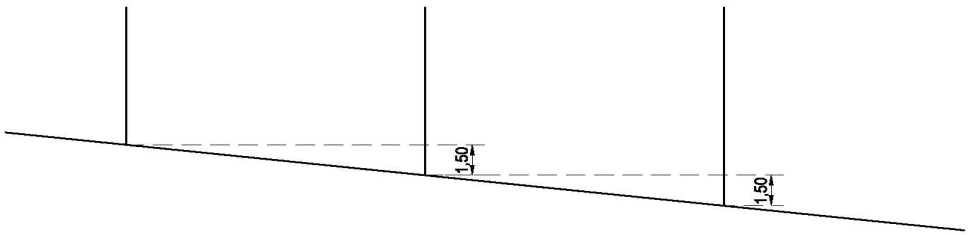
PARCEL.LES Nº 52-101-119-155A-155B/156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171 : SECCIÓ 1
LÍMIT D'EDIFICACIÓ A 1,50 m DE LES PARCEL.LES VEÏNES





SECCIÓ 1

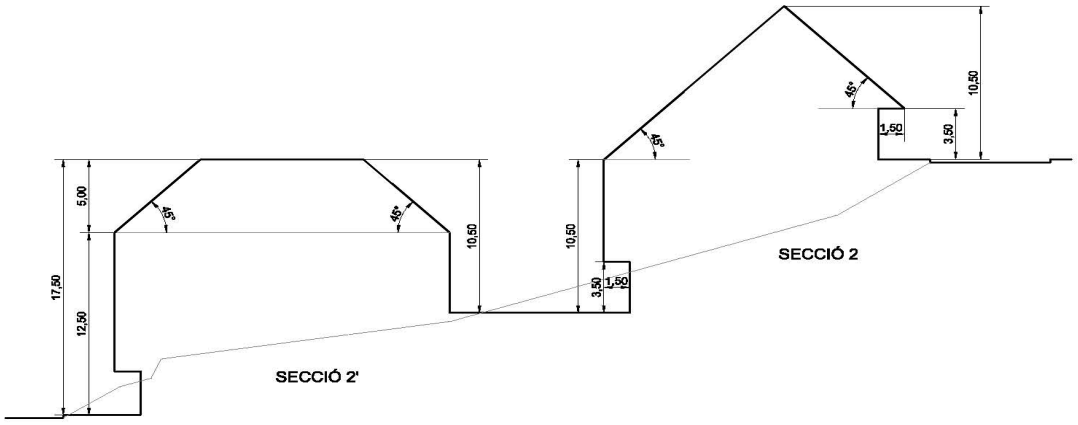
DIVISIÓ DE LA FAÇANA EN FRANGES



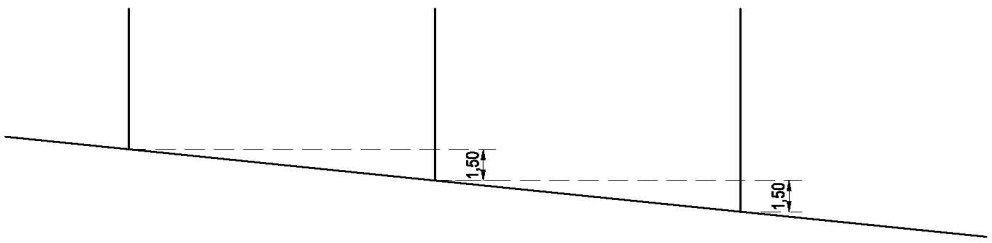
Dipòsit legal: AND.2-2015

PARCEL.LES Nº 107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118 : SECCIÓ 2
PARCEL.LES Nº 86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99 : SECCIÓ 2'
LÍMIT D'EDIFICACIÓ A 1,50 m DE LES PARCEL.LES VEÏNES





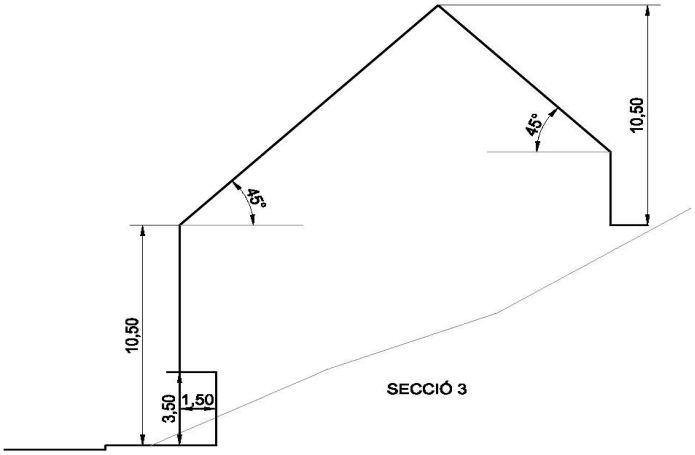
DIVISIÓ DE LA FAÇANA EN FRANGES



Dipòsit legal: AND.2-2015

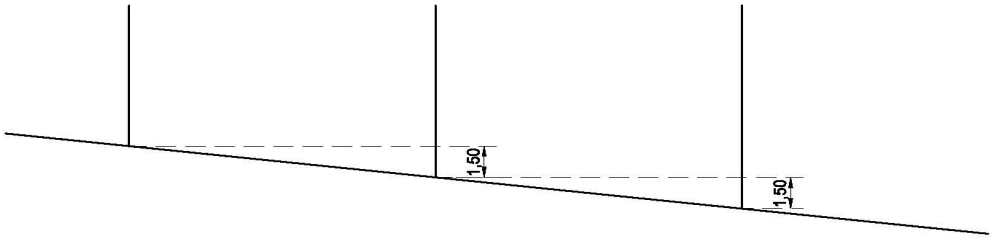
PARCEL.LES Nº 100-120-121-122-123-124-125-126-127-148 : SECCIÓ 3
LÍMIT D'EDIFICACIÓ A 1,50 m DE LES PARCEL.LES VEÏNES





SECCIÓ 3

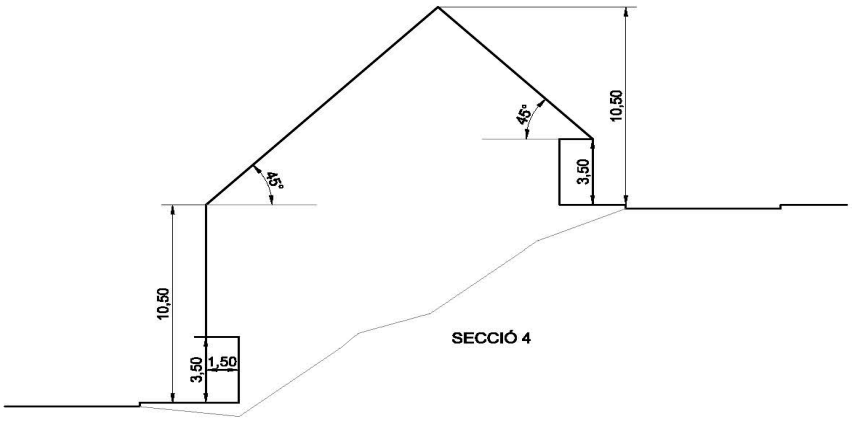
DIVISIÓ DE LA FAÇANA EN FRANGES



Dipòsit legal: AND.2-2015

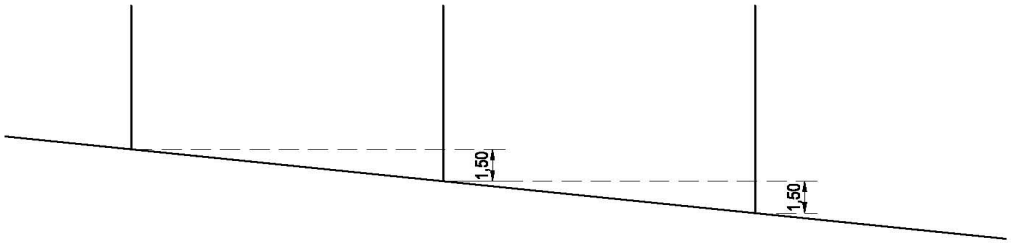
PARCEL.LES Nº 102-104-105-106-134-135-136-137-138-139 : SECCIÓ 4
LÍMIT D'EDIFICACIÓ A 1,50 m DE LES PARCEL.LES VEÏNES





SECCIÓ 4

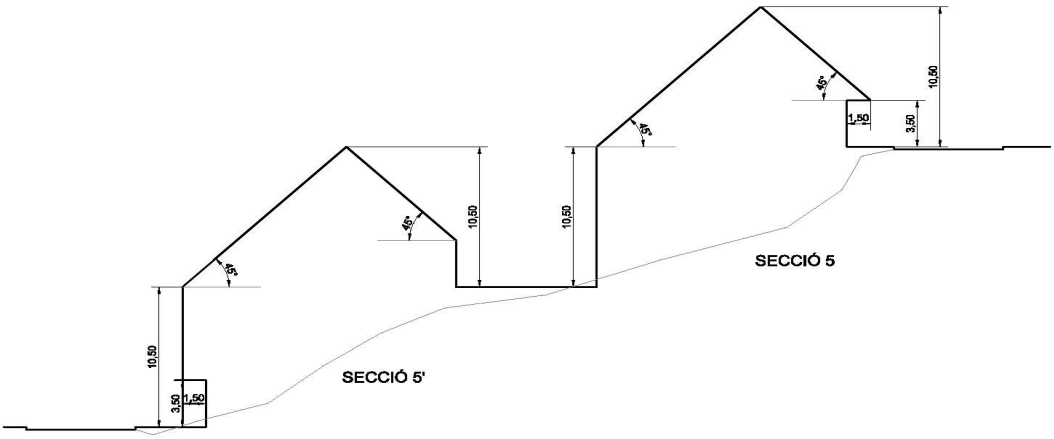
DIVISIÓ DE LA FAÇANA EN FRANGES



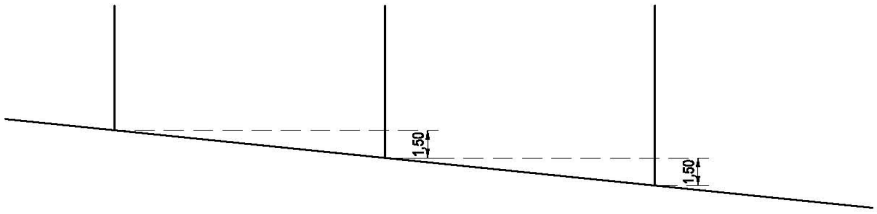
Dipòsit legal: AND.2-2015

PARCEL.LES Nº 133-150-151-153-154 : SECCIÓ 5
PARCEL.LES Nº 128-129-130-131-132 : SECCIÓ 5'
LÍMIT D'EDIFICACIÓ A 1,50 m DE LES PARCEL.LES VEÏNES





DIVISIÓ DE LA FAÇANA EN FRANGES



Dipòsit legal: AND.2-2015

11. Amplades mínimes de façanes

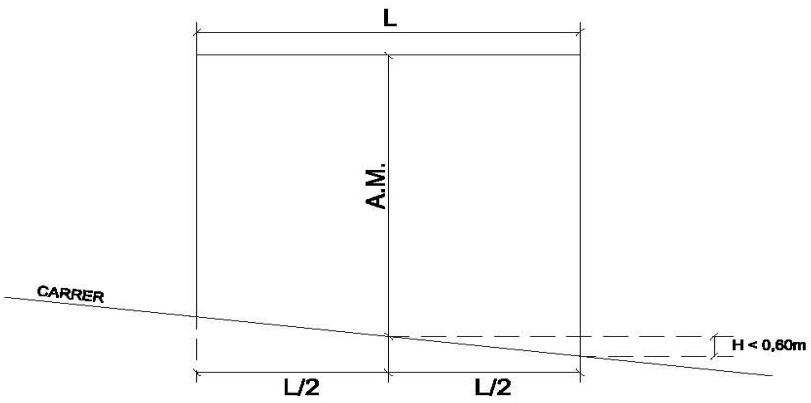
Les amplades mínimes de façanes i mitgeres no poden ésser, en cap cas, inferiors als 6 m. No poden tenir profunditat inferior a 6 m. en cap dels punts de l'edificació, llevat els casos de reconstrucció d'edificis ja existents.

12. Radi de voravies en xamfrans

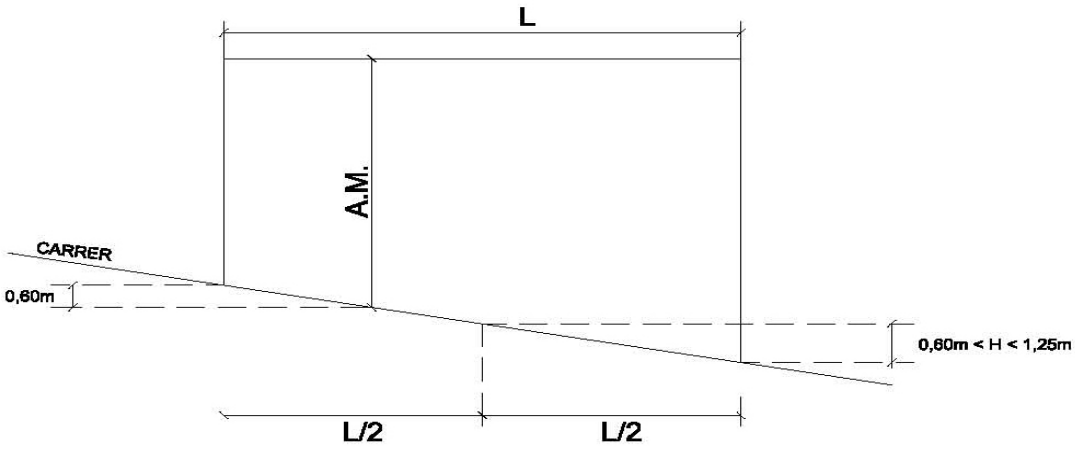
El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, en tots els xamfrans, ha d'ésser de 10 m., excepció feta de la zona del casc antic.

13. Casos especials generals

a) En edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer presa en la línia oficial és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de la cota més alta de la dita rasant en el llarg de la dita façana és menor que 0,60 m., l'alçada es pren en el centre de la mateixa.

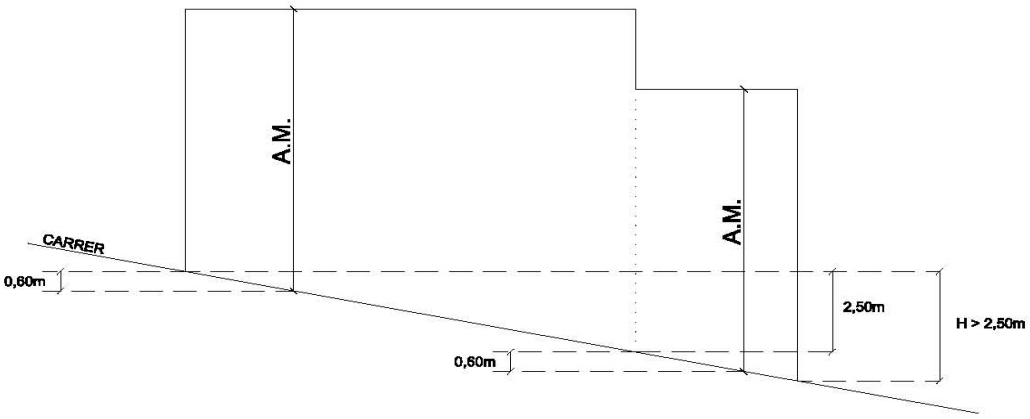


Si al contrari, aquesta diferència és més gran de 0,60 m., l'alçada es pren des d'un punt situat per sota de 0,60 m. de la cota més alta.

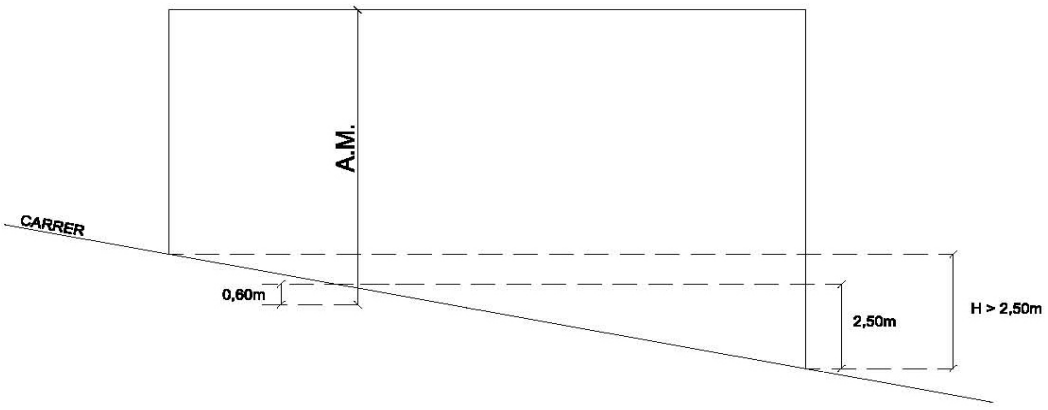


Dipòsit legal: AND.2-2015

Quan l'aplicació d'aquesta reglamentació doni lloc a una diferència de cotes absolutes entre els dos extrems de la façana, que és superior a 2,50 m., s'ha d'escalonar o subdividir la façana en els trams necessaris per a que no es doni lloc a dita situació.

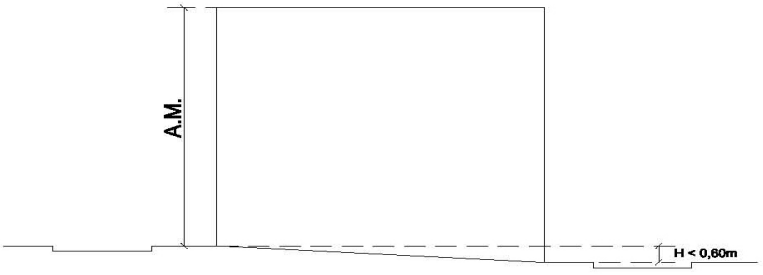


Si es projecta donar a l'edifici la mateixa alçada es considera les façanes en línia com si fossin una sola, fixant l'alçada com s'indica . Si la pendent d'un dels carrers és tal que la diferència de cotes màxima i mínima de les façanes és superior a 2,50 m., s'han d'escalonar les alçades com s'ha indicat en l'apartat anterior.

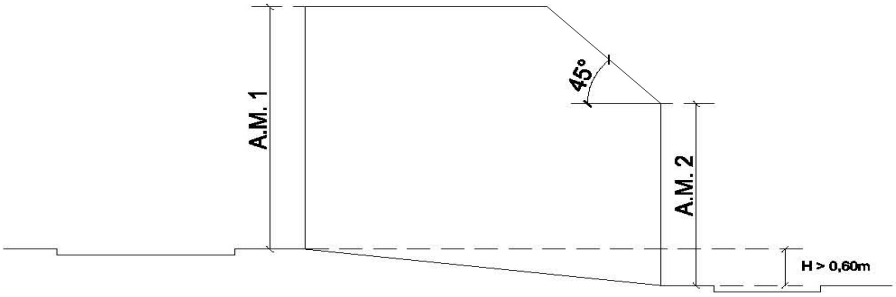


Dipòsit legal: AND.2-2015

b) En edificis amb front a dues vies de diferent nivell, en el cas que l'alçada màxima a aplicar a cada vial sigui igual, si la diferència de nivell en els punts on correspon prendre l'alçada és inferior a 0,60 m., es pren una alçada única corresponent al carrer més alt. Si les alçades de cada carrer són diferents, s'aplica l'establert pel cas nº 3.

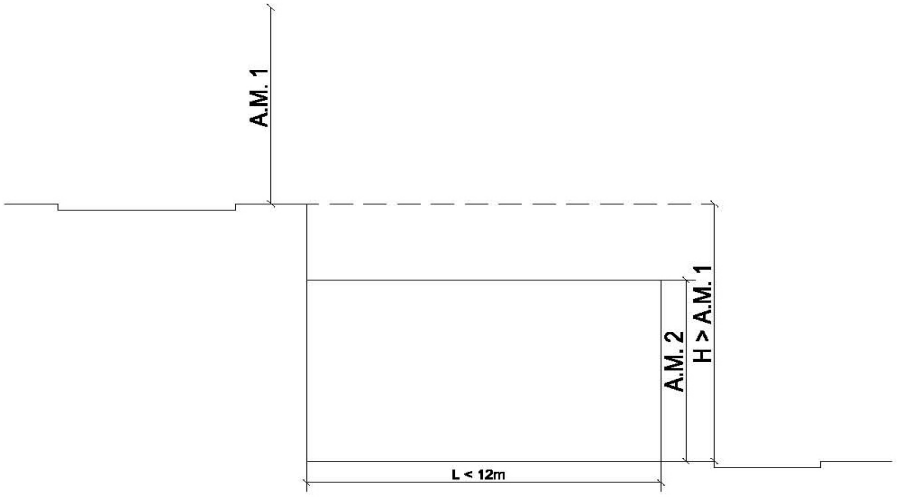


En edificis enfront de dues vies de diferent nivell, i essent aquest superior a 0,60 m., s'aplica l'alçada màxima a cada façana que correspongui, segons l'amplada del carrer.

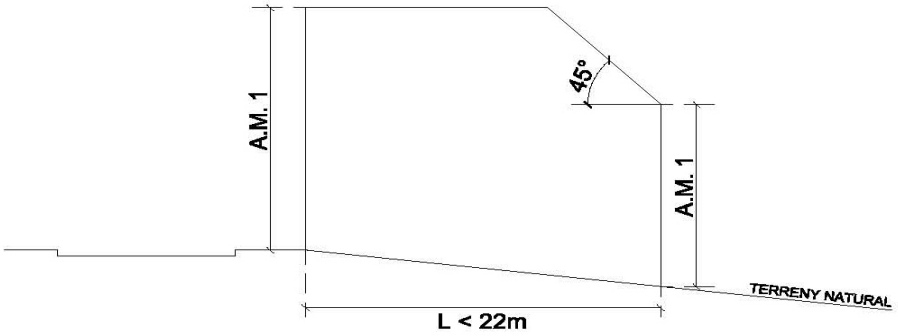


Dipòsit legal: AND.2-2015

En edificis enfront de dues vies de diferent nivell, essent la distància entre façanes inferior a 12 m. i la diferència de nivells en els punts on correspon prendre les alçades, aplicables en aquestes façanes, superior a l'alçada corresponent a la façana superior, l'alçada es pren solament sobre el nivell més baix.



c) Quan no donant-se les dues limitacions del cas anterior, en edificis enfront d'un carrer i terreny en pendent descendent (per sota el nivell de carrer) i quan la distància entre la façana superior donant al carrer i la façana o cara oposada és inferior a 22 m., es pren una alçada superior des del nivell de la voravia del carrer i altra (la mateixa, que correspon al carrer) inferior, sobre el nivell mig natural del terreny, en línia en que el parament vertical o cara de l'edificació oposada a la façana anterior talli el terreny. És a dir: que es considera com si l'edifici està entre carrers a diferent nivell, i, en conseqüència, s'assimila al cas 1.



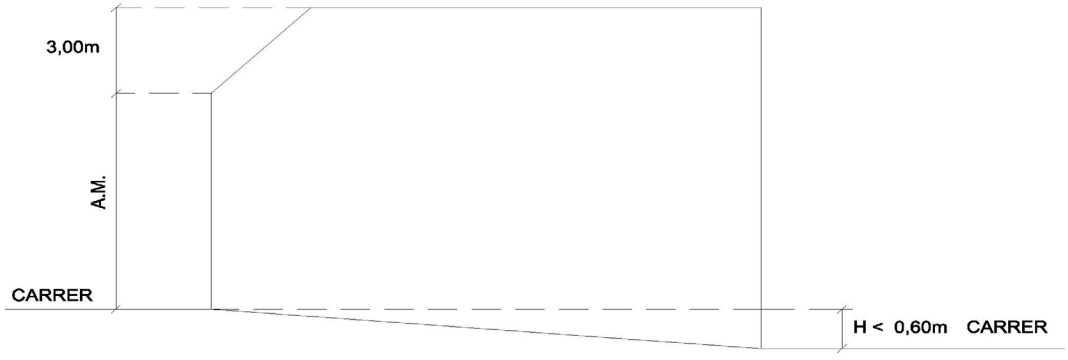
Dipòsit legal: AND.2-2015

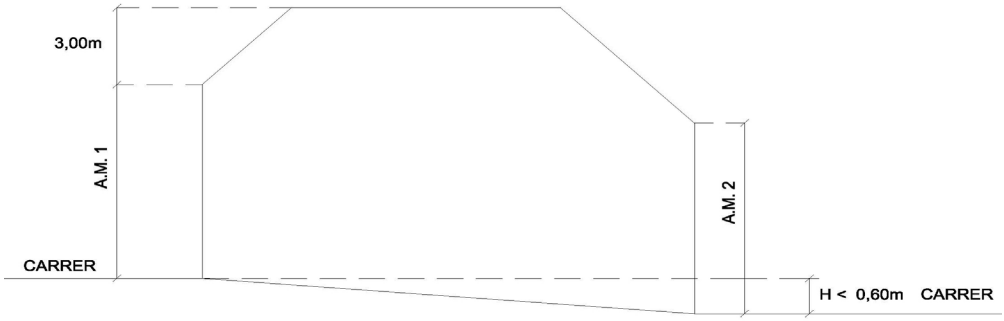
d) L'alçada presa en el nivell més alt té una influència sobre el volum edificable de 8 m., i això tot al llarg de la façana. És a dir, que el pla que delimita superiorment el volum edificable és un pla ideal, horitzontal d'una profunditat de 8 m. a tot el llarg de la façana.

e) L'alçada que correspon al nivell inferior és la mateixa que en el nivell superior, si per aquell – inferior- no hi passa cap vial. Si l'alçada que correspon al nivell superior és més limitada que 12,50 m. en Zona Urbana A o de 9,50 m. en Zona Urbana B, es pot, no obstant, aixecar l'inferior de 3 m. de més; això, però, respectant sempre les limitacions de volum màxim. Si pel contrari, dóna a un vial, és la que correspon segons la seva amplada. En el cas de no existir vials, l'alçada màxima serà de 10,50 m..

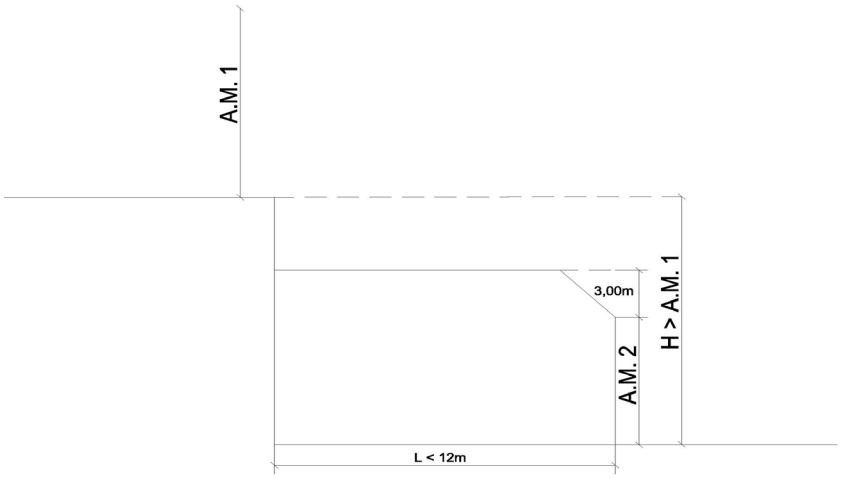
f) En cap pas el volum total edificable per qualsevol de les alçades màximes que correspongui segons la zona i amplada dels carrers, no pot sobrepassar el 30% de volum que correspon a l'aplicar les anteriors normes amb les alçades corresponents a la zona, al mateix edifici situat en un terreny pla.

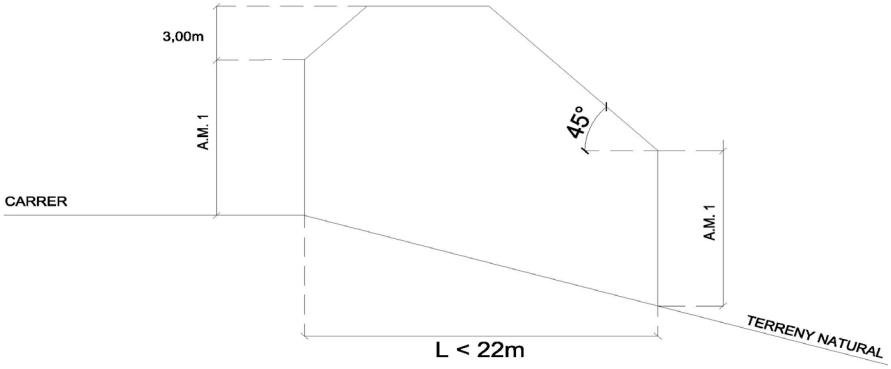
14. Casos especials en Zona Urbana

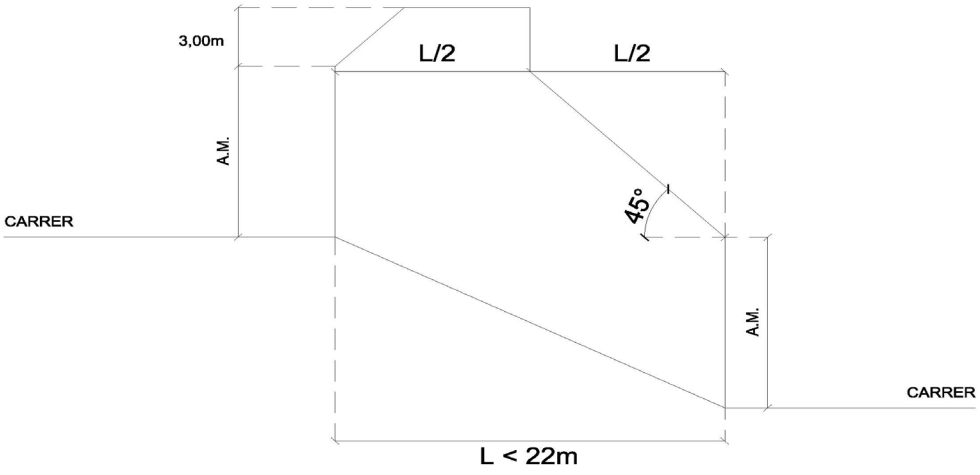




Dipòsit legal: AND.2-2015







Dipòsit legal: AND.2-2015

15. Aplicació de les alçades

a) Les alçades dels edificis s'apliquen sobre el pla de façana vertical de l'entorn volumètric.

b) S'entén que un pla de façana està situat dins d'un vial o dins d'una parcel.la, quan la línia d'intersecció de dit pla amb la rasant, està situada, respectivament, dins del vial o dins de la parcel.la neta a edificar.

c) Les alçades preses des de la rasant de la voravia s'apliquen en base als criteris establerts en el capítol de "Casos especials".

d) Les alçades preses des del nivell de terreny a edificar es prenen des d'un nivell mitjà de la línia d'intersecció entre dit terreny i el pla vertical de façana considerat.

e) Les alçades reguladores en Zona Urbana i alçades màximes en Zona Urbana A i Zona Urbana B de les edificacions, es prenen com segueix:

f) Si el nivell del terreny a edificar està situat per sobre del vial o el seu pendent és ascendent respecte a dit vial, i si el pla de façana onta amb el vial està situat a dins de dit vial, l'alçada corresponent s'aplica a tot l'edifici, i es pren des del nivell de la voravia.

g) Si el nivell del terreny a edificar està situat per sobre del vial o el seu pendent és ascendent respecte a dit vial, i si el pla de façana que confronta amb el vial està situat dins de la parcel.la, l'alçada corresponent s'aplica a tot l'edifici i es pren des del nivell de la voravia, si aquest està situat per sota del nivell definitiu del terreny, o es pren des del nivell definitiu del terreny, si aquest està situat per sota del nivell de la voravia.

h) Si el nivell del terreny a edificar està situat per sota del vial o el seu pendent és descendent respecte a dit vial, i si el pla de façana considerat està situat dins del vial, l'alçada corresponent es pren des del nivell de la voravia.

i) Si el nivell del terreny a edificar està situat per sota del vial o el seu pendent és descendent respecte a dit vial, i si el pla de façana considerat està situat dins de la parcel.la, l'alçada corresponent es pren des del nivell natural del terreny no modificat, si aquest està situat per sota del nivell definitiu, o es pren des del nivell definitiu del terreny, aquest està situat per sota del nivell del terreny natural no modificat.

j) Si es considera que amb anterioritat s'ha procedit a la modificació del nivell natural del terreny, mitjançant el terraplenament de la parcel.la a edificar, i el pla de façana considerat està situat dins de la parcel.la, el Comú pot aplicar les alçades des del nivell mitjà del terreny natural existent abans de la seva modificació.

k) Les alçades màximes de les edificacions en Zona Residencial, es prenen com segueix:

l) Si el pla de façana considerat està situat dins del vial, l'alçada corresponent es pren des del nivell de la voravia.

m) Si el pla de façana considerat està situat dins de la parcel.la, l'alçada corresponent es pren des del nivell natural del terreny no modificat, si aquest està situat per sota del nivell definitiu del terreny, o es pren des del nivell definitiu del terreny, si aquest està situat per sota del nivell natural del terreny no modificat.

n) Si es considera que amb anterioritat s'ha procedit a la modificació del nivell natural del terreny, mitjançant el terraplenament de la parcel.la a edificar, i el pla de façana considerat està situat dins de la parcel.la, el Comú pot aplicar les alçades des del nivell mitjà del terreny natural existent abans de la seva modificació.

16. Urbanització prèvia

a) No s'atorga cap permís de construcció sobre terrenys que no estiguin prèviament urbanitzats.

b) S'entén per terreny urbanitzat tot terreny que confronti amb una carretera o un carrer públic dotat de les corresponents infraestructures de serveis fins a la parcel.la a edificar, o que

Dipòsit legal: AND.2-2015

confronti amb un carrer privat dotat de totes les infraestructures viàries i de serveis acabades fins a l'inici de la parcel.la a edificar.

c) S'entén per infraestructures viàries totes les obres necessàries per a la construcció i el funcionament de les vies comunitàries d'accés als terrenys urbanitzats, amb els respectius enllaços amb la xarxa viària existent i en funcionament, que comportin, com a mínim: les estructures principals i secundàries de sosteniment i de contenció dels vials i dels terrenys, les estructures de la plataforma dels vials, les estructures de les voravies amb el paviment definitiu i les peces de rematada, les estructures de la calçada fins al paviment de rodada definitiu, els elements i els dispositius de protecció de vianants i de vehicles, i les obres de tancament dels terrenys amb els límits dels vials.

d) S'entén per infraestructures de serveis totes les obres necessàries per a la construcció i el funcionament de les instal·lacions comunitàries de serveis de la urbanització, amb els respectius enllaços a les instal·lacions existents, que comportin com a mínim: les obres que componen les xarxes de col·lectors de drenatge de les aigües pluvials i de neu, les xarxes de col·lectors de desguassos d'aigües residuals, les xarxes de col·lectors d'abastament d'aigua potable, les instal·lacions i xarxes d'enllumenat viari, les xarxes de conducció de línies d'instal·lacions de les companyies de subministrament elèctric i de telecomunicacions, i les obres de fàbrica necessàries per a la construcció, el funcionament i el manteniment.

e) Això no obstant, es pot edificar en terrenys no urbanitzats:

Edificis d'utilitat pública.

Edificis del tipus xalet d'una sola habitatge unifamiliar, que compleixin els paràmetres edificadors dels edificis situats en zona residencial, i que mantinguin un distància mínima de 3 m. fins als límits de la parcel.la i fins als límits de propietat amb els veïns, que mantinguin un índex d'ocupació de la parcel.la neta inferior o igual al 33%, i en què la construcció no tendeixi al desenvolupament d'un nou nucli d'edificacions.

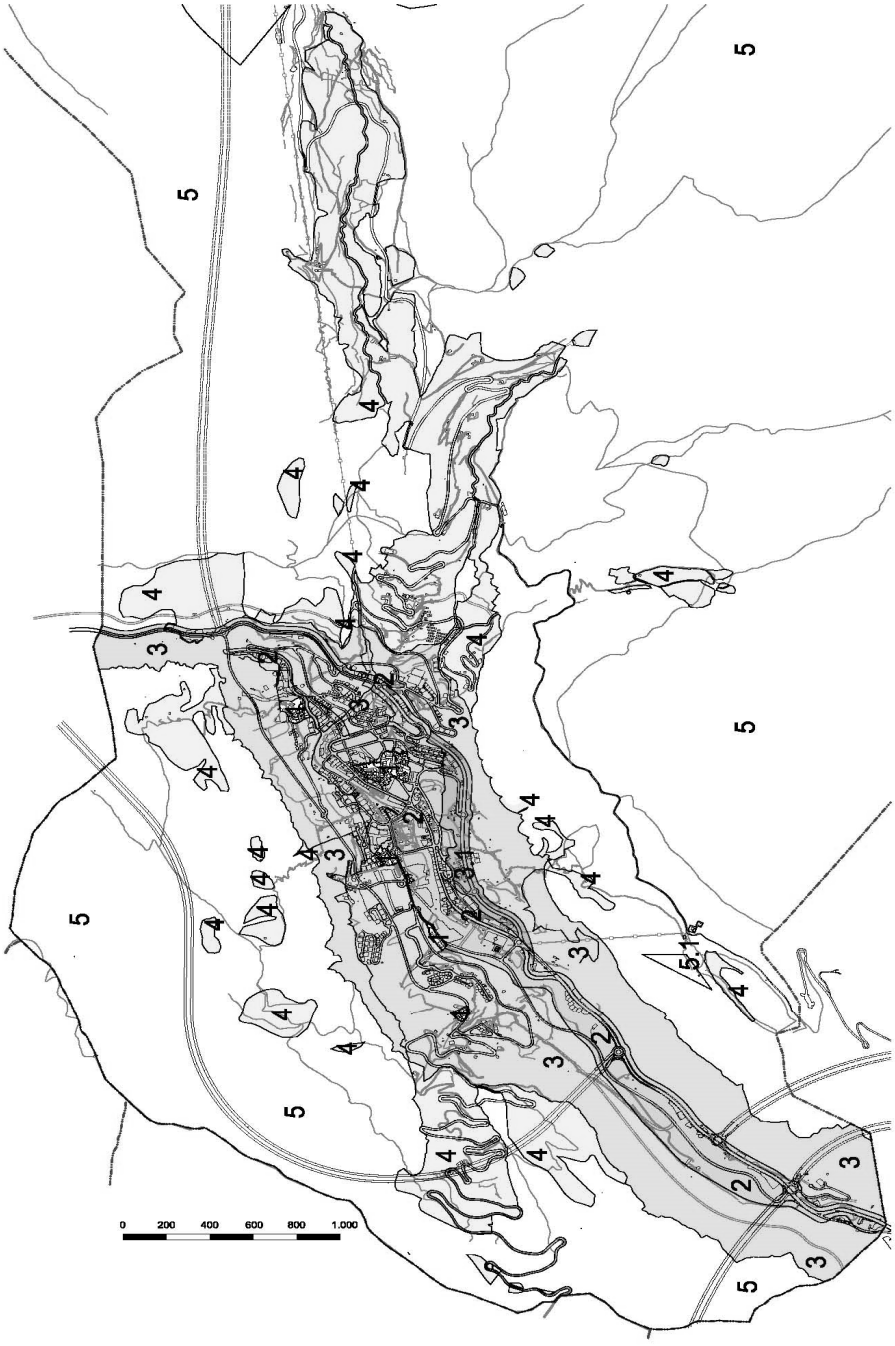
Edificis destinats a ús agrícola, ramader o forestal.

Dipòsit legal: AND.2-2015

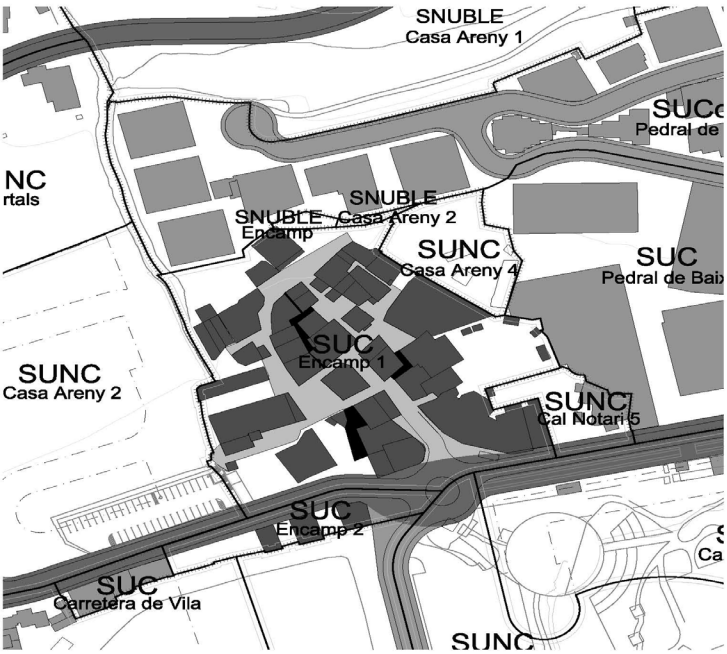
17. Plànols

Plànols de la Zonificació de la Vall d'Encamp.

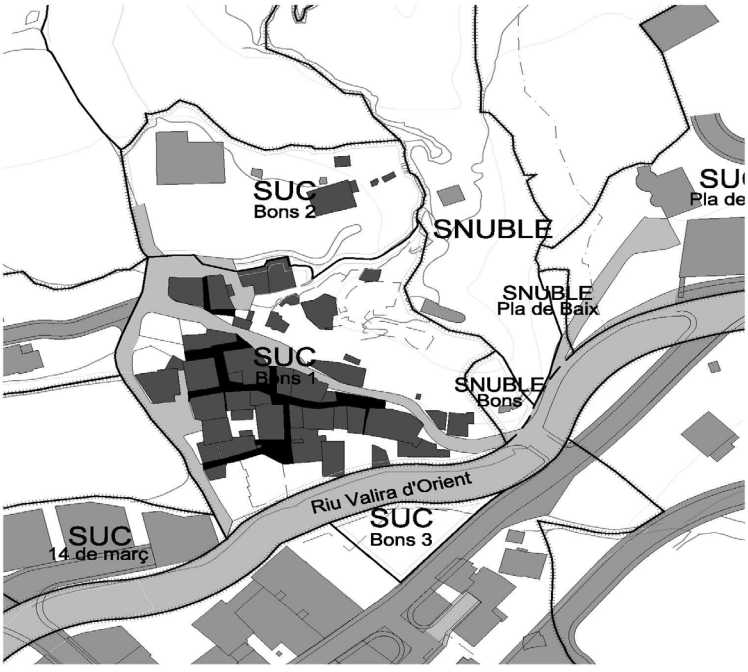
a. Vall d'Encamp.



b. Encamp.

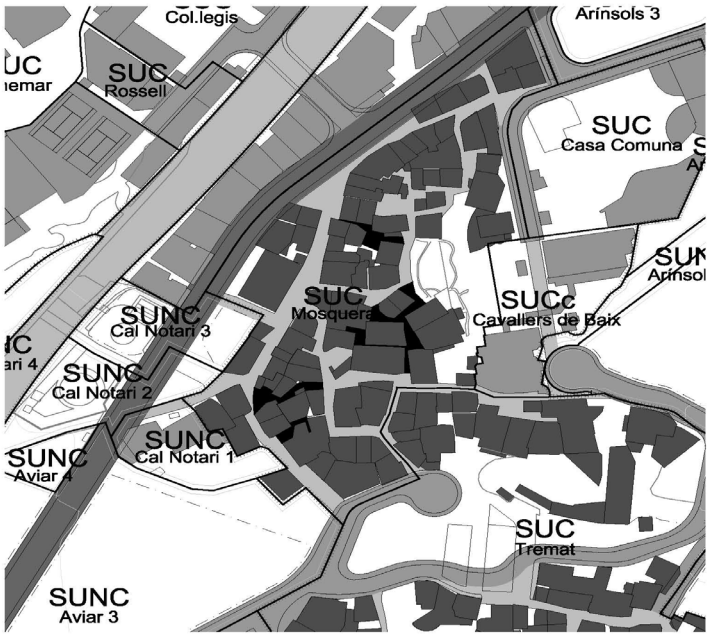


c. Les Bons.

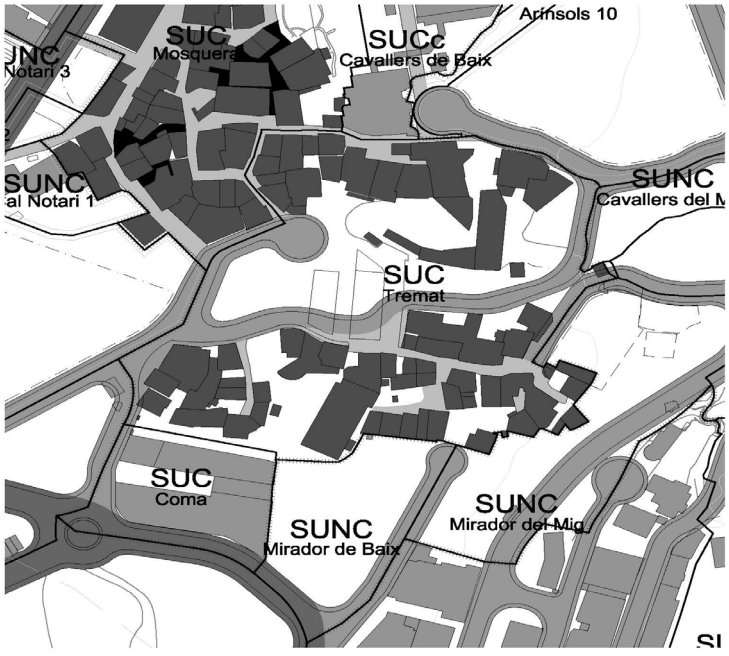


Dipòsit legal: AND.2-2015

d. La Mosquera.

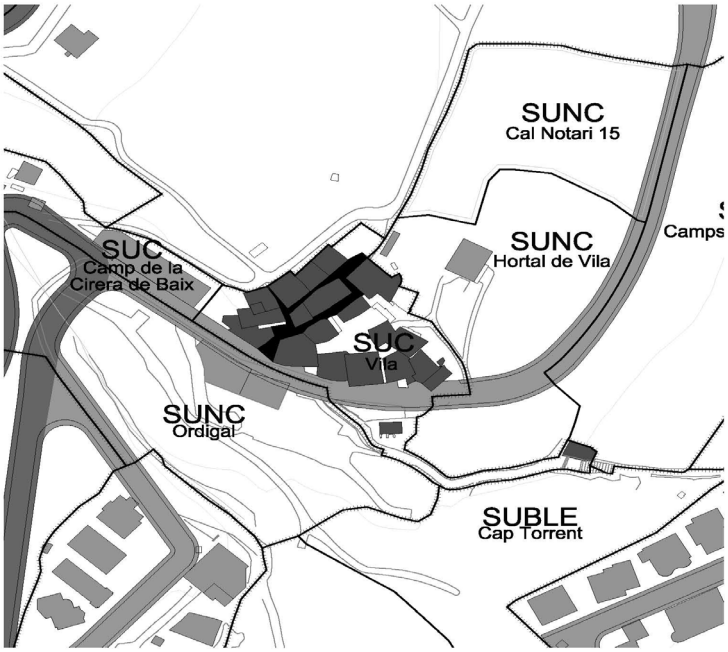


e. El Tremat.

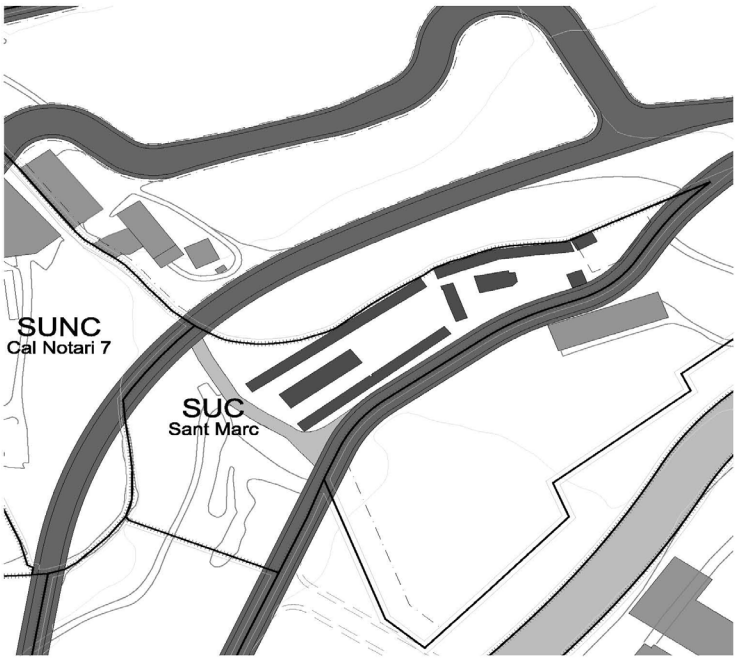


Dipòsit legal: AND.2-2015

f. Vila.

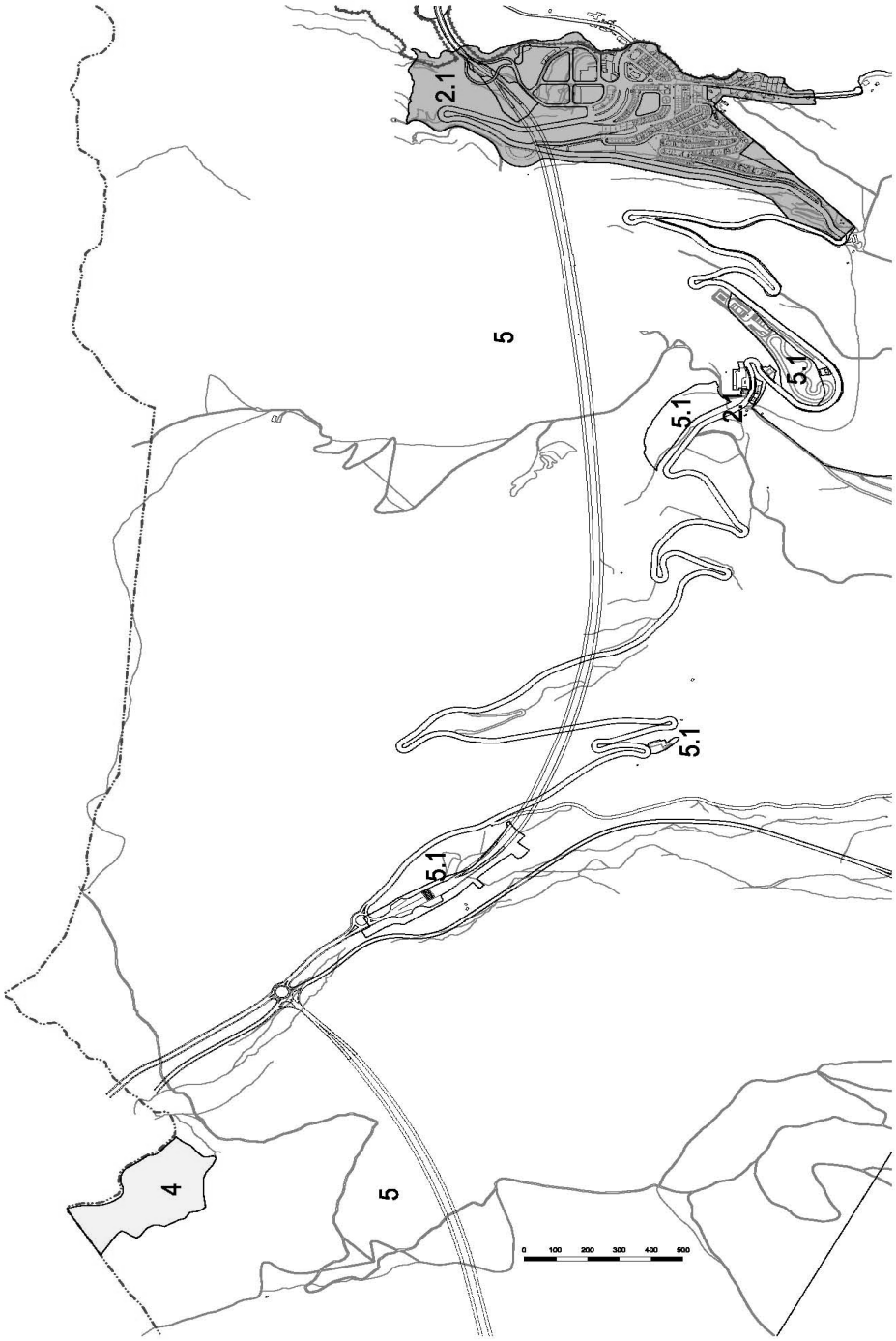


g. Santa Maria.



Dipòsit legal: AND.2-2015

Plànol de la Zonificació d'Envalira - Pas de la Casa



Dipòsit legal: AND.2-2015

ANNEX 03.

Carta de Colors



Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum III

Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat (SUC) Vall d'Encamp / Envalira – Pas de la Casa

Sumari ORNS – UA – SUC – Vall d'Encamp

Sumari ORNS – UA – SUC – Envalira – Pas de la Casa

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC) VALL D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

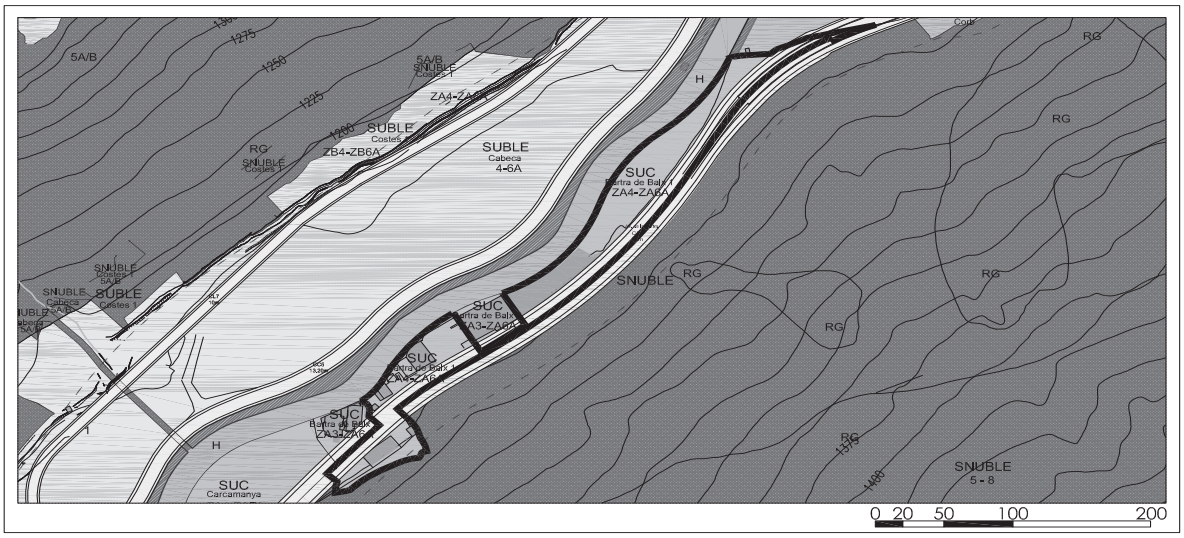
Bartra de Baix 1 3
Bartra de Baix 2 4
Bons 1 5
Bons 2 7
Cal Notari 6 9
Canemar 1 12
Canemar 2 13
Casa Areny 3 14
Casa Comuna 20
Cavallers de Dalt 21
Clos 3 22
Copríncep Episcopal 1 25
Copríncep Episcopal 2 26
Copríncep Episcopal 3 27
Copríncep Francès 28
Encamp 1 29
Genil 30
Mitjorn 32
Mosquera 33
Palanca Baixa 1 34
Pedral de Baix 1 38
Pedral de Baix 2 39
Pialassos de Baix 1 40
Pialassos de Baix 2 41
Prat del Pont i Prat de la Mola 45
Restaurant Font Moles 48
Restaurant Riba 49
Solà 50
Tirader 1 51
Tirader 2 52
Torrents de l'Obac 1 53
Tremat 54
Valira d'Orient 55
Vila 56

Dipòsit legal: AND.2-2015

BARTRA DE BAIX 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa entre la carretera General, a l'altura de la Bartra, i el riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 15.119 m².
Limita amb les unitats d'actuació Bartra de Baix 2, Carcamanya, Corb i Ribera, en SUC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6a (Clau 6a)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

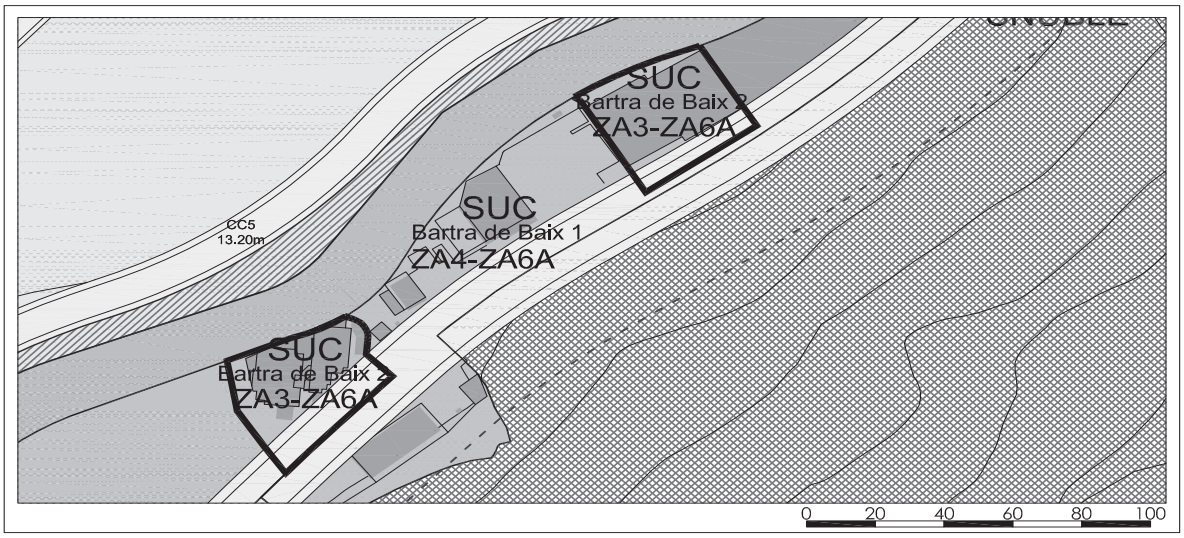
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

BARTRA DE BAIX 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa entre la carretera General, a l'altura de la Bartra, i el riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.767 m².
Limita amb les unitats d'actuació Bartra de Baix 1, Carcamanya, Corb i Ribera, en SUC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3), Subzona 6a (Clau 6a)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

BONS 1

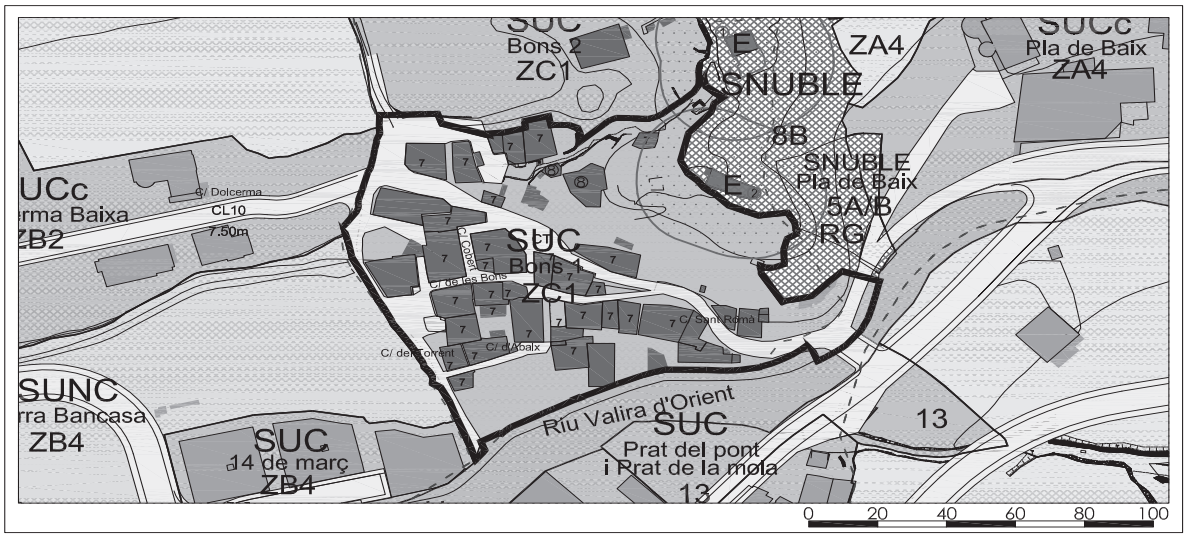
1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).

Es situa al llarg del riu Valira d'Orient, i inclou el nucli tradicional de Les Bons.

La superfície de la unitat d'actuació és de 10.464 m².

Limita amb les unitats d'actuació 14 de mar ç i Bons 2, en SUC, Dolcerma Baixa, en SUCc i Terra Bancasa, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)

Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

6. Especificitats

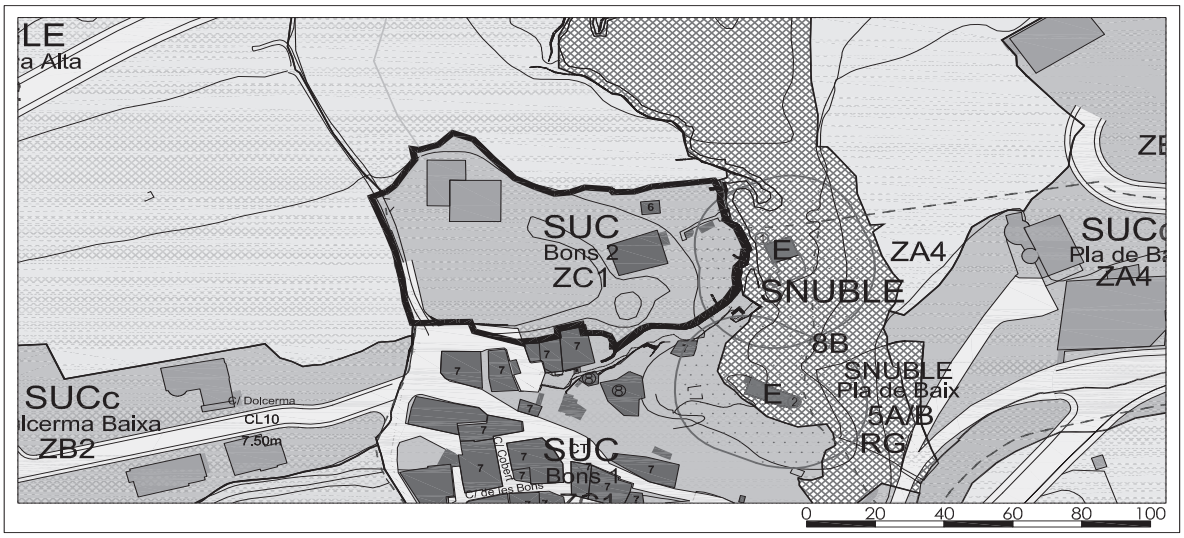
De forma general, els edificis així com els espais buits dins de la delimitació fixada pel Pla General de Rehabilitació del conjunt de les Bons, poden seguir les previsions i condicions fixades, havent de ser però prèviament aprovades pel Comú i pel Govern, que les pot considerar en el seus aspectes d'ocupació i estètica.

Dipòsit legal: AND.2-2015

BONS 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la part nord del nucli tradicional de Les Bons.
La superfície de la unitat d'actuació és de 5.025 m².
Limita amb les unitats d'actuació Bons 1, en SUC i Capsolàs i Dolcerma Alta, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)
Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

6. Especificitats

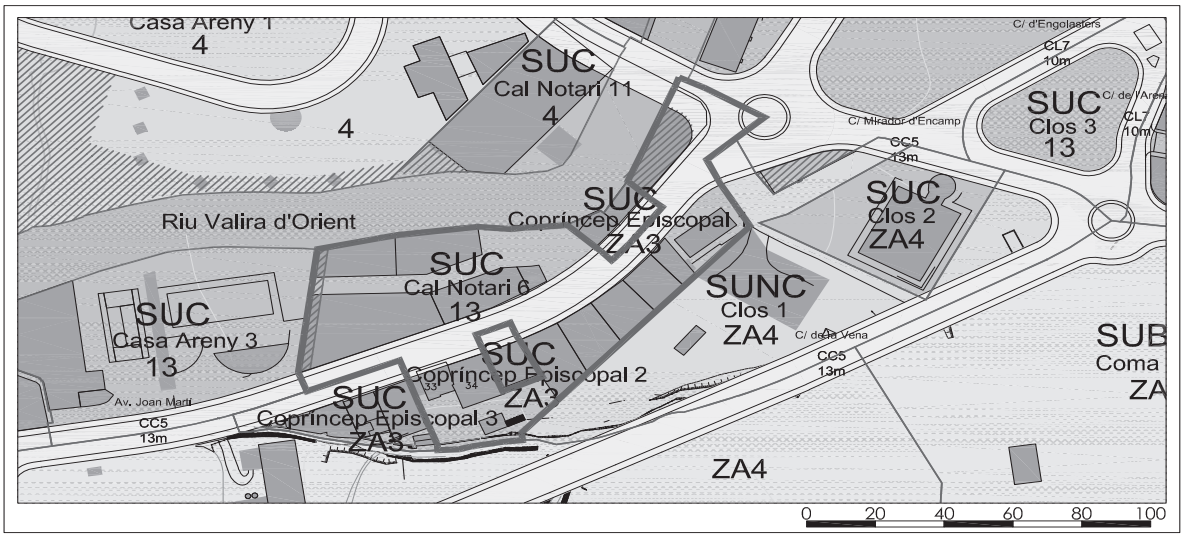
De forma general, els edificis així com els espais buits dins de la delimitació fixada pel Pla General de Rehabilitació del conjunt de les Bons, poden seguir les previsions i condicions fixades, havent de ser però prèviament aprovades pel Comú i pel Govern, que les pot considerar en el seus aspectes d'ocupació i estètica.

Dipòsit legal: AND.2-2015

CAL NOTARI 6

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al llarg de l'avinguda Joan Martí i riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 6.612 m².
Limita amb les unitats d'actuació Casa Areny 3, Copríncep Episcopal 1, Copríncep Episcopal 2, Copríncep Episcopal 3 i Genil, en SUC, Clos 1, en SUNC i Calcinera 3, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és 30.000,00 m².
Subzona 13 (Clau 13).

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.

Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 30,00m.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

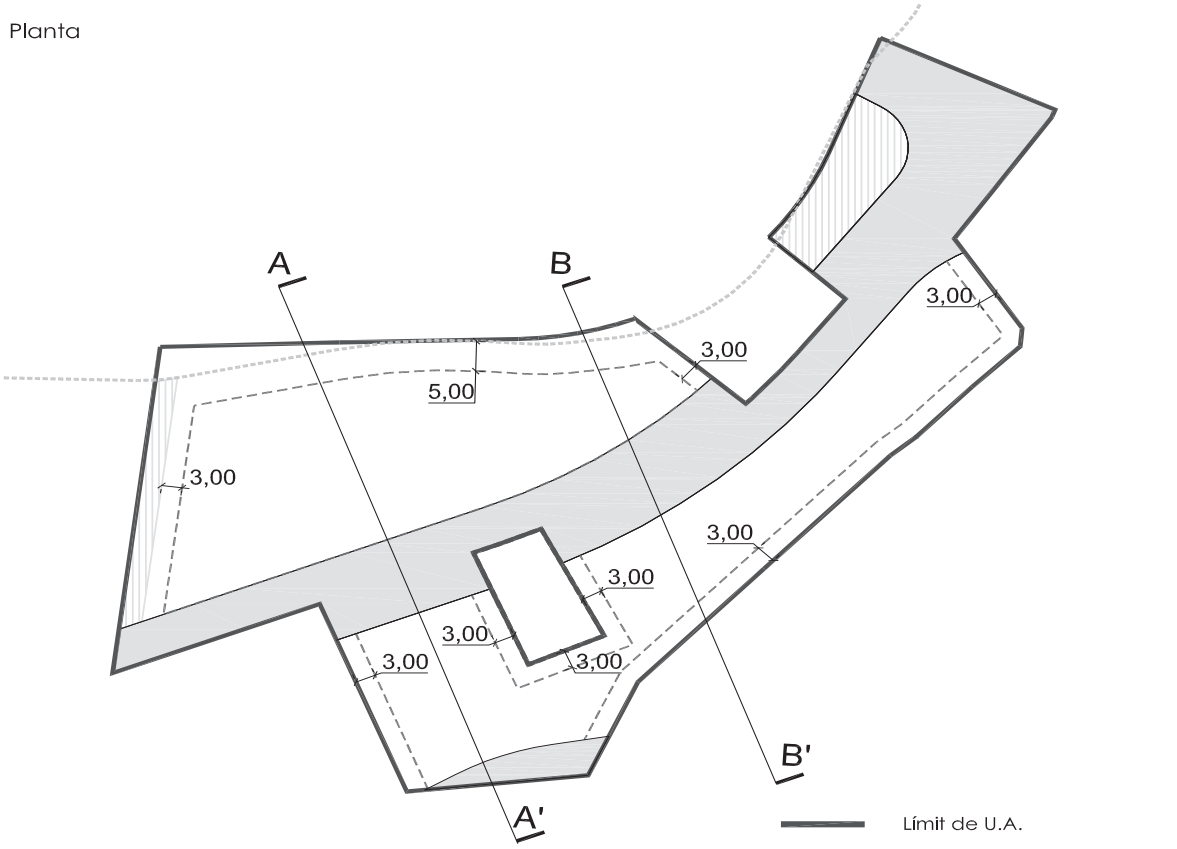
6. Especificitats

La cessió obligatòria de la unitat d'actuació és de 391,58 m², dels quals 4,99 m² provenen de Cal Notari 1, 6,46 m² provenen de Cal Notari 3 i 12,11 m² provenen de Cal Notari 12, segons conveni entre el Comú i la propietat.

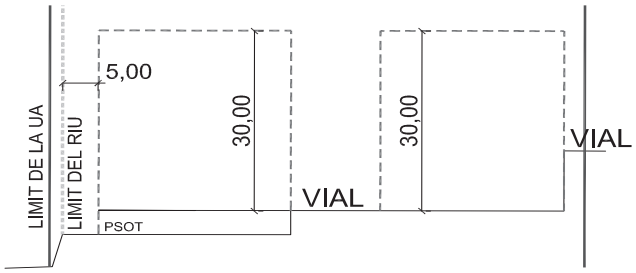
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

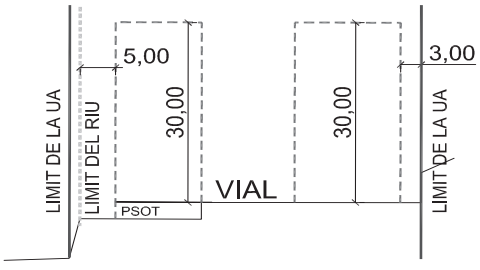
Planta



Secció A-A'



Secció B-B'



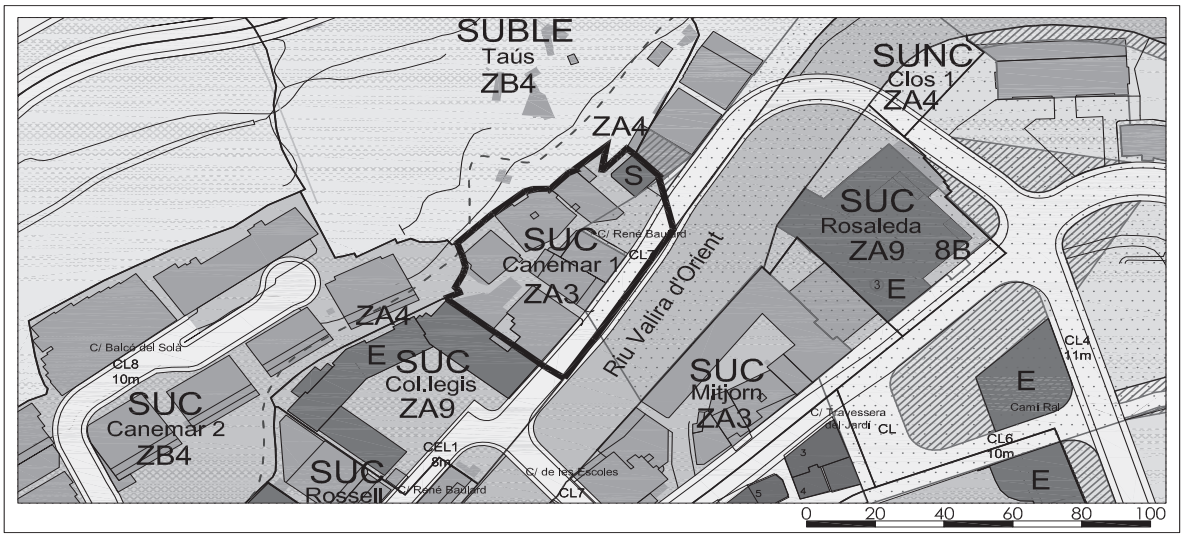


Dipòsit legal: AND.2-2015

CANEMAR 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al Solà d'Encamp, a la vora del riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.876 m².
Limita amb les unitats d'actuació Col.legis i Canemar 2, en SUC i Cal Notari 8 i Taús, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

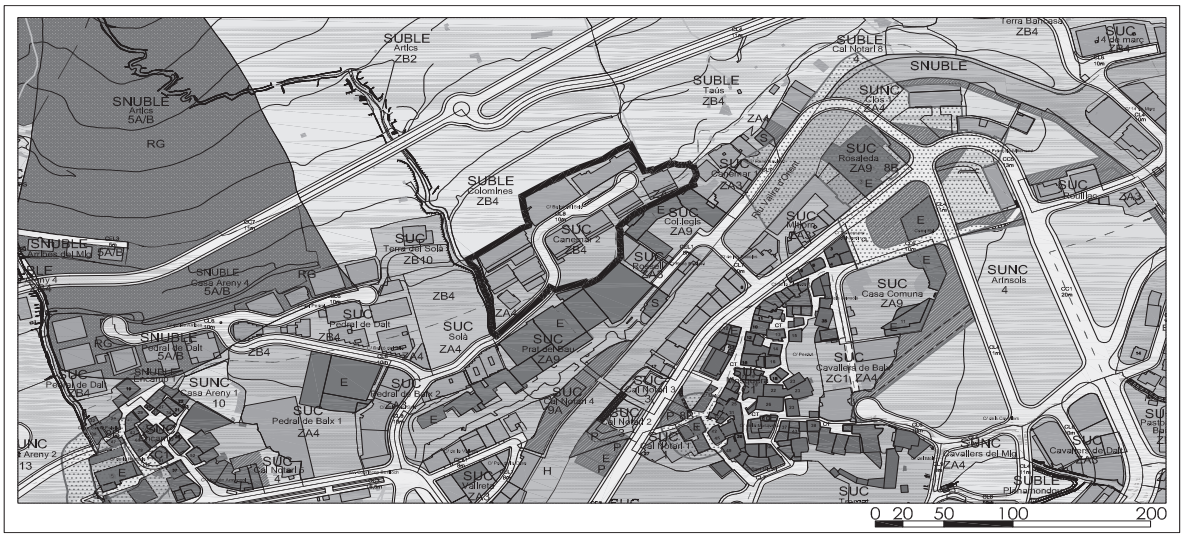
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

CANEMAR 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al Solà d'Encamp, a la vora del riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 10.609 m².
Limita amb les unitats d'actuació Col.legis, Prat del Bau, Canemar 1, Rossell i Solà, en SUC i Colomines i Taús, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Urban B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4)

En Zona Urban A l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

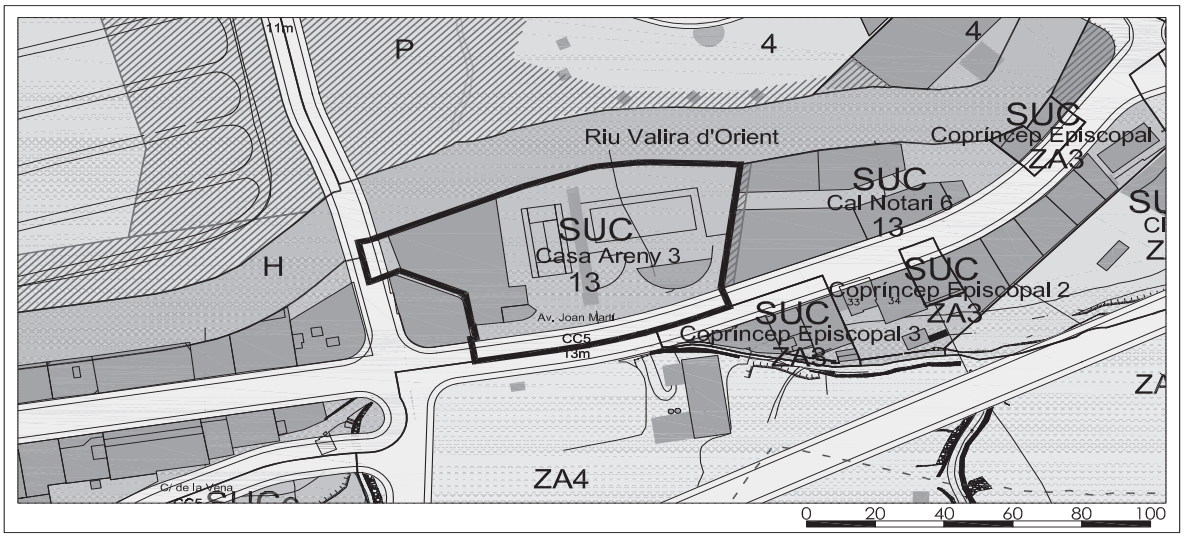
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

CASA ARENY 3

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa entre el riu i l'avinguda Joan Martí.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.770 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 6, Copríncep Episcopal 3 i Tribala 1, en SUC i Calcinera 3, en SUBLE



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 25.857 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 30,00m.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.
l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

n)Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o)Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p)Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

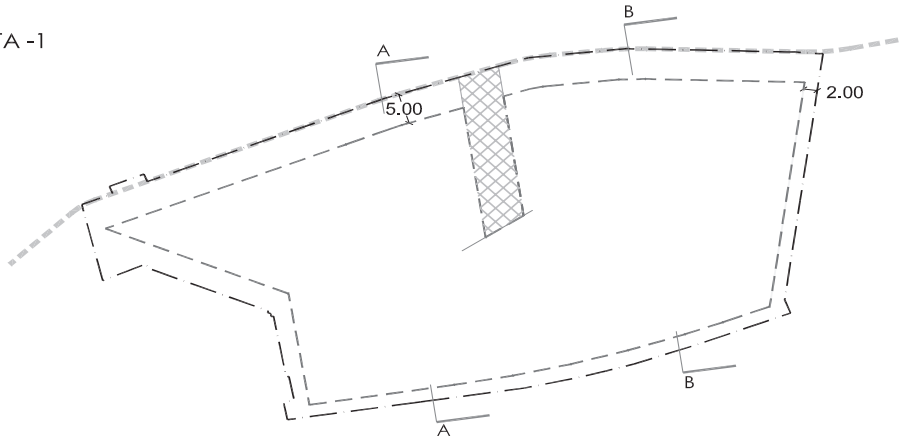
6. Especificitats

La cessió obligatòria del 10% d'aquesta unitat d'actuació ja s'ha realitzat íntegrament a l'Àmbit 1 de la UA Casa Areny 1, segons conveni entre el Comú i la propietat.

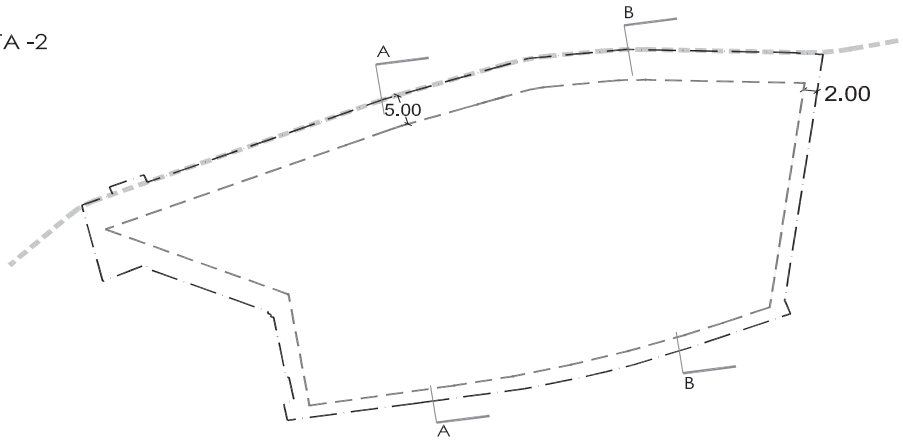
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

PLANTA -1



PLANTA -2



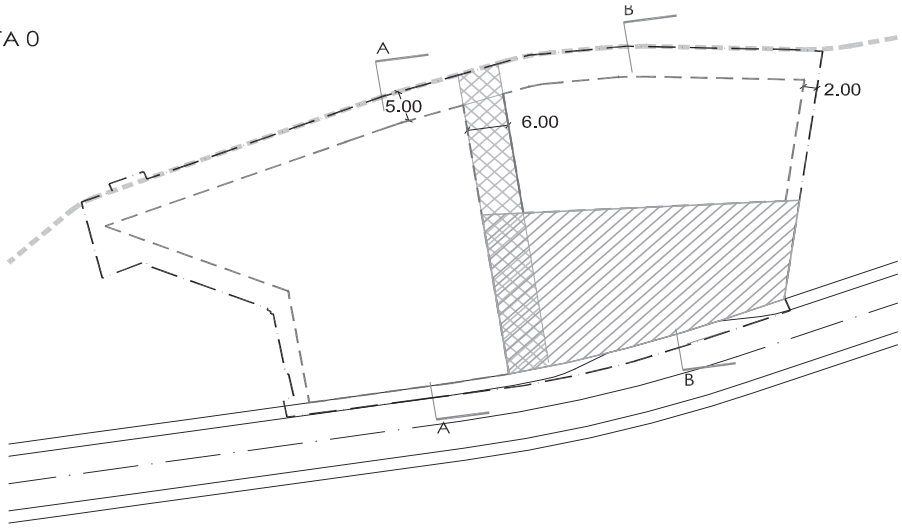


ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI
LÍMIT CADASTRE
LÍMIT RIU
ESPAI PRIVAT D'ÚS PÚBLIC
RESERVA PAS PEATONAL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC

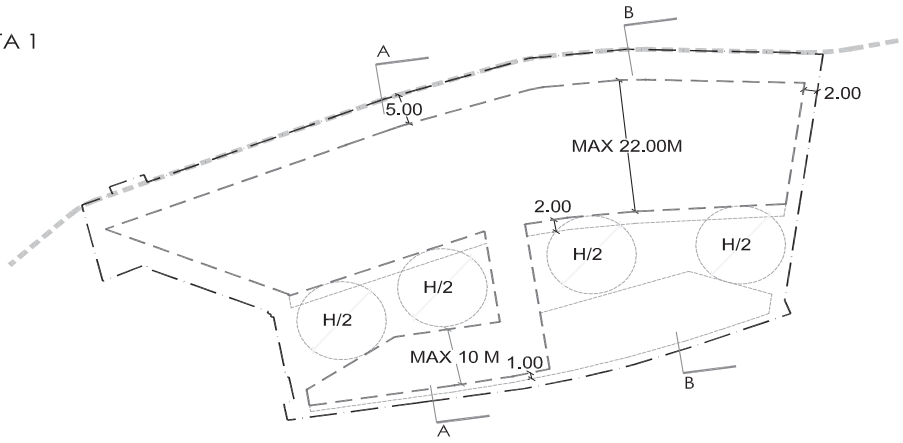
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

PLANTA 0



PLANTA 1



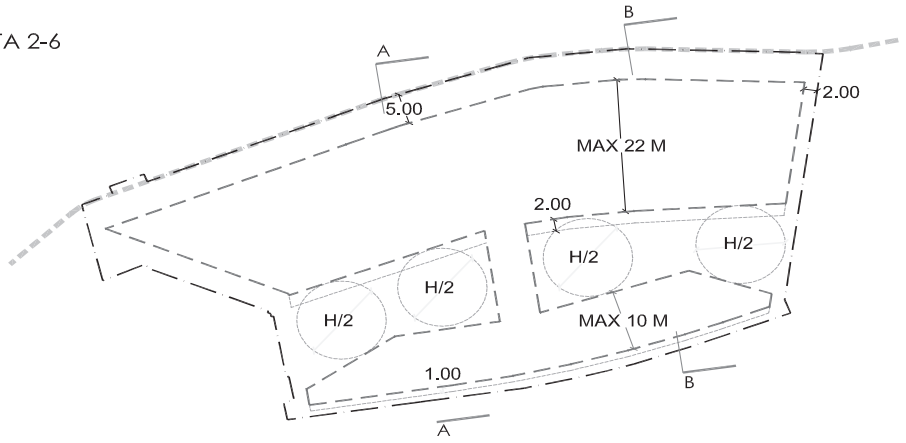


ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI
LÍMIT CADASTRE
LÍMIT RIU
ESPAI PRIVAT D'ÚS PÚBLIC
RESERVA PAS PEATONAL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC

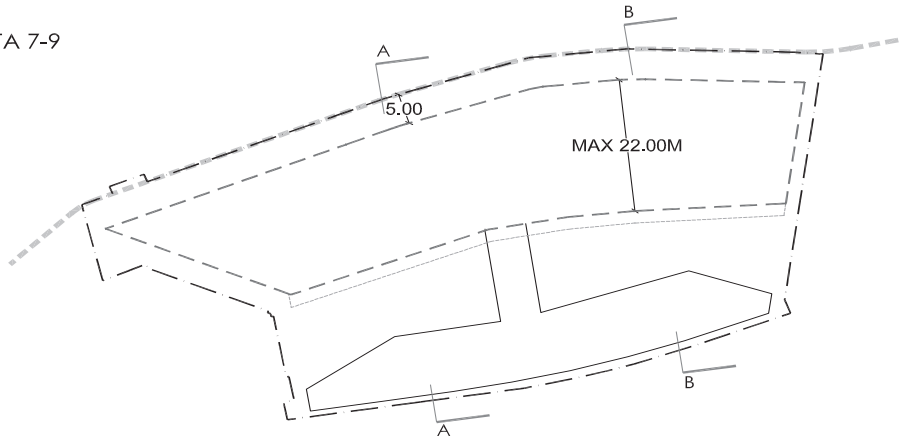
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

PLANTA 2-6



PLANTA 7-9



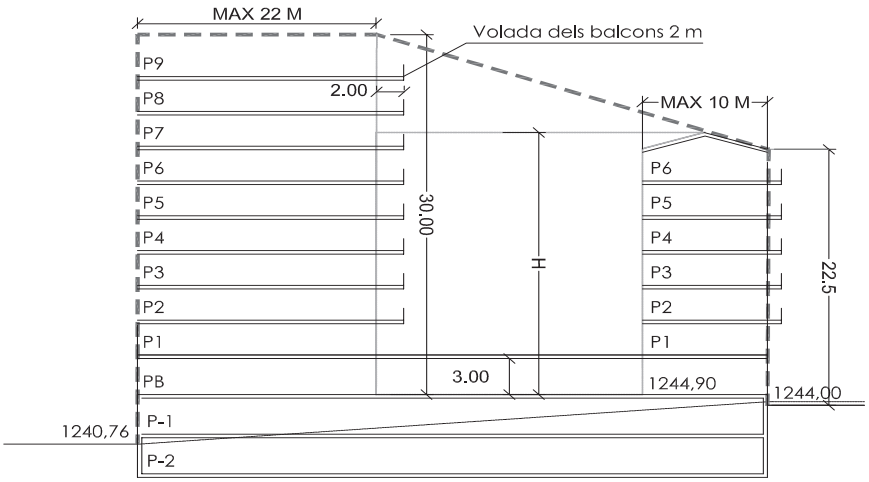


ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI
LÍMIT CADASTRE
LÍMIT RIU
ESPAI PRIVAT D'ÚS PÚBLIC
RESERVA PAS PEATONAL PRIVAT D'ÚS PÚBLIC

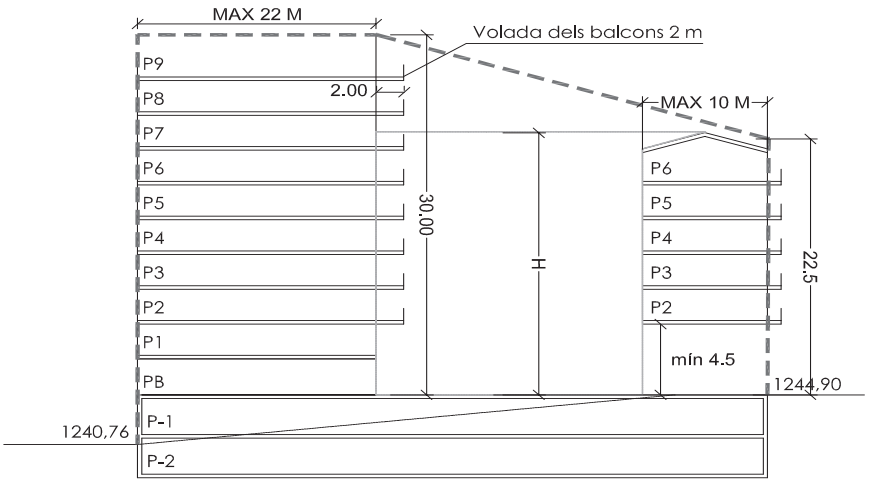
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



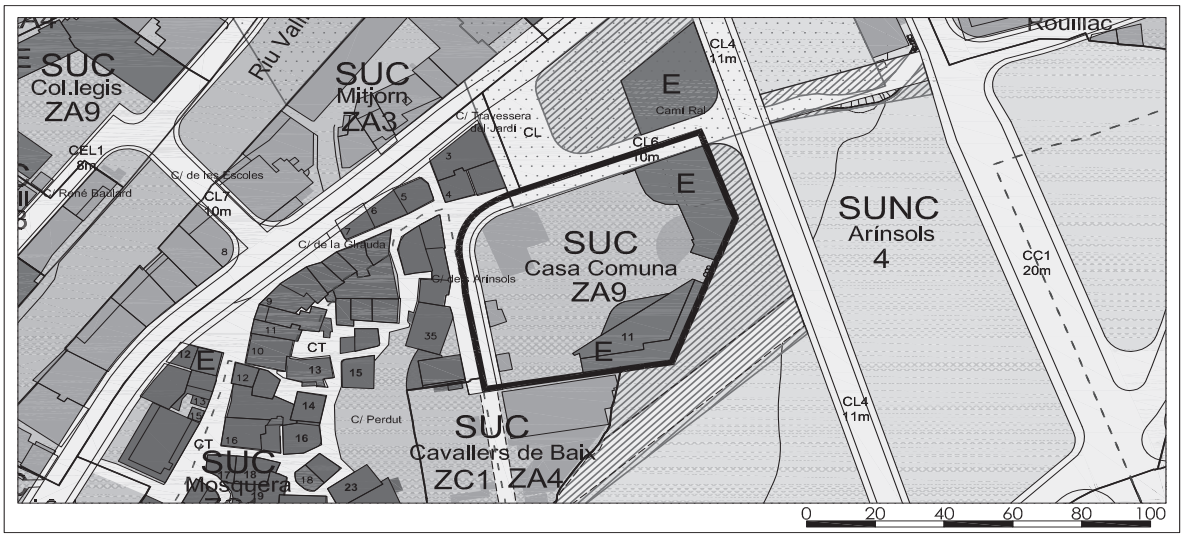
ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI

Dipòsit legal: AND.2-2015

CASA COMUNA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.769 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cavallers de Baix i Mosquera, en SUC i Arínsols, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Equipaments (Clau E)
Subzona 9 (Clau 9)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 30,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

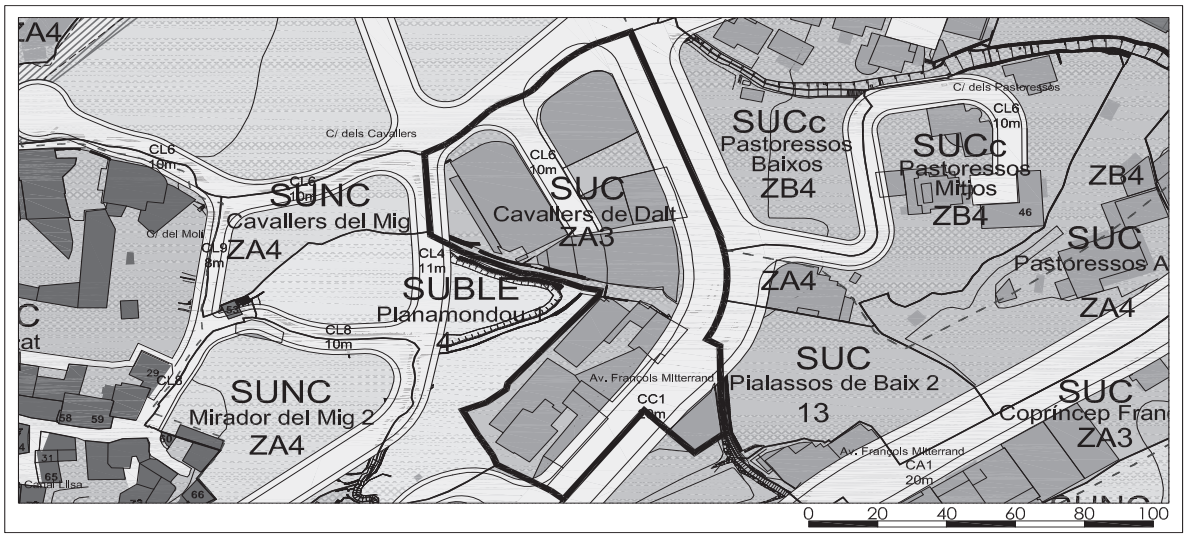
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

CAVALLERS DE DALT

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 8.112 m².
Limita amb les unitats d'actuació Pialassos de Baix 1 i Pialassos de Baix 2, en SUC, Llisa Alta, Pastoressos Baixos i Pastoressos Mitjos, en SUCc, Arínsols i Cavallers del Mig, en SUNC i Planamondou1, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

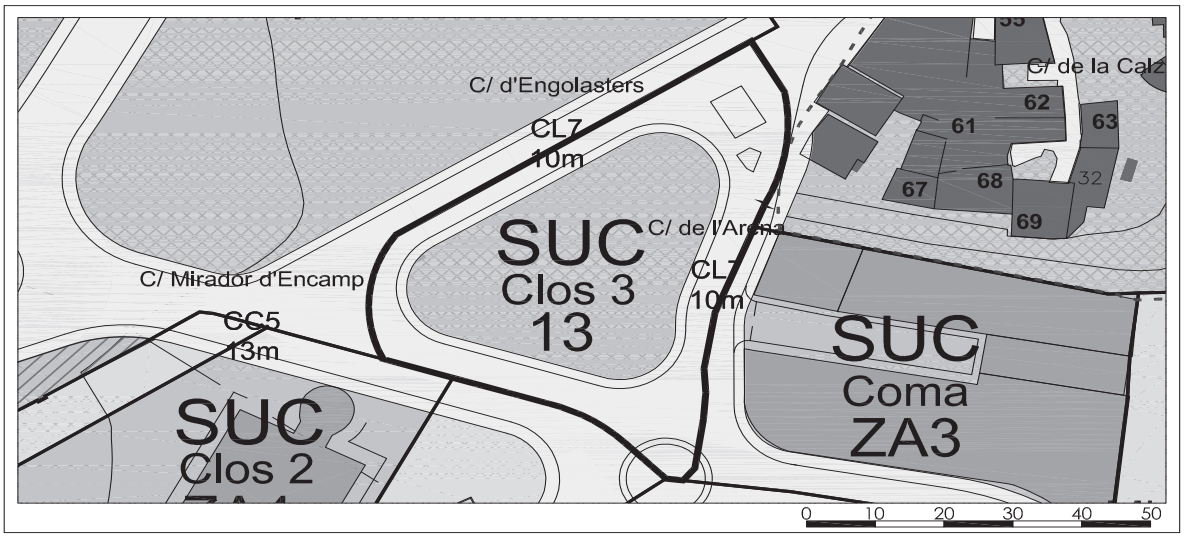
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

CLOS 3

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora del Tremat.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.399 m².
Limita amb les unitats d'actuació Clos 2, Coma, Genil i Tremat, en SUC, Clos 1, en SUNC i Coma Llarga, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 5.933,45 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.
l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

n)Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o)Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p)Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

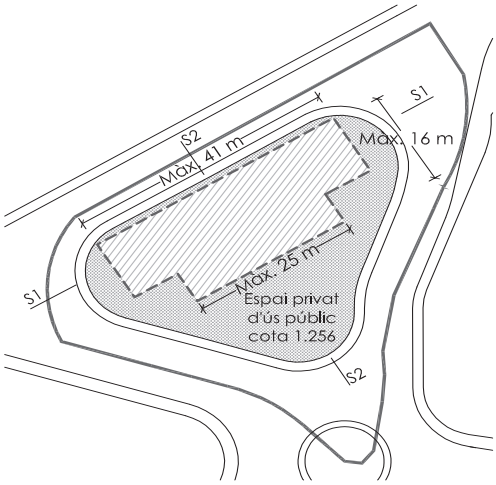
5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

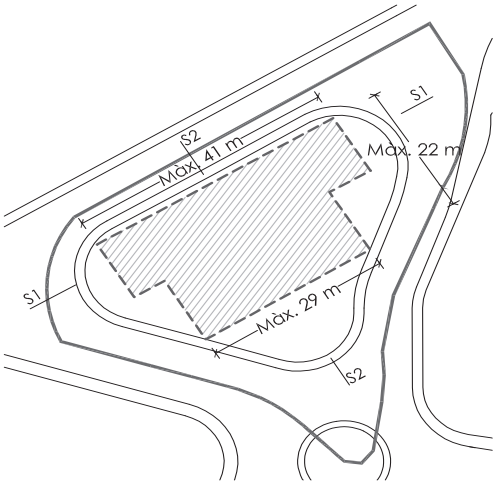
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

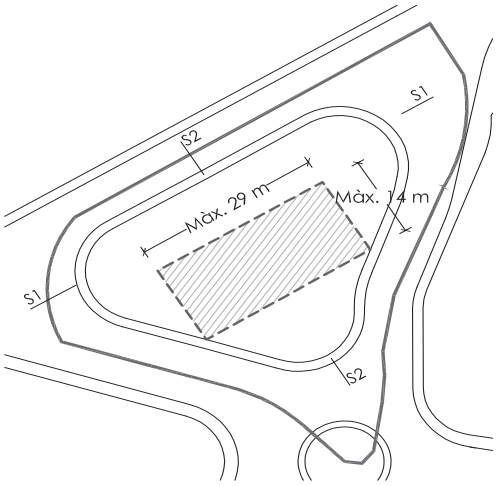
PLANTA BAIXA.



PLANTA 1ª a 8ª



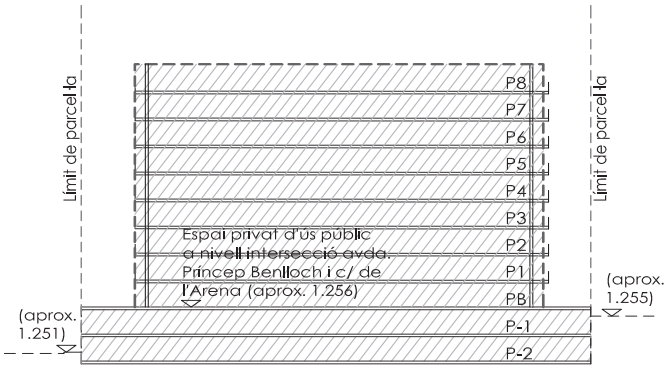
PLANTA 9ª



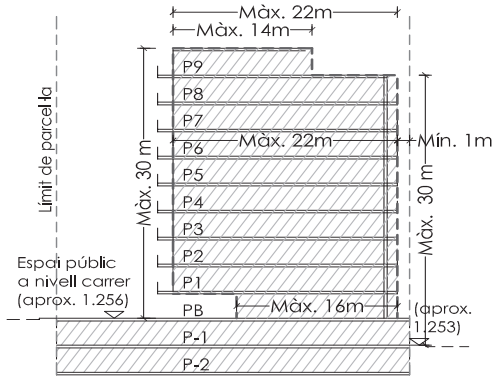
Límit de UA

Espai màxim ocupable per l'edifici.

SECCIÓ 01



SECCIÓ 02

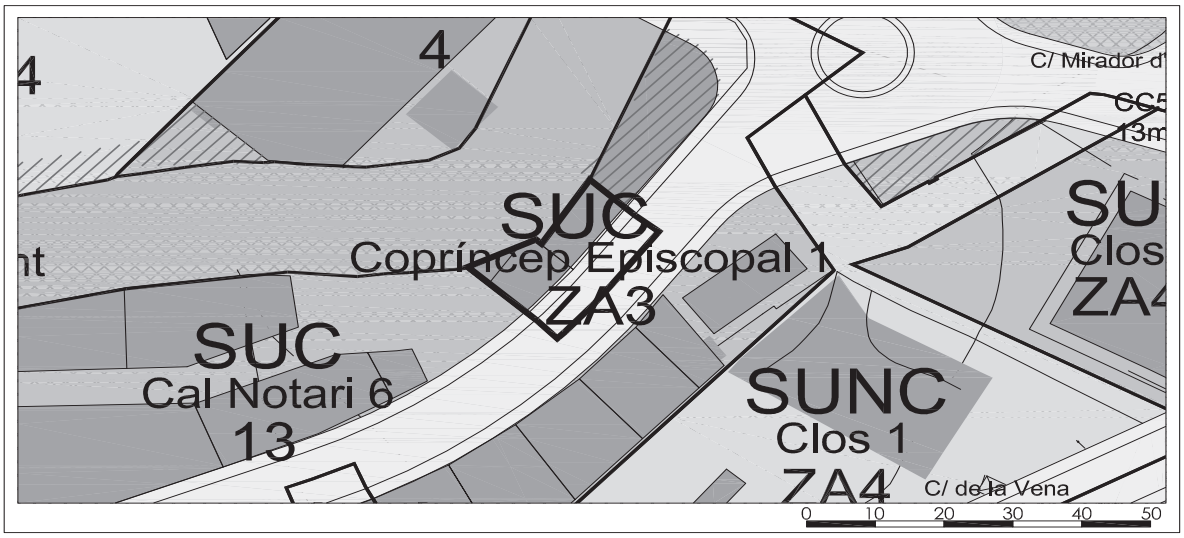


Dipòsit legal: AND.2-2015

COPRÍNCEP EPISCOPAL 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp, al llarg del riu Valira d'Orient.
La superfície de la unitat d'actuació és de 318 m².
Limita amb la unitat d'actuació Cal Notari 6, en SUC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

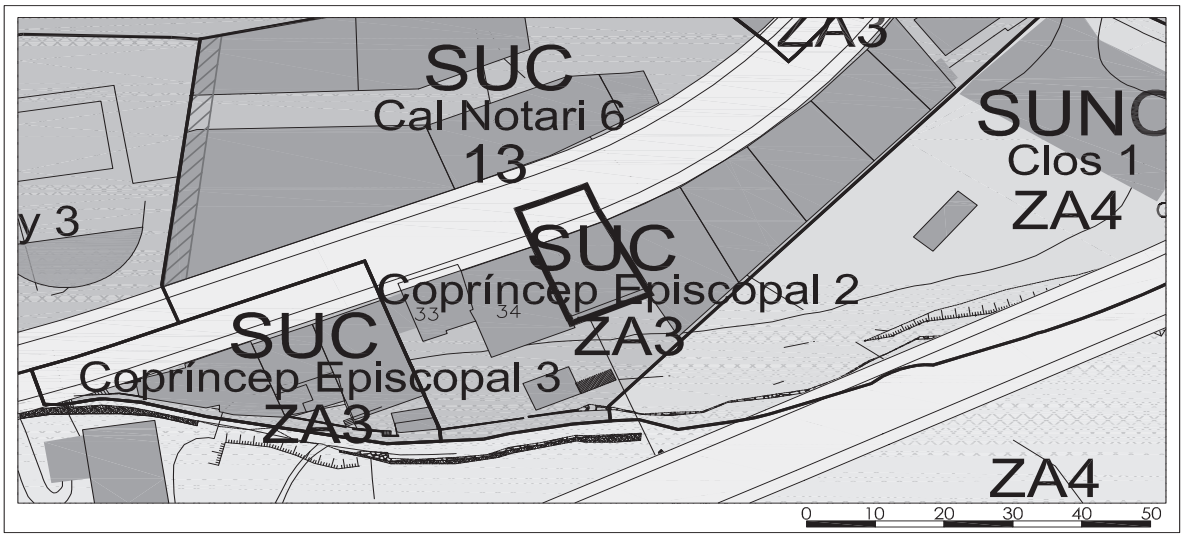
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

COPRÍNCEP EPISCOPAL 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 233 m².
Limita amb la unitat d'actuació Cal Notari 6, en SUC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

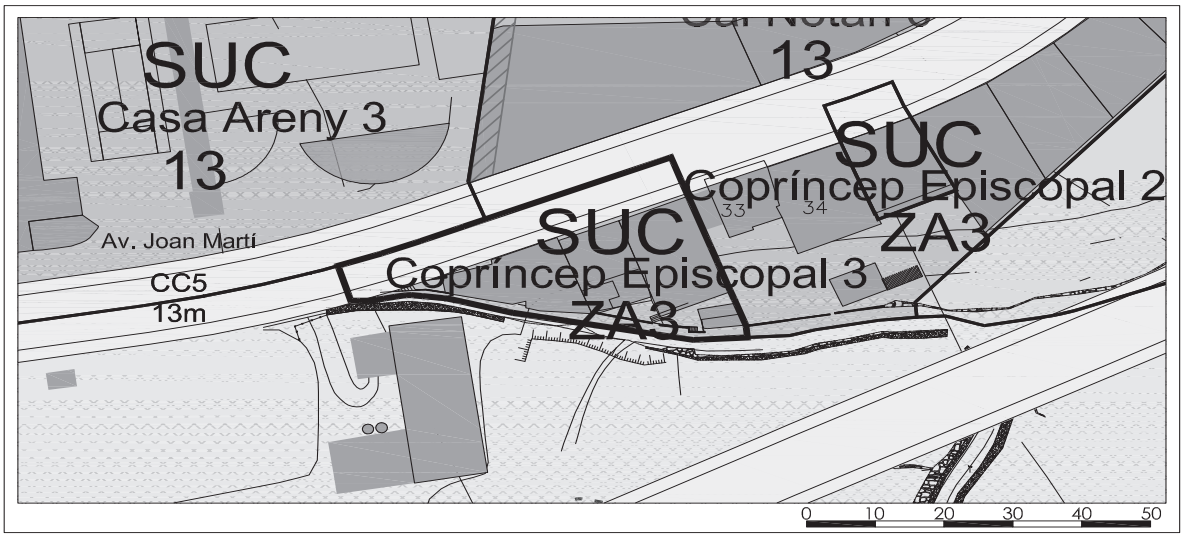
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

COPRÍNCEP EPISCOPAL 3

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 975 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 6 i Casa Areny 3, en SUC i Calcinera 3, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

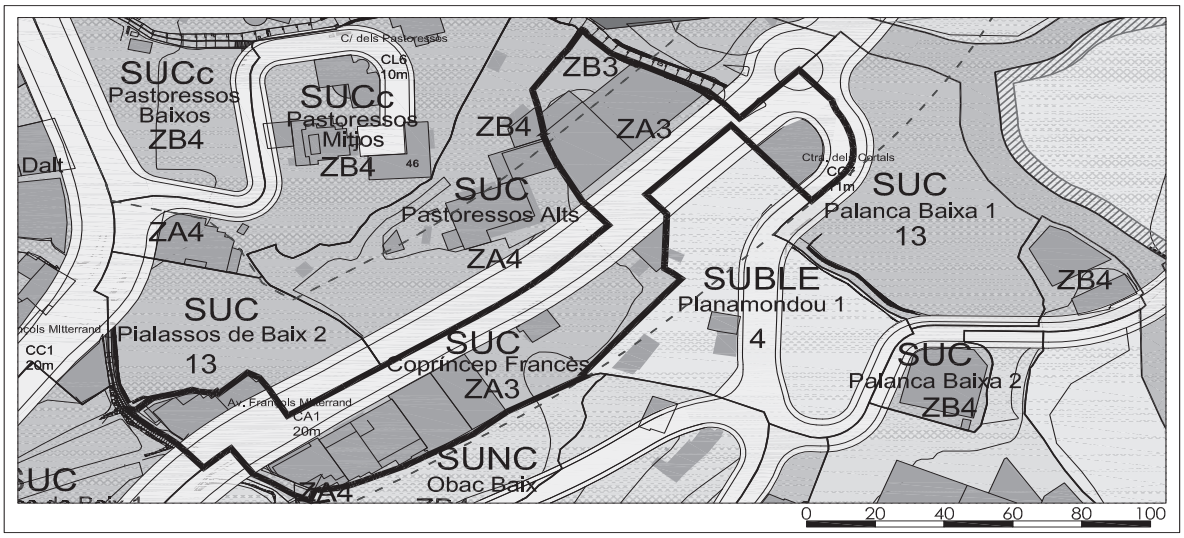
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

COPRÍNCEP FRANCÈS

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la Carretera General (avinguda François Mitterrand).
La superfície de la unitat d'actuació és de 7.974 m².
Limita amb les unitats d'actuació Funicamp, Palanca Baixa, Pastoressos Alts, Pialassos de Baix 1 i Pialassos de Baix 2, en SUC, Cal Notari 10 i Obac Baix, en SUNC i Planamondou 1, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Urban B (Clau ZB)
Subzona 3 (Clau 3)

En Zona Urban A l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

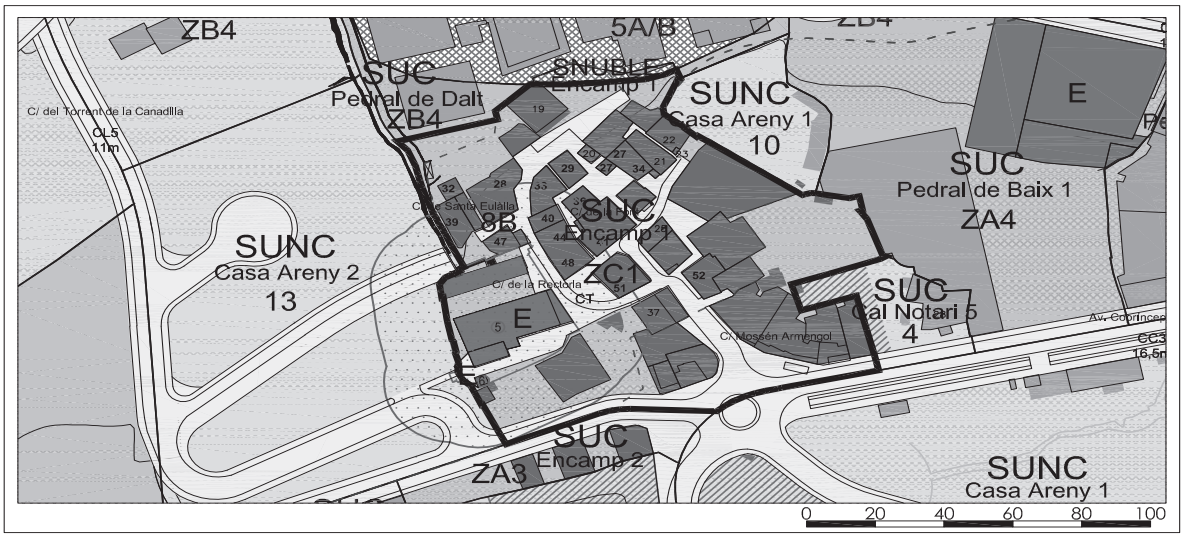
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ENCAMP 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al final de la Carretera de Vila-Beixalís, a la intersecció amb l'av. Copríncep Benlloch, al centre d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 11.225 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 5, Casa Areny 1, Encamp 2, Pedral de Baix i Pedral de Dalt 2, en SUC i Casa Areny 1 i Casa Areny 2, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)
Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

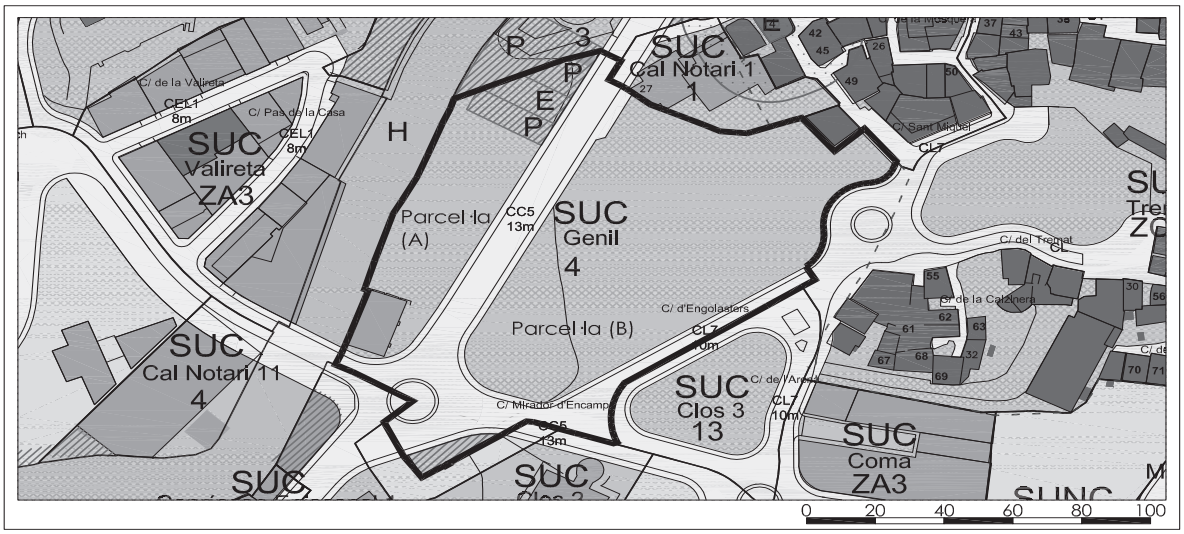
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

GENIL

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora del riu Valira d'Orient i de la zona del Tremat.
La superfície de la unitat d'actuació és de 12.601 m².
Limita amb Cal Notari 1, Cal Notari 2, Cal Notari 6, Clos 2, Clos 3 i Tremat, en SUC i Clos 1, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 38.067,46 m², repartits de la següent forma:

- Parcel·la (A): 7.510,00 m²
- Parcel·la (B): 30.557,46 m²

Subzona 4 (Clau 4)

De l'edificabilita màxima privada, 8.011,67m² podran tenir una alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener de 30,00m.
De l'edificabilita màxima privada, 16.023,34m² podran tenir una alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener de 27,00m.
De l'edificabilita màxima privada, 14.032,45m² podran tenir una alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener de 24,00m.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

Dipòsit legal: AND.2-2015

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

6. Especificitats

La cessió obligatòria del 10% és de 983,00 m², dels quals 383,80 m² es traslladen a la unitat d'actuació Aviar 1, segons conveni entre el Comú i la propietat.

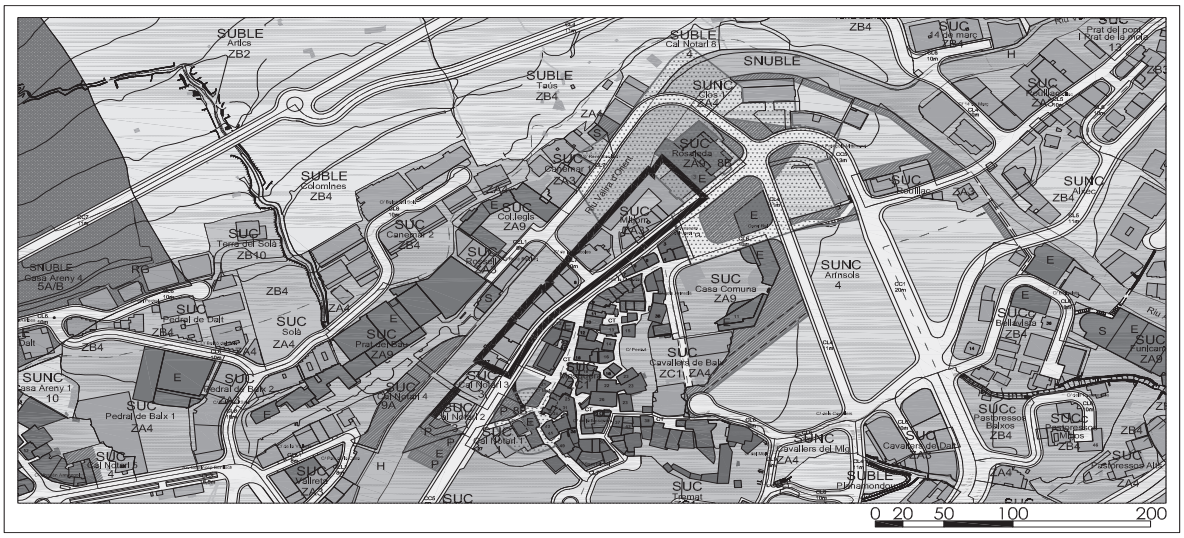
En aquesta unitat d'actuació es realitzen 63,39 m² de cessió voluntària.

Dipòsit legal: AND.2-2015

MITJORN

1. Descripció

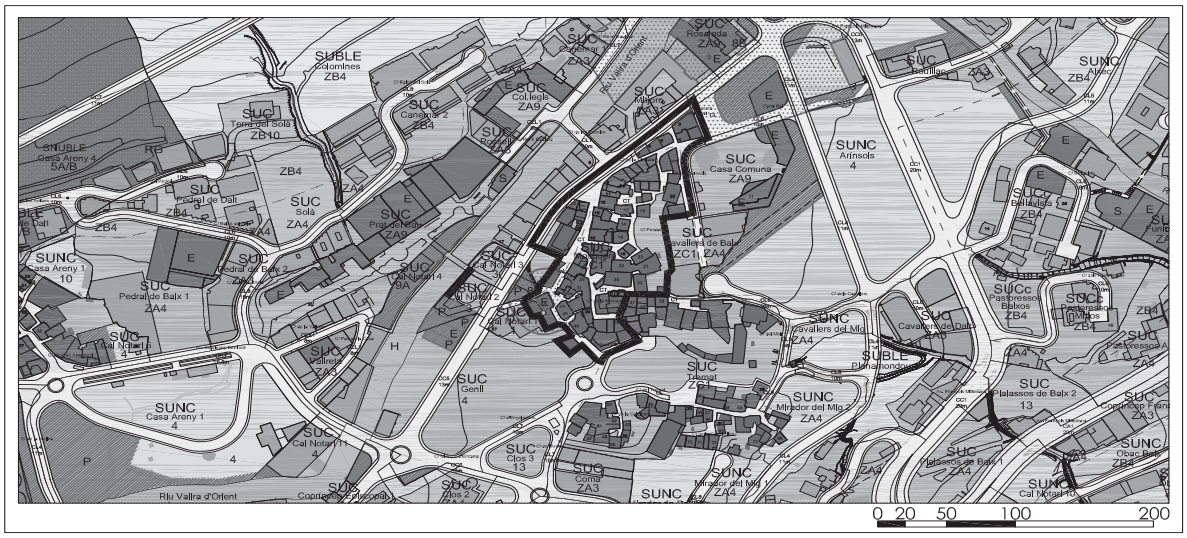
Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al centre d'Encamp, al llarg del riu Valira d'Orient i a la vora de l'hotel Rosaleda.
La superfície de la unitat d'actuació és de 6.422 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 3, Mosquera i Rosaleda, en SUC i Arínsols, en SUNC.


SUBLE
Antics
ZB2
SUBLE
Cal Notari 6
SNUBLE
SUBLE
Talús
ZB4
SUNC
Clos I
ZA4
SUC
Rosaleda
ZA9
SUC
Col·legis
ZA9
SUC
Casa Comuna
ZA9
SUNC
Arínsols
4
SUC
Cavallers de Balx
ZC1, ZA4
SUC
Pedral de Balx 1
ZA4
SUC
Pedral de Balx 2
ZA4
SUC
Cal Notari 4
SUC
Cal Notari 1
SUC
Cal Notari 2
SUC
Cal Notari 3
SUC
Prat d'en Nadal
ZA4
SUC
Solà
ZA4
SUC
Terra del Solà
ZB4
SUC
Canonge 2
ZB4
SUC
Pedral de Balt
ZA4
SUC
Pallers
ZA4
SUC
Pallers
ZA4
SUC
Pallers

MOSQUERA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora de l'avinguda Joan Martí i de l'avinguda François Miitterrand.
La superfície de la unitat d'actuació és de 13.908 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 1, Cal Notari 2, Cal Notari 3, Casa Comuna, Cavallers de Baix,, Genil Mitjorn i Tremat, en SUC i Arínsols, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)
Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

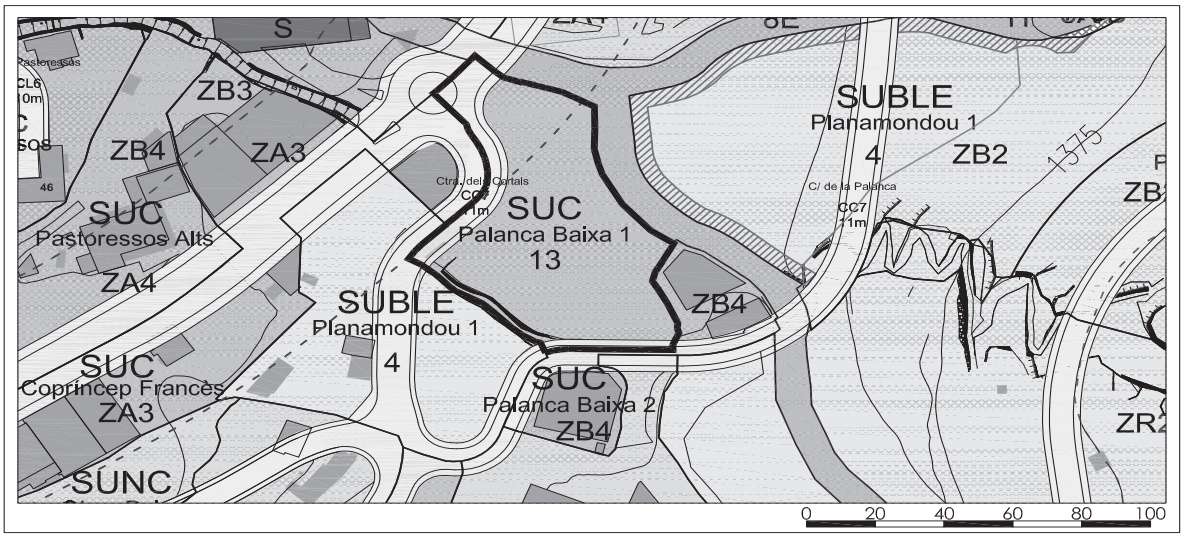
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

PALANCA BAIXA 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora del Riu de les Pardines, a l'inici de la Carretera dels Cortals.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.339 m².
Limita amb les unitats d'actuació Copríncep Francés, Palanca Baixa 2 i Funicamp, en SUC i Planamondou 1, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 14.400,00 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

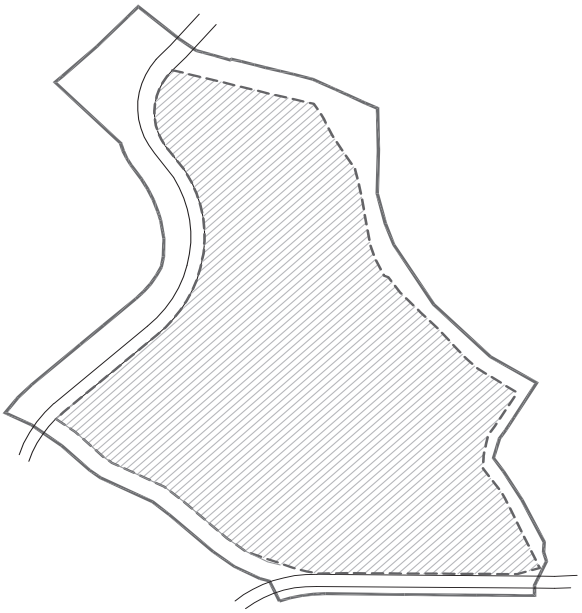
5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

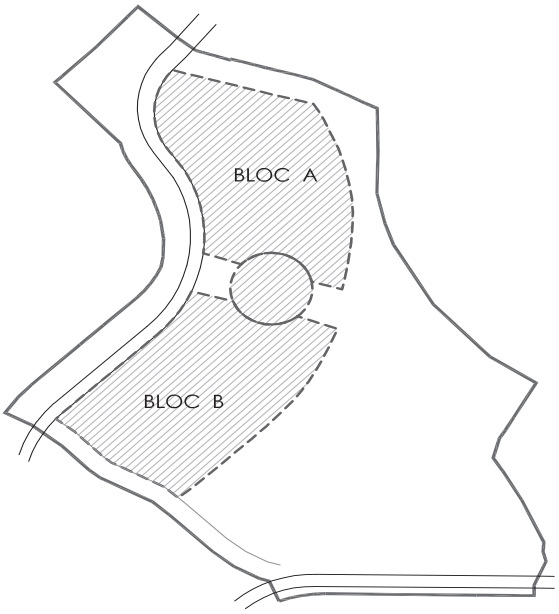
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

COTA 1.330 i 1.333

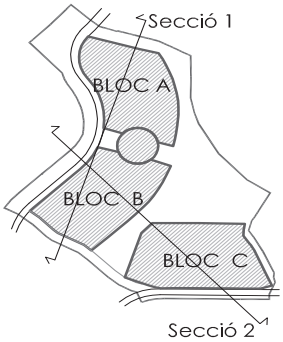


COTA 1.336,40 - 1.339,40 i 1.342,35

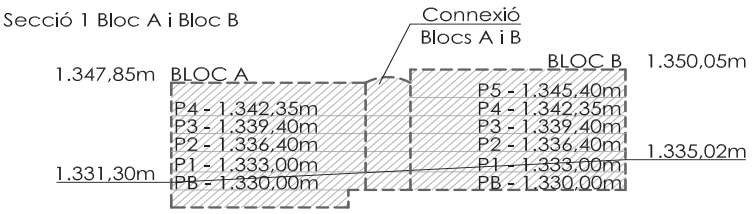


Límit de UA

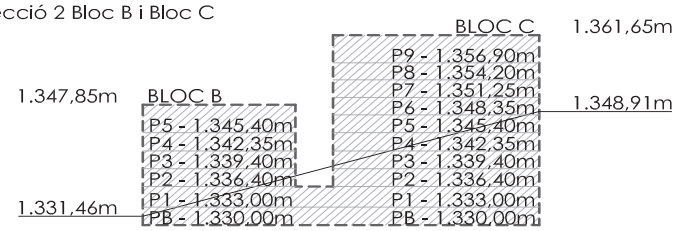
Espai màxim ocupable per l'edifici.



Secció 1 Bloc A i Bloc B



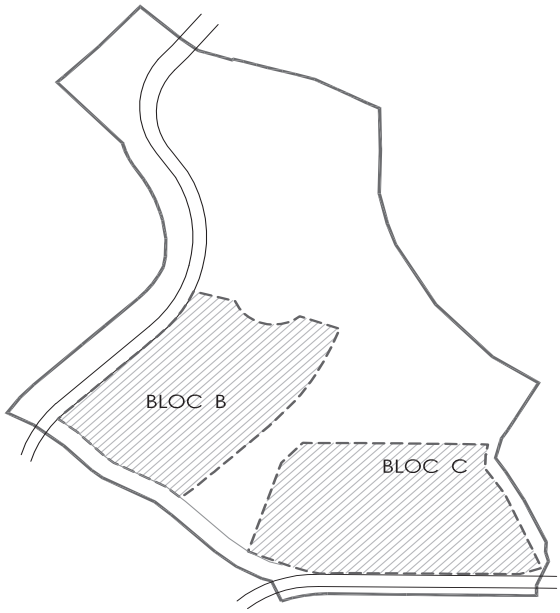
Secció 2 Bloc B i Bloc C



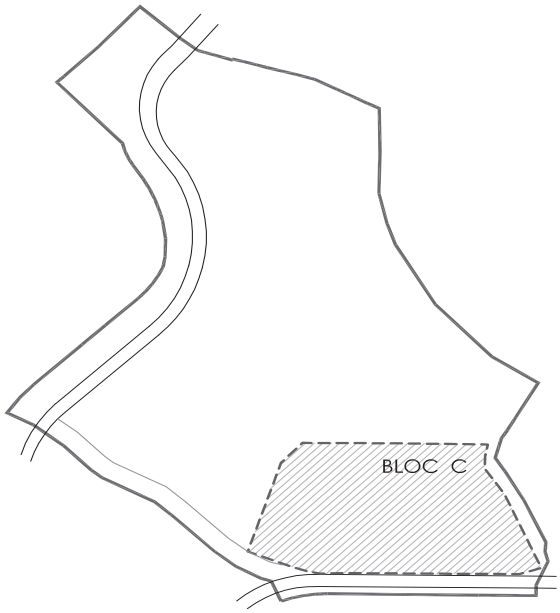
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

COTA 1.345,40

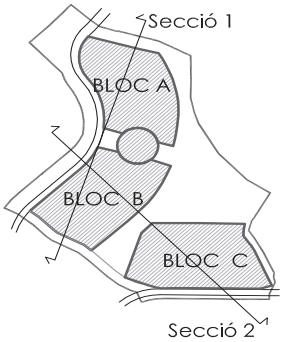


COTA 1.348,35 - 1.351,25 - 1.354,20 i 1.356,90

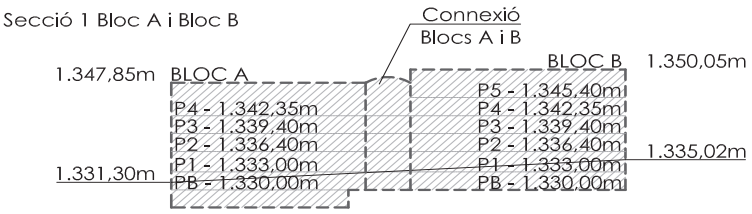


Límit de UA

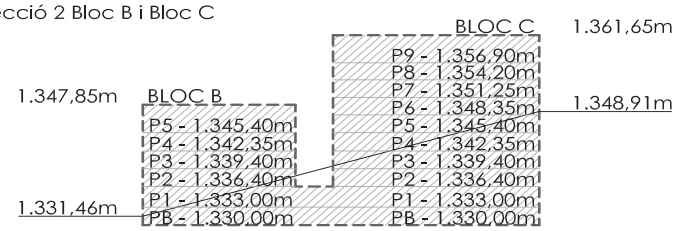
Espai màxim ocupable per l'edifici.



Secció 1 Bloc A i Bloc B



Secció 2 Bloc B i Bloc C

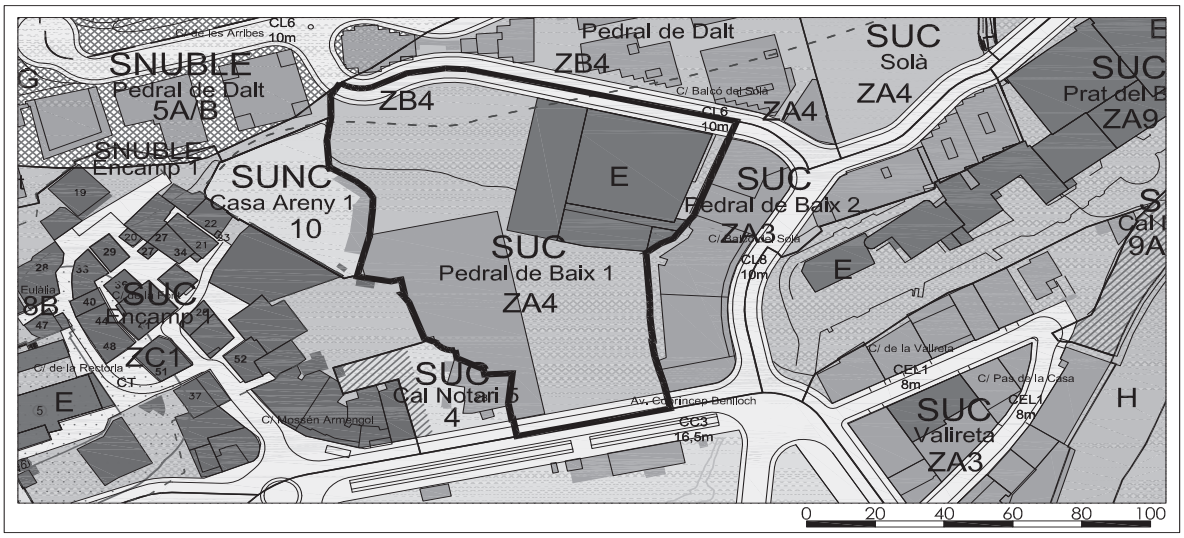


Dipòsit legal: AND.2-2015

PEDRAL DE BAIX 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al solà d'Encamp, a la vora de l'avinguda Copríncep Benlloch.
La superfície de la unitat d'actuació és de 9.252 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 5, Encamp 1, Pedral de Baix 2 i Pedral de Dalt, en SUC i Casa Areny 1, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4)

En Zona Urban A l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 13,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

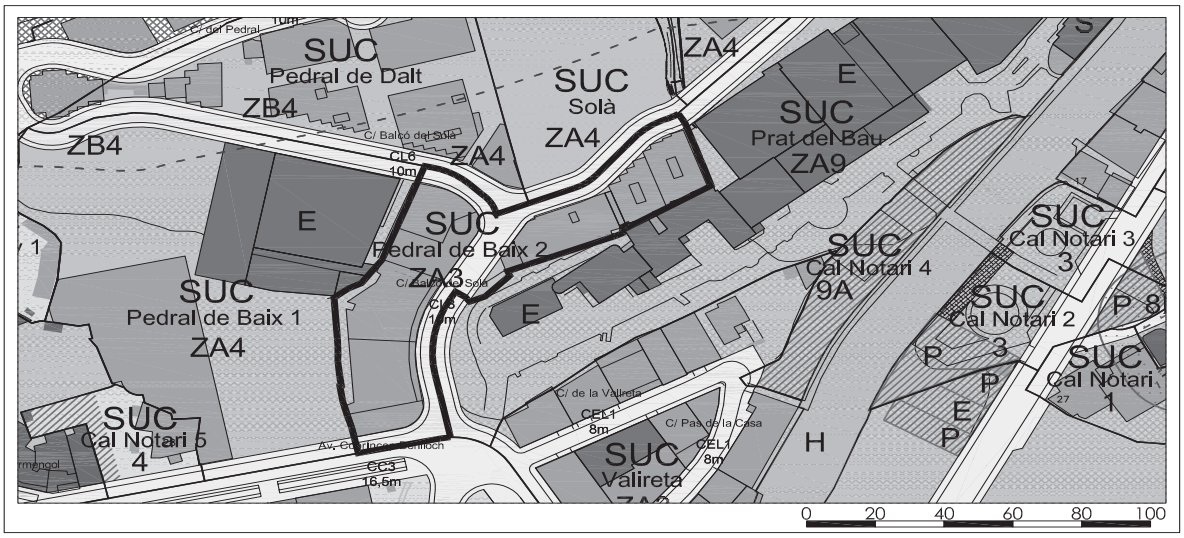
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

PEDRAL DE BAIX 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al solà d'Encamp, a la vora de l'avinguda Copríncep Benlloch.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.058 m².
Limita amb les unitats d'actuació Pedral de Baix 1, Prat del Bau, Pedral de Dalt i Solà, en SUC i Casa Areny 1, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 16,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

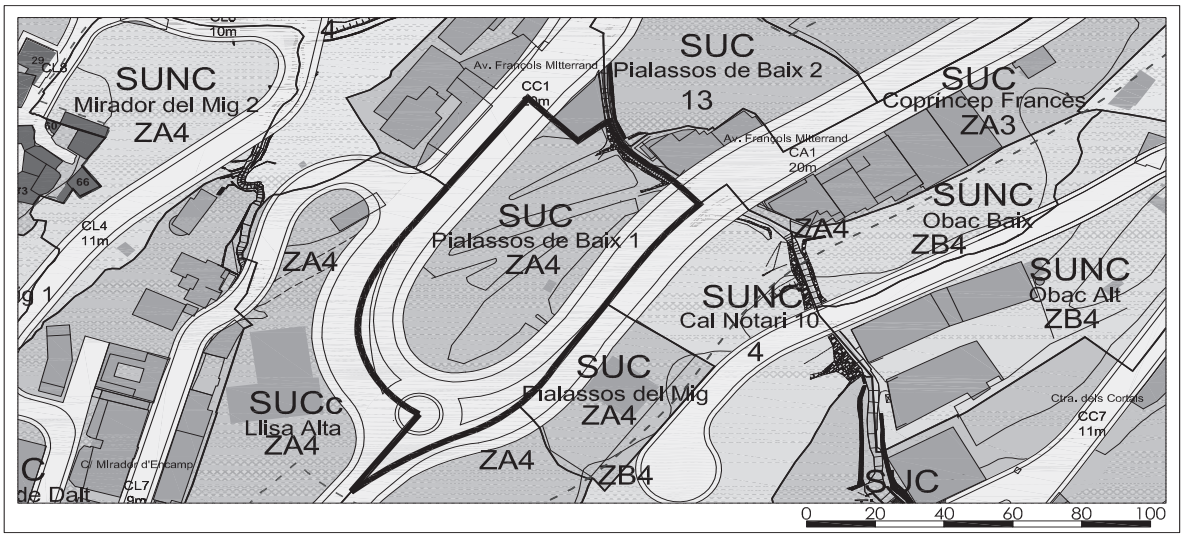
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

PIALASSOS DE BAIX 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'obac d'Encamp, a la vora de la carretera general.
La superfície de la unitat d'actuació és de 6.233 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cavallers de Dalt, Copríncep Francès, Pialassos de Baix 2, Pialassos del Mig i Traveneres, en SUC, Llisa Alta, en SUCc i Cal Notari 10, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA)
Subzona 4 (Clau 4)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

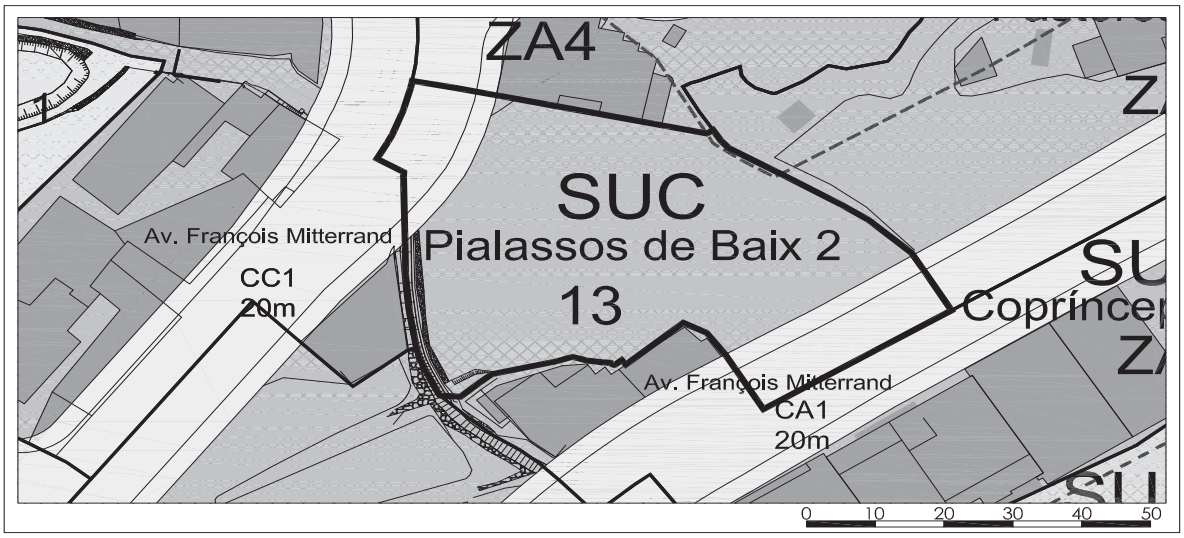
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

PIALASSOS DE BAIX 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'obac d'Encamp, a la vora de la carretera general.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.815 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cavallers de Dalt, Copríncep Francés, Pastoressos Alts i Pialassos de Baix 1, en SUC i Pastoressos Mitjos, en SUCc.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 9.421,94 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: les alçades reguladores de l'edificació s'estableix als plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.
l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

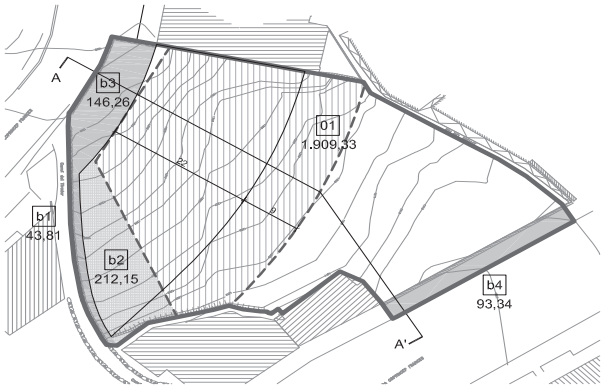
5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

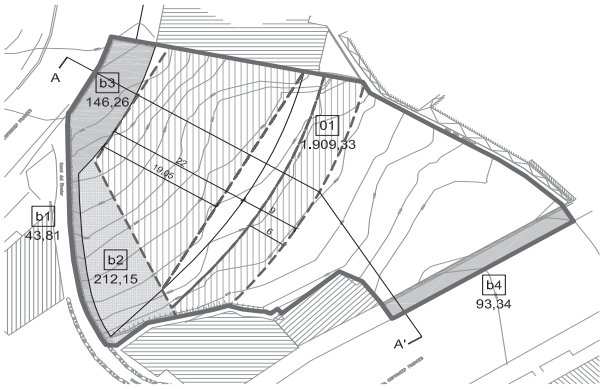
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

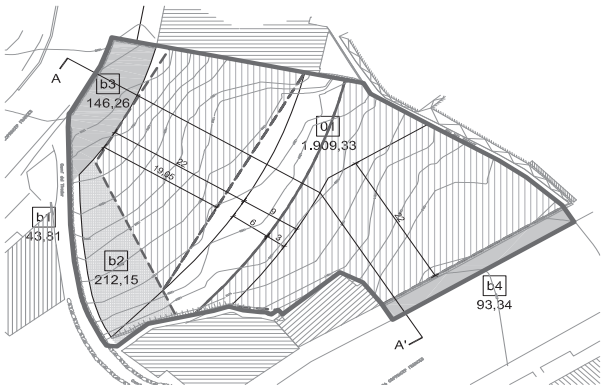
COTA 1.300



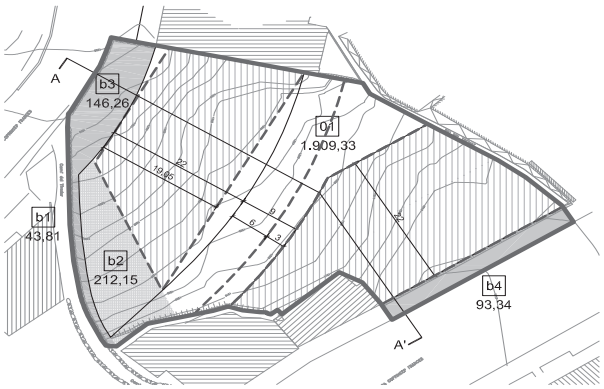
COTA 1.303

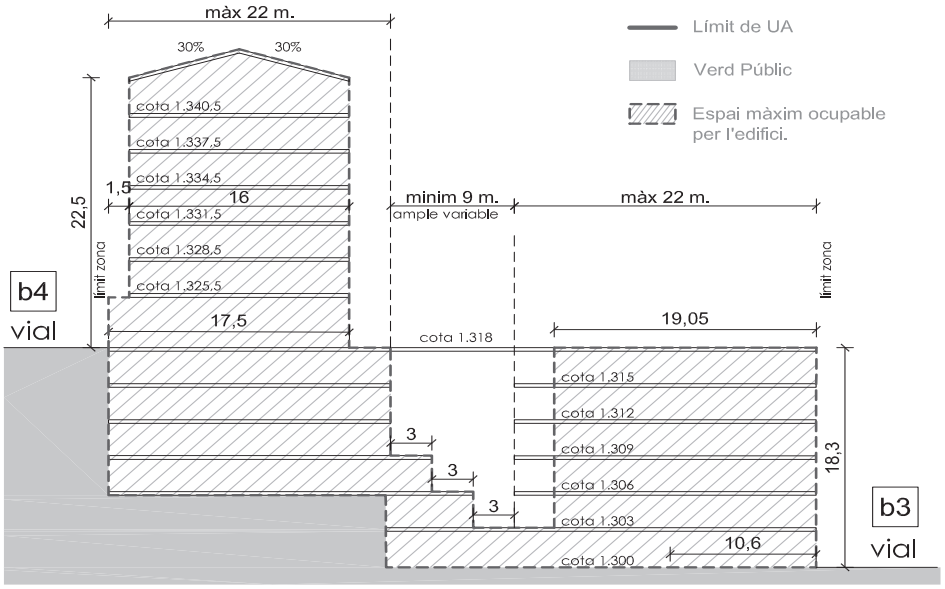


COTA 1.306



COTA 1.309

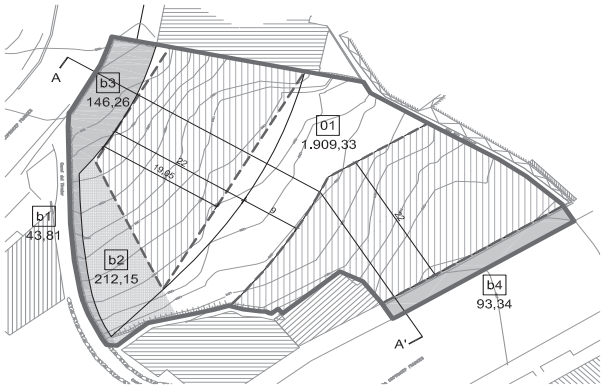




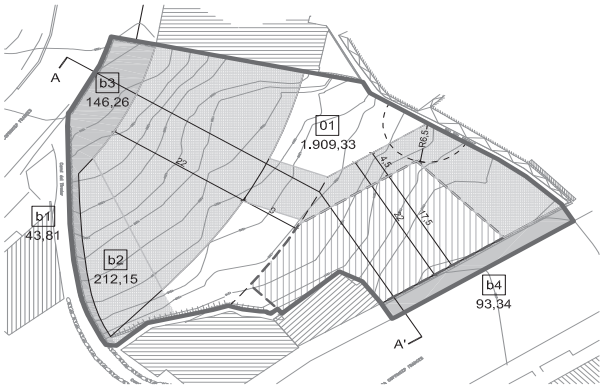
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

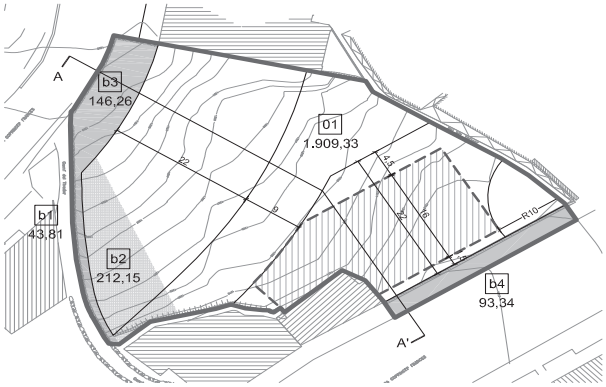
COTA 1.312 i 1.315



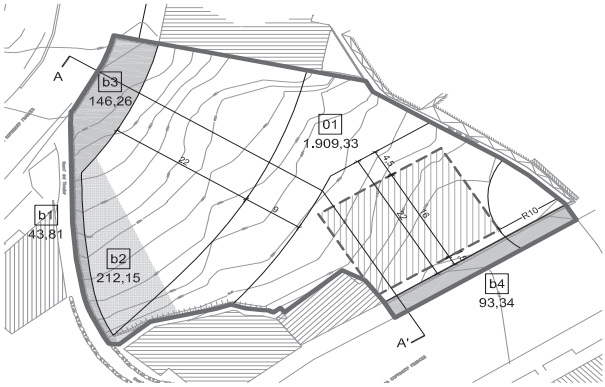
COTA 1.318

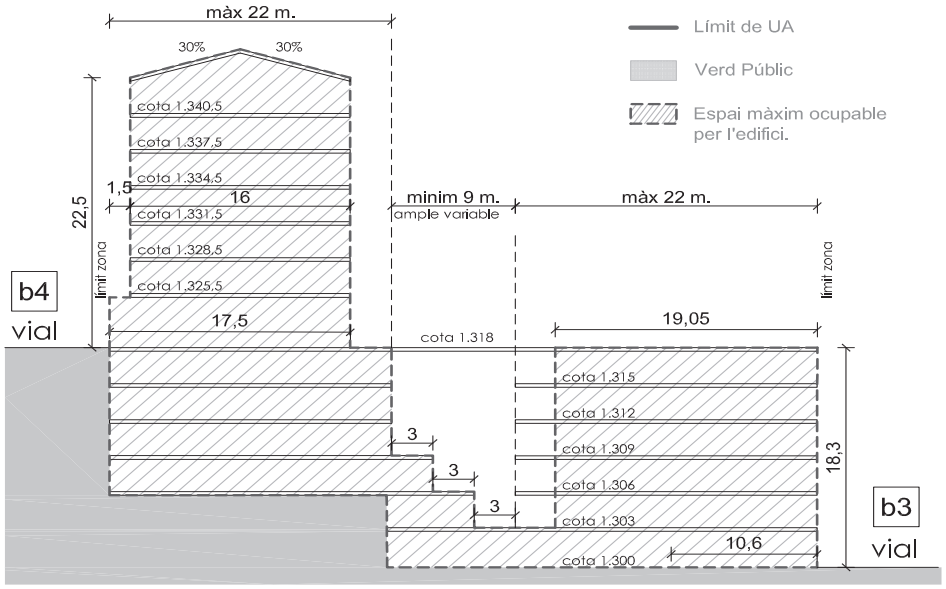


COTA 1.322,50-1.325,50-1.328,50-1331,50 i 1.334,50



COTA 1.337,50 i 1.340,50



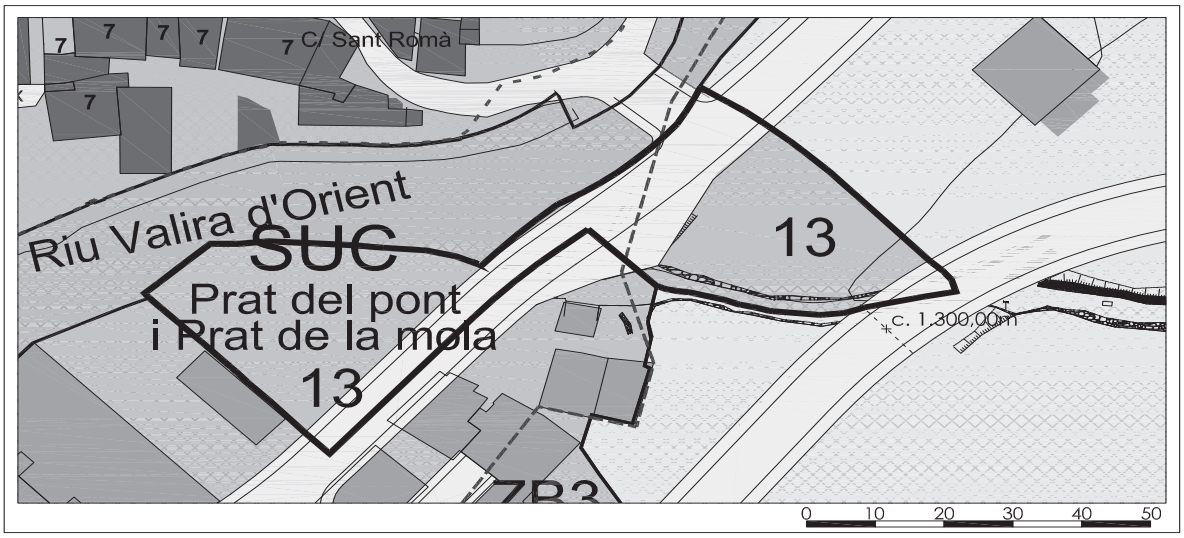


Dipòsit legal: AND.2-2015

PRAT DEL PONT I PRAT DE LA MOLA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora del riu Valira d'Orient i l'avinguda de Rouillac, propera a les Bons.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.268 m².
Limita amb les unitats d'actuació Ciutat Pubilla, en SUC i Arenal, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 6.344,50 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

6. Especificitats

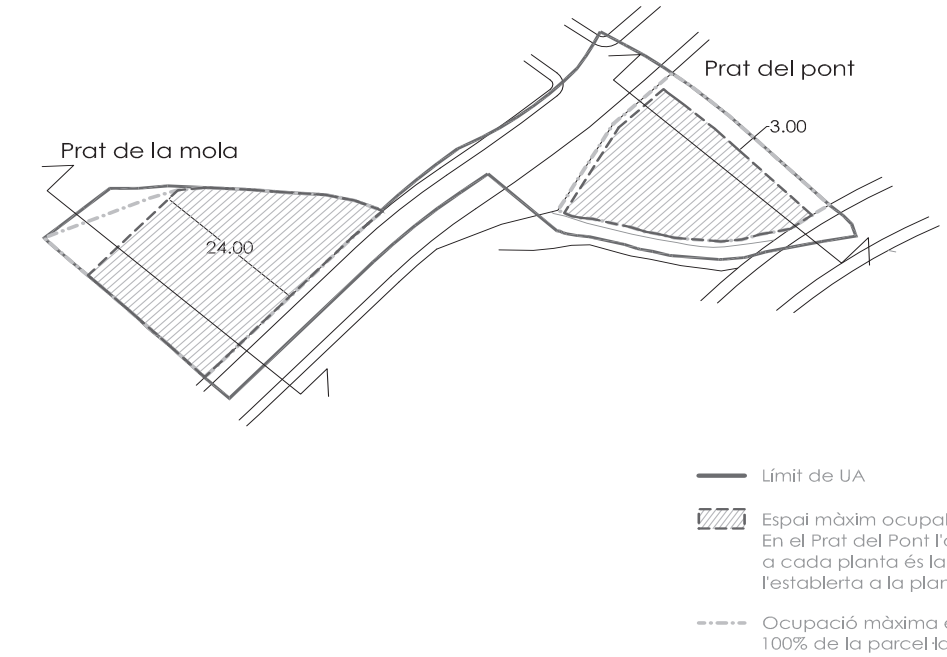
La cota del futur vial superior quan es troba en la intersecció entre les unitats d'actuació Prat del Pont i Arenal, ha de tenir una cota altimètrica aproximadament a la 1.300,00m a l'eix del vial en el punt marcat a la imatge de la present fitxa.

S'admet que les places d'aparcament exigibles per al conjunt dels edificis ubicats en aquesta unitat d'actuació puguin estar ubicades en qualsevol del edificis de la pròpia unitat d'actuació, sempre i quan el total compleixi amb el nombre mínim de places requerides a les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp.

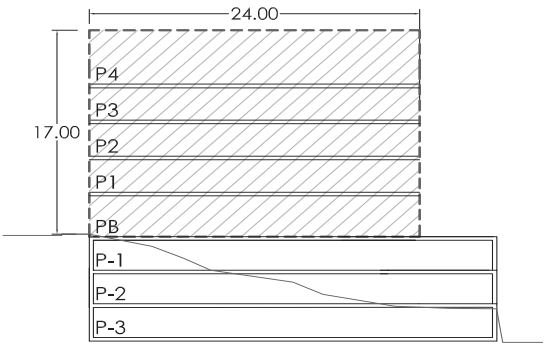
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

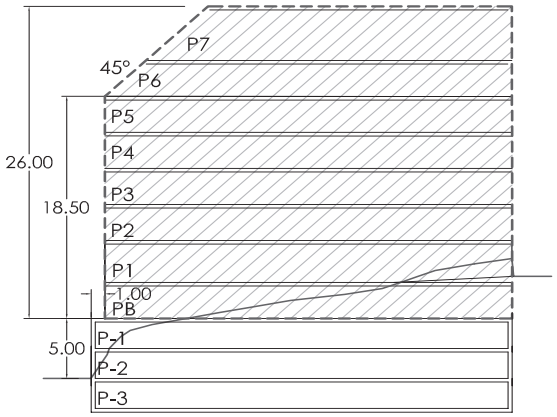
Planta



Secció Prat de la Mola



Secció Prat del Pont

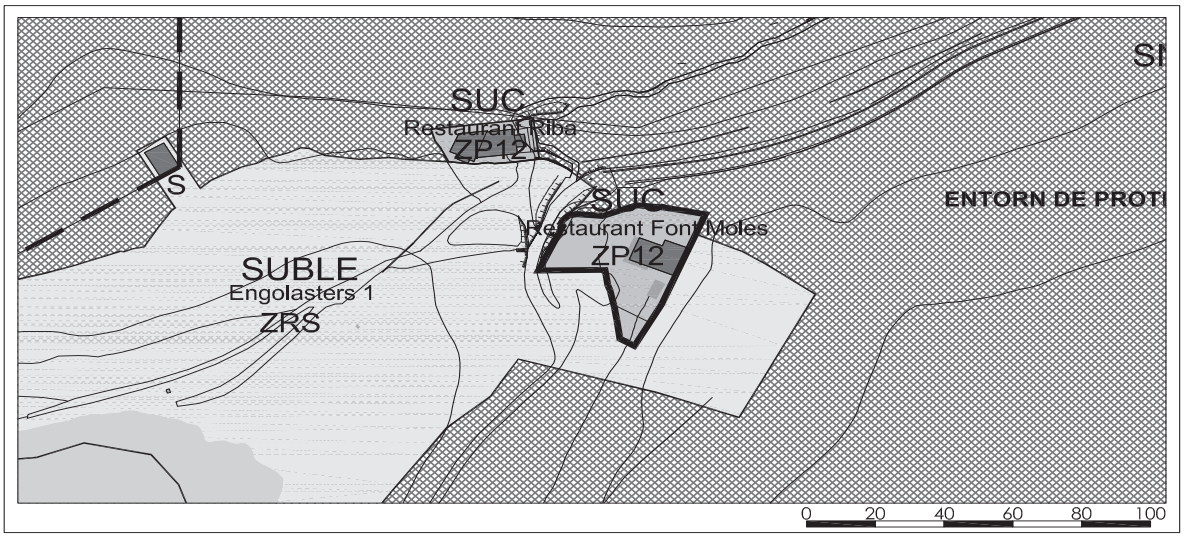


Dipòsit legal: AND.2-2015

RESTAURANT FONT MOLES

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa vora al llac d'Engolasters.
La superfície de la unitat d'actuació és de 1.114 m².
Limita amb l'unitat d'actuació Engolasters 1, en SUBLE i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

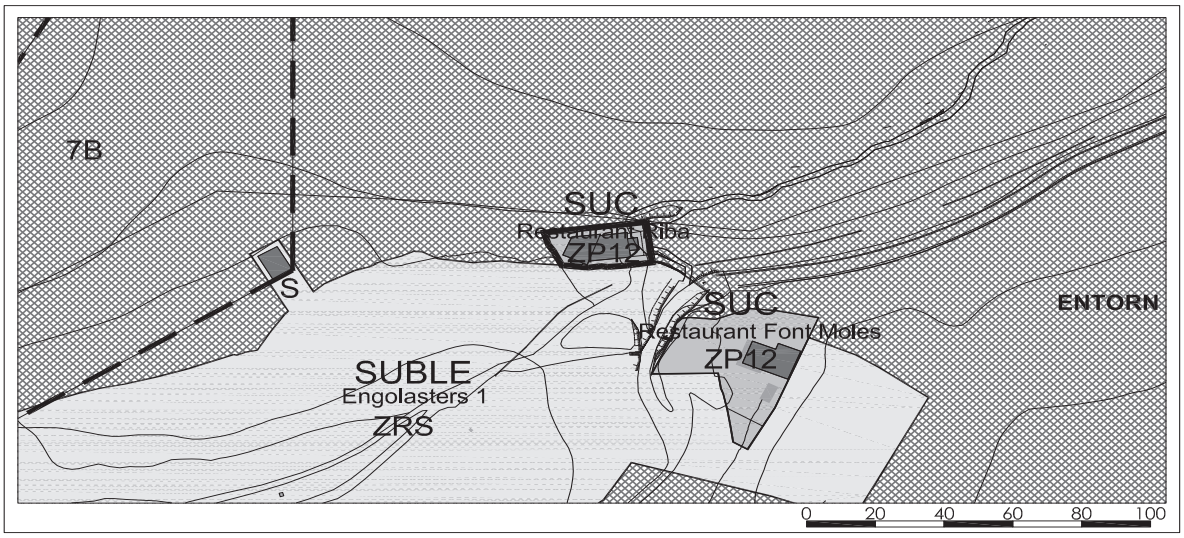
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

RESTAURANT RIBA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa vora al llac d'Engolasters.
La superfície de la unitat d'actuació és de 369 m².
Limita amb l'unitat d'actuació Engolasters 1, en SUBLE i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

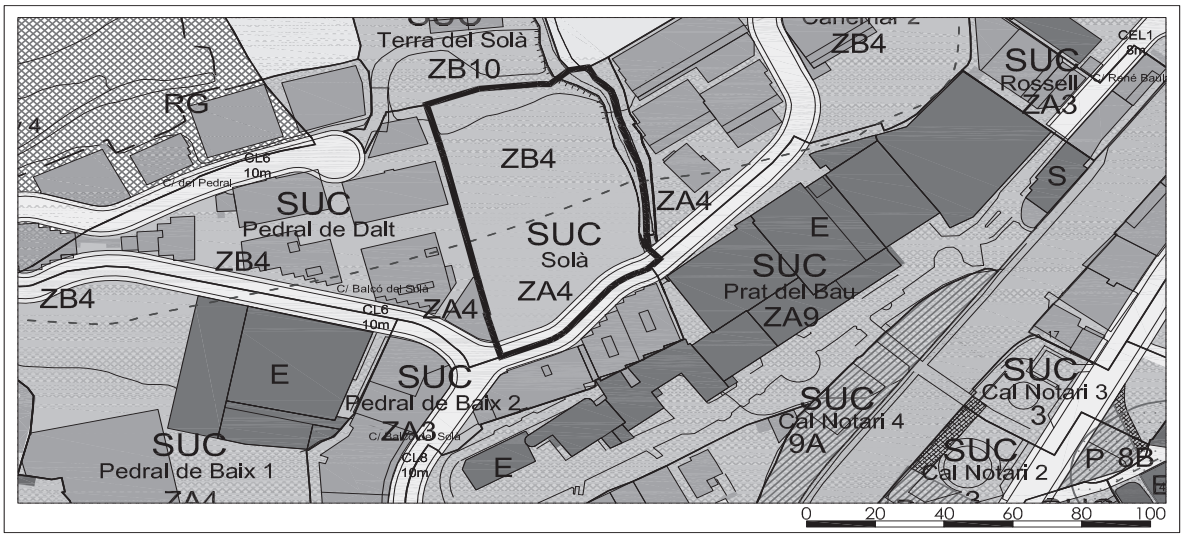
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

SOLÀ

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al solà d'Encamp, a la vora del carrer Balcó del Solà.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.128 m².
Limita amb les unitats d'actuació Canemar 2, Terra del Solà, Pedral de Baix 2 i Pedral de Dalt, en SUC i Colomines, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4)

En Zona Urban A l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 11,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

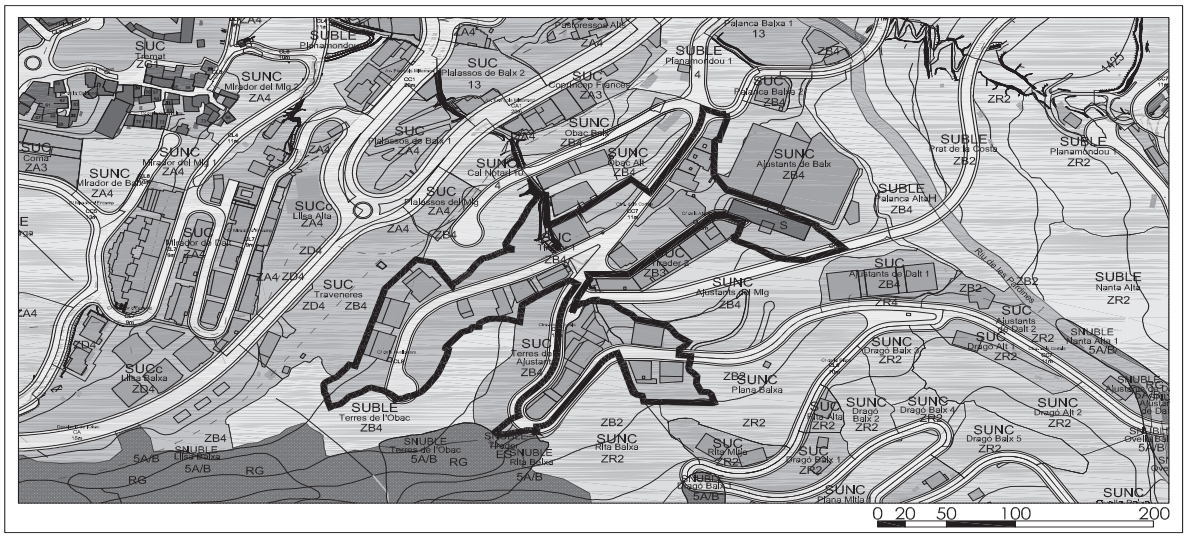
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

TIRADER 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'inici de la carretera dels Cortals.
La superfície de la unitat d'actuació és de 28.914 m².
Limita amb les unitats d'actuació Terres dels Ajustants, Tirader 2 i Traveneres, en SUC, Ajustants de Baix, Ajustants del Mig, Plana Baixa, Cal Notari 10 i Riba Baixa, en SUNC i Planamondou 1 i Terres de l'Obac, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 13,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

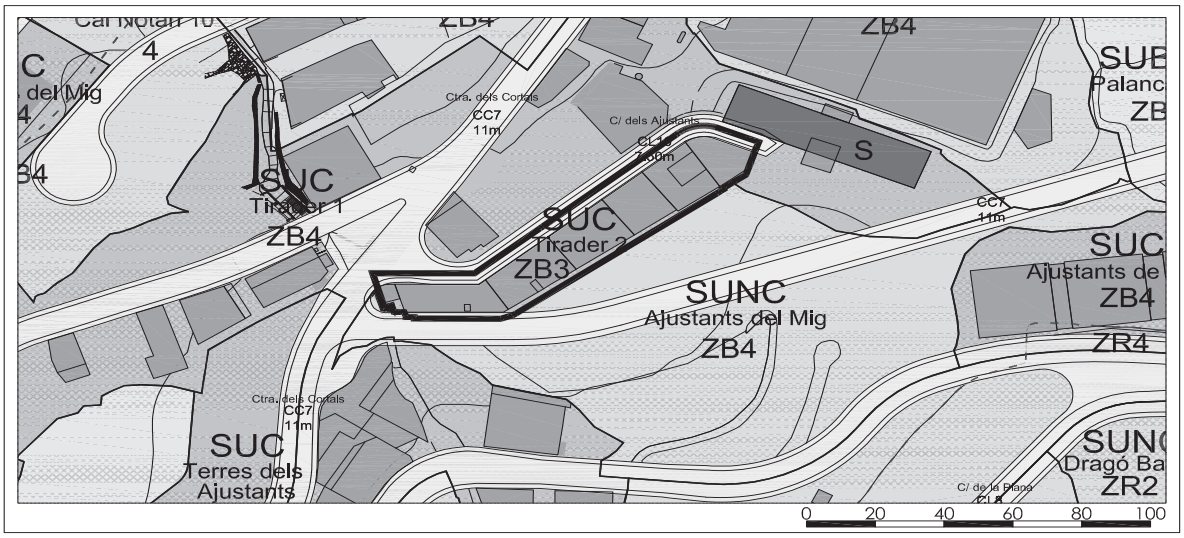
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

TIRADER 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'inici de la carretera dels Cortals.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.283 m².
Limita amb les unitats d'actuació Terres dels Tirader 1 en SUC, i Ajustants del Mig en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 3 (Clau 3)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 13,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

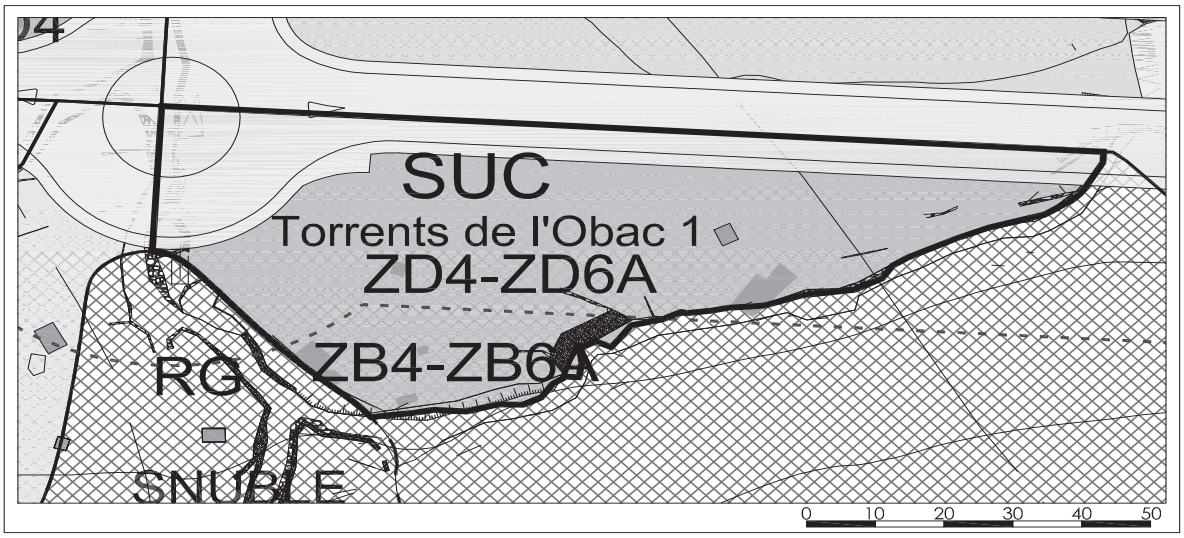
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

TORRENTS DE L'OBAC 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'obac d'Encamp, sobre la desviació d'Encamp.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.301 m².
Limita amb les unitats d'actuació Calcinera 1, en SUNC i Torrents de l'Obac 2, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana D (Clau ZD), Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6A (Clau 6A)

En Zona Urban D l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 14,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 17,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 23,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 11,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

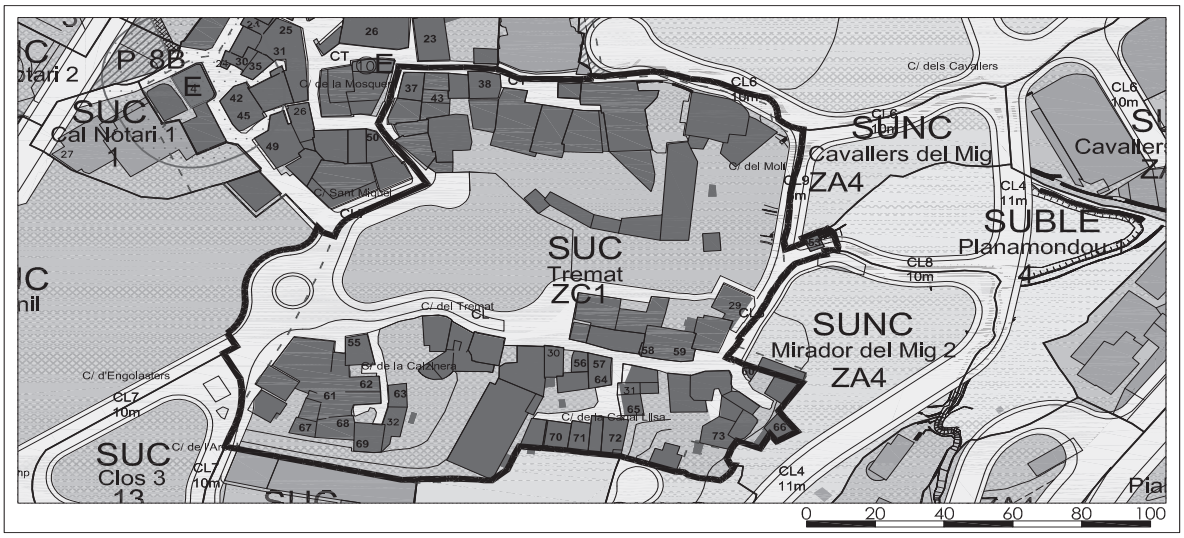
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

TREMAT

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a l'Obac d'Encamp. Inclou el nucli tradicional del Tremat.
La superfície de la unitat d'actuació és de 17.979 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cavallers de Baix, Clos 3, Coma, Genil i Mosquera, en SUC i Arínsols, Cavallers del Mig, Mirador de Baix, Mirador del Mig 1 i Mirador del Mig 2, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)
Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

6. Especificitats

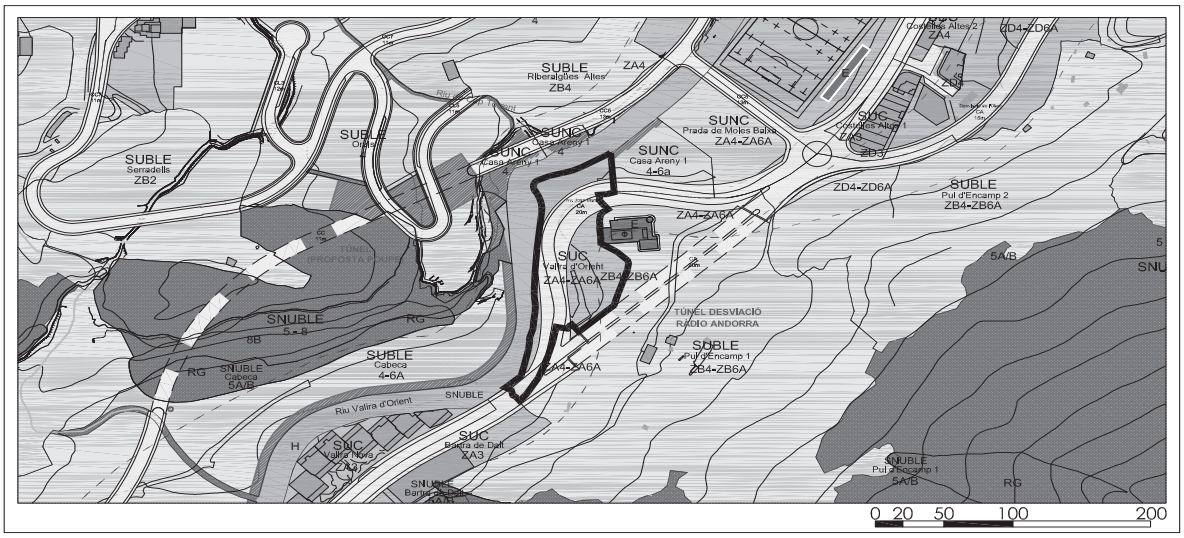
En l'Àrea de Renovació de Casa Joan Antoni s'ha de tenir en compte el nucli tradicional.

Dipòsit legal: AND.2-2015

VALIRA D'ORIENT

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa a la vora del riu Valira d'Orient, entre aquest i Ràdio Andorra.
La superfície de la unitat d'actuació és de 7.993 m².
Limita amb les unitats d'actuació Bartra de Dalt, en SUC, Casa Areny 1, en SUNC i Pui d'Encamp 1, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A (Clau ZA), Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4), Subzona 6A (Clau 6A)

En Zona Urban A l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 11,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

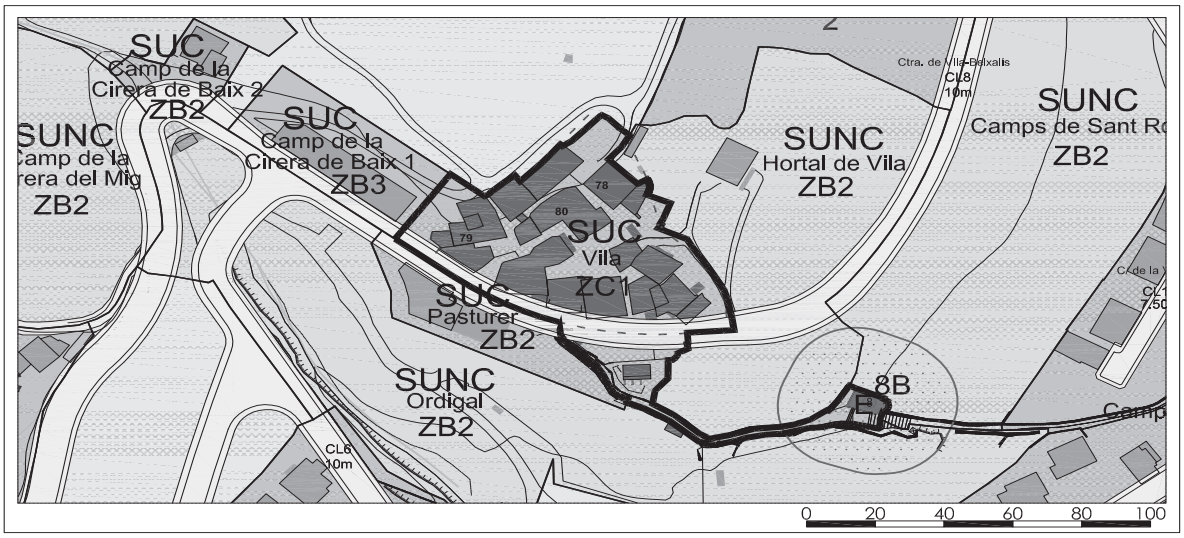
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

VILA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al solà d'Encamp. Inclou el nucli tradicional de Vila.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.729 m².
Limita amb les unitats d'actuació Camp de la Cirera de Baix i Pasturer, en SUC, Hortal de Vila, en SUNC i Camps del Noguer, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona nucli tradicional (Clau ZC)
Subzona 1 (Clau 1)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener dels edificis no catalogats o ressenyats és de 13,00 m des del punt més baix de la intersecció del perímetre de l'edifici amb el terreny.

La resta d'edificis han de guardar l'alçada actual podent-la ajustar en 50 cm com a màxim per aïllament de la coberta.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC) ENVALIRA – PAS DE LA CASA

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

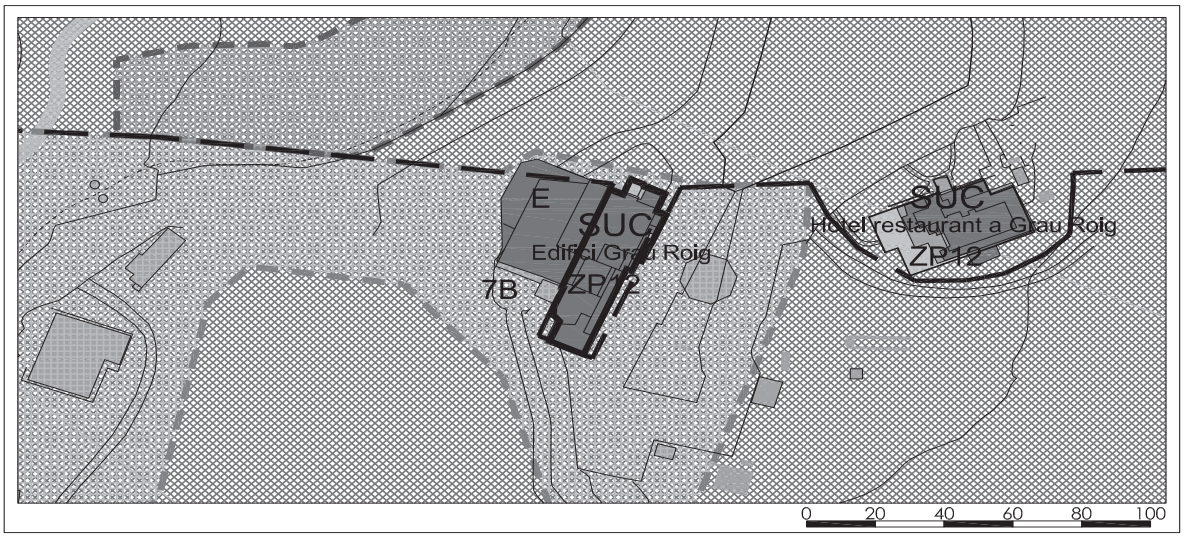
Edifici Grau Roig 59
E.S. Arajol 60
E.S. ESSO 61
E.S. Figueredo 62
E.S. Mòbil 63
Hotel Pic Maià 64
Hotel Restaurant a Grau Roig 65
Refugi Fra Miquel 66

Dipòsit legal: AND.2-2015

EDIFICI GRAU ROIG

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa vora el riu Valira d'Orient, a Grau Roig.
La superfície de la unitat d'actuació és de 866 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

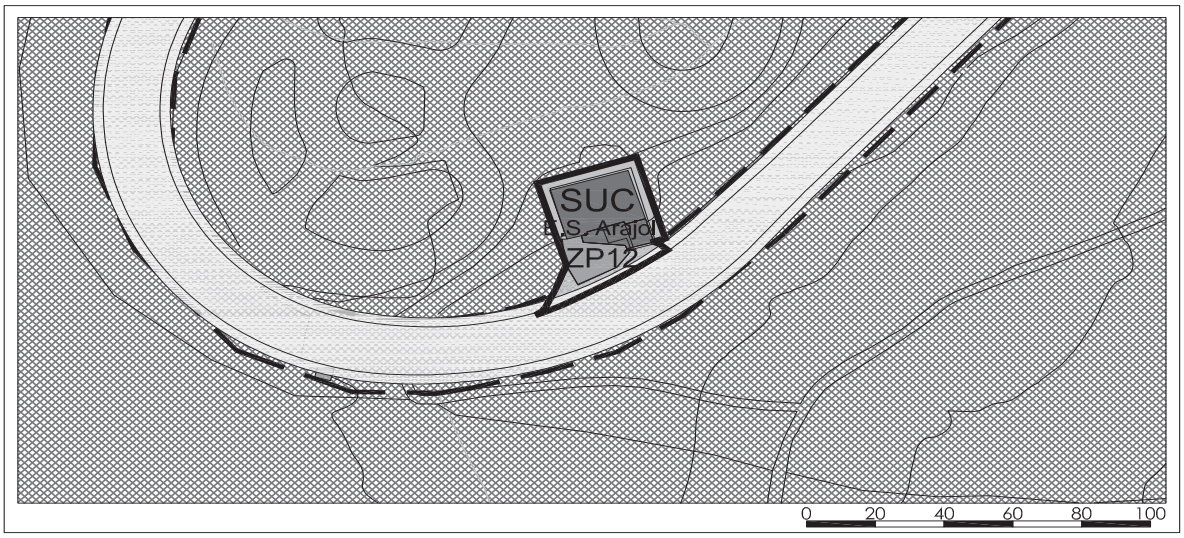
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

E.S. ARAJOL

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa entre el Cap del Port d'Envalira i el Pas de la Casa, sota el circuit de gel.
La superfície de la unitat d'actuació és de 1.155 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

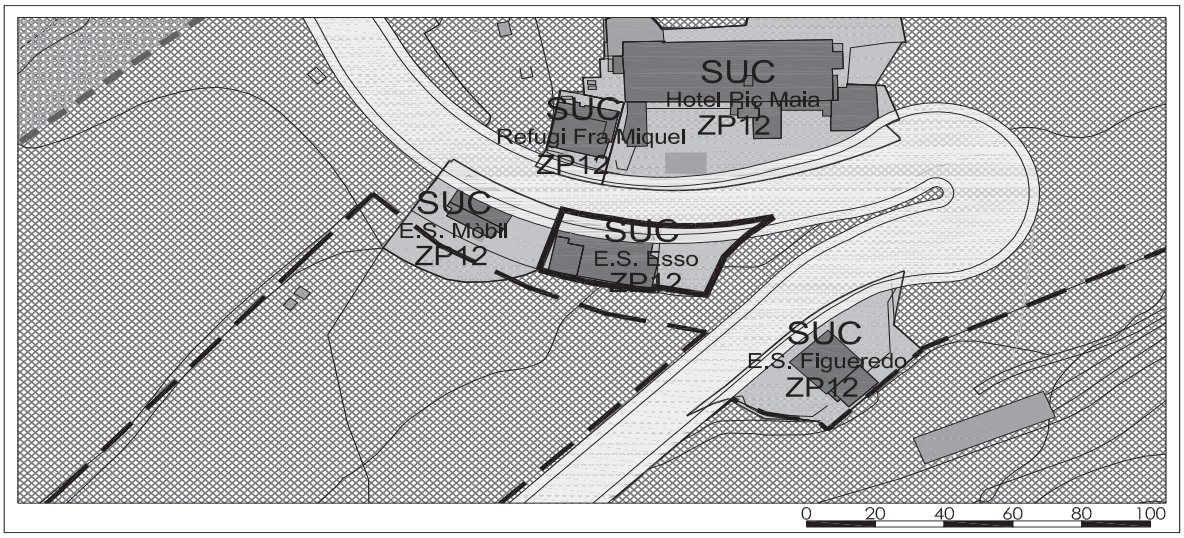
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

E.S. ESSO

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al Cap del Port d'Envalira.
La superfície de la unitat d'actuació és de 1.154 m².
Limita amb l'unitat d'actuació E.S. Mòbil, en SUC i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

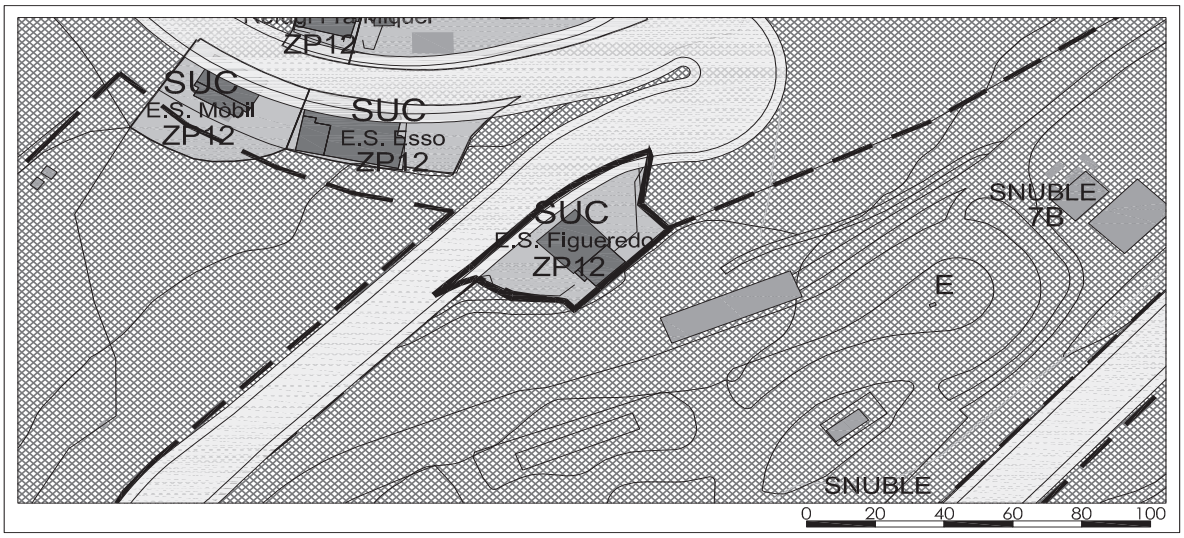
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

E.S. FIGUEREDO

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa entre el Cap del Port d'Envalira i el Pas de la Casa, sobre el circuit de gel.
La superfície de la unitat d'actuació és de 1.563 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

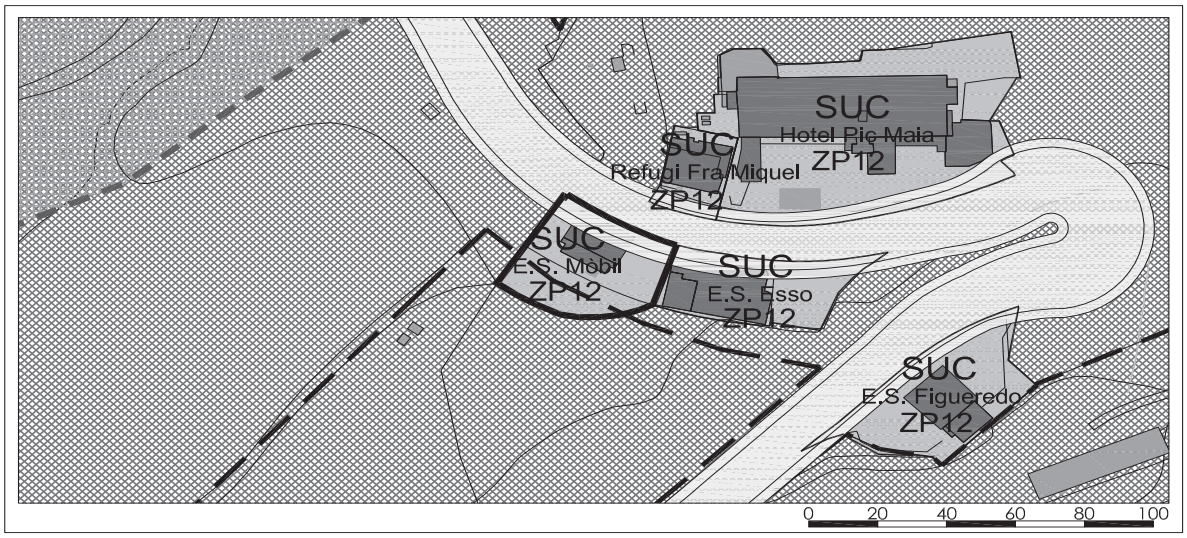
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

E.S. MÒBIL

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al Cap del Port d'Envalira.
La superfície de la unitat d'actuació és de 1.318 m².
Limita amb l'unitat d'actuació E.S. Esso, en SUC i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

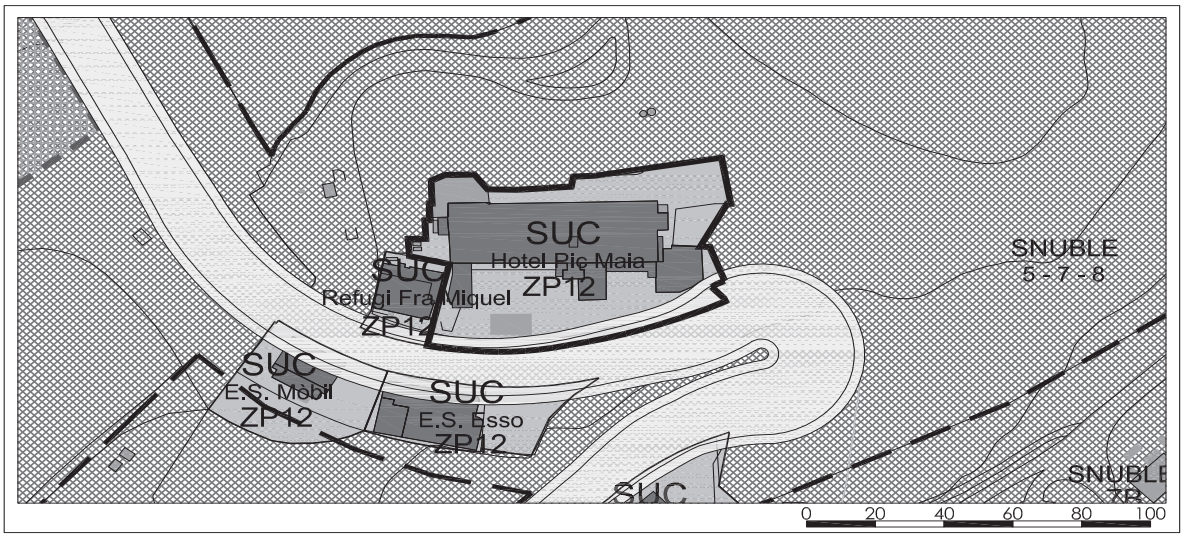
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

HOTEL PIC MAIA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al cap del Port d'Envalira.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.520 m².
Limita amb l'unitat d'actuació Refugi Fra Miquel, en SUC i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

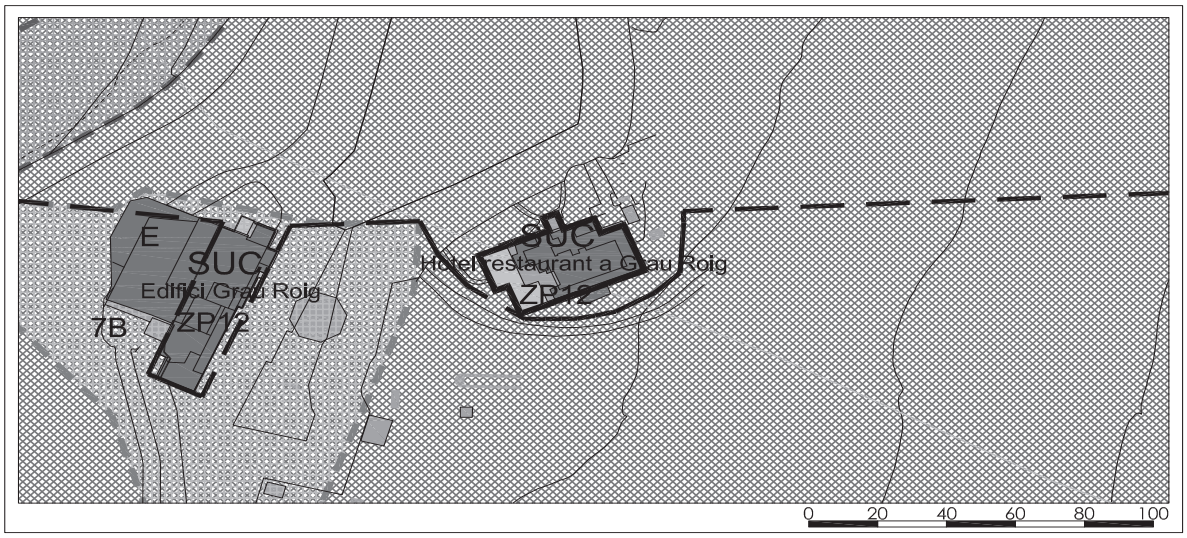
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

HOTEL RESTAURANT A GRAU ROIG

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa vora el riu Valira d'Orient, a Grau Roig.
La superfície de la unitat d'actuació és de 892 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

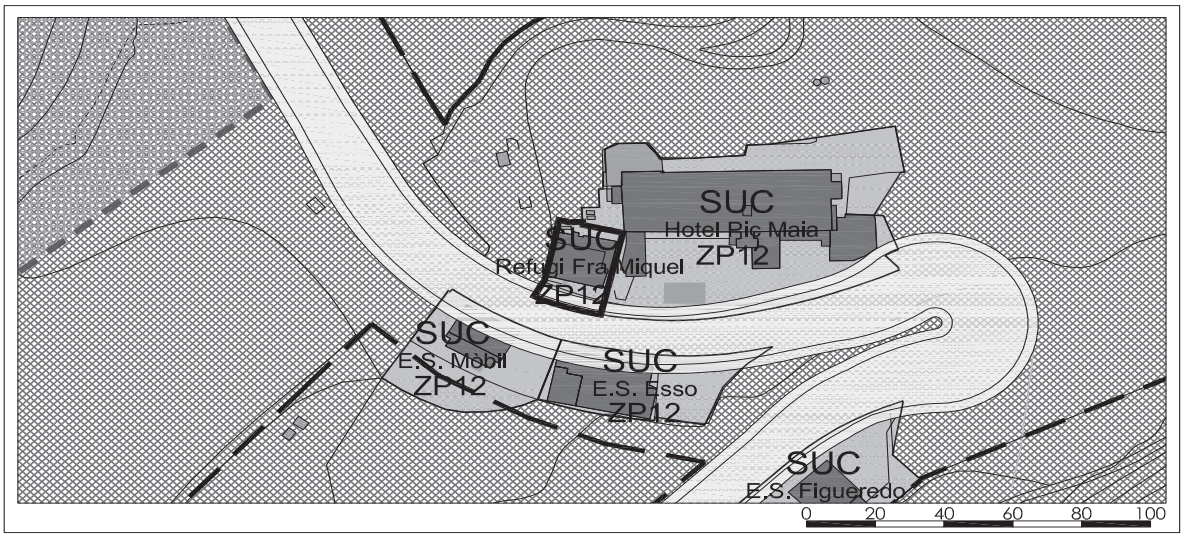
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

REFUGI FRA MIQUEL

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat (SUC).
Es situa al cap del Port d'Envalira.
La superfície de la unitat d'actuació és de 524 m².
Limita amb l'unitat d'actuació Hotel Pic Maia, en SUC i amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP)
Subzona 12 (Clau 12)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 18,50 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús d'habitatge i l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa, tenint en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

S'han de tenir en compte els contractes establerts amb el Comú.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum IV

Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat (SUCc) Vall d'Encamp / Envalira – Pas de la Casa

Sumari ORNS – UA – SUCc – Vall d'Encamp

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT CONDICIONAT (SUCc) VALL D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

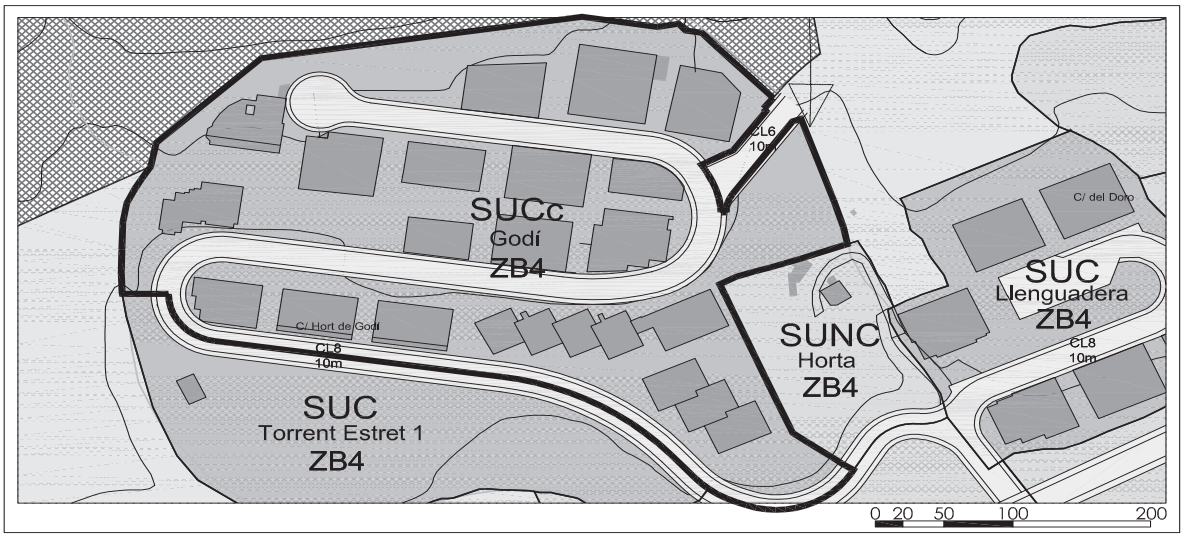
Godí 3

Dipòsit legal: AND.2-2015

GODÍ

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà consolidat condicionat (SUCc).
Es situa al solà d'Encamp, a la vora del carrer Hort de Godí.
La superfície de la unitat d'actuació és de 21.288 m².
Limita amb les unitats d'actuació Torrent Estret 1, en SUC, Aviar 3 i Horta, en SUNC i Camp de Pont i Travesseres, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana B (Clau ZB)
Subzona 4 (Clau 4)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és del 3,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és del 4,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa condicionada pel respecte de l'eixample de carrer, assumit aïlladament pels afectats, cessió de terreny i construcció. Es tenen en compte els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

COMÚ D'ENCAMP

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum V

Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) Vall d'Encamp / Envalira – Pas de la Casa

Sumari ORNS – UA – SUNC – Vall d'Encamp

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC) VALL D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

Arínsols 3
Casa Areny 2 7
Clos 1 12
Horta 13

Dipòsit legal: AND.2-2015

ARÍNSOLS

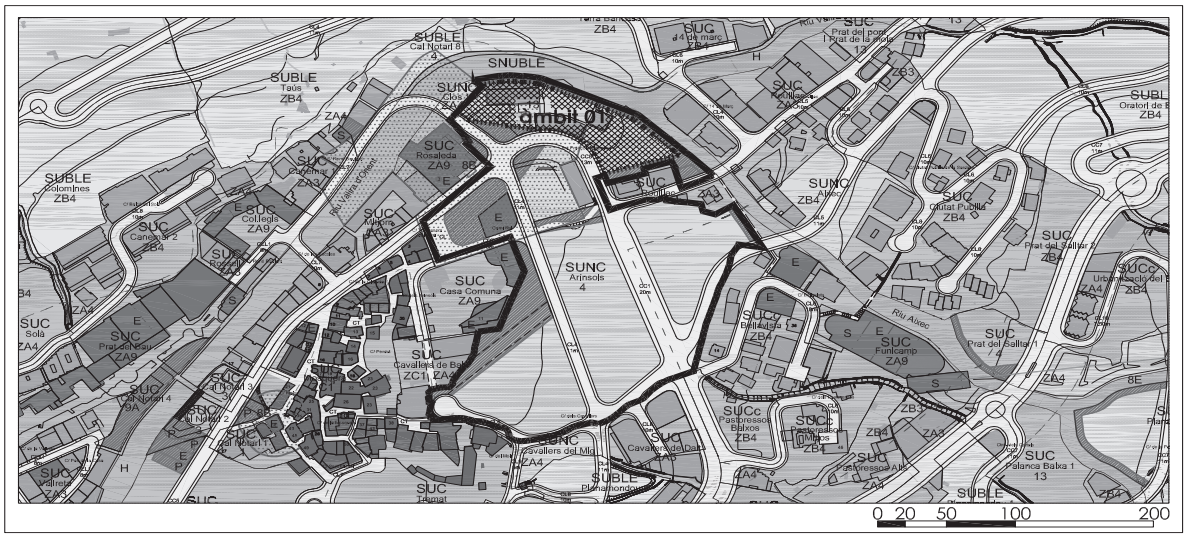
1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà no consolidat (SUNC).

Es situa al centre d'Encamp, entre el riu Valira d'Orient i la Plaça dels Arínsols.

La superfície de la unitat d'actuació és de 43.873 m².

Limita amb les unitats d'actuació Casa Comuna, Cavallers de Baix, Cavallers de Dalt, Mitjorn, Mosquera, Rosaleda, Rouillac i Tremat, en SUC, Bellavista i Pastoressos Baixos, en SUCc i Cavallers del Mig i Clos 1, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 149.599,91 m².

Els paràmetres d'ordenació de l'edificació, exceptuant per a l'àmbit 01, són els establerts al Pla Parcial aprovat. Tots aquells paràmetres que no estiguin regulats al Pla Parcial es regulen mitjançant els paràmetres d'ordenació de la Subzona 4 (Clau 4) de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp Revisió Any 2019.

Per el que fa a l'àmbit 01, es defineix un sistema d'ordenació per definició volumètrica. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquest àmbit 01 de la unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes de l'edificació s'estableixen d'acord en els plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació poden ser planes al 100%.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte el conveni urbanístic.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

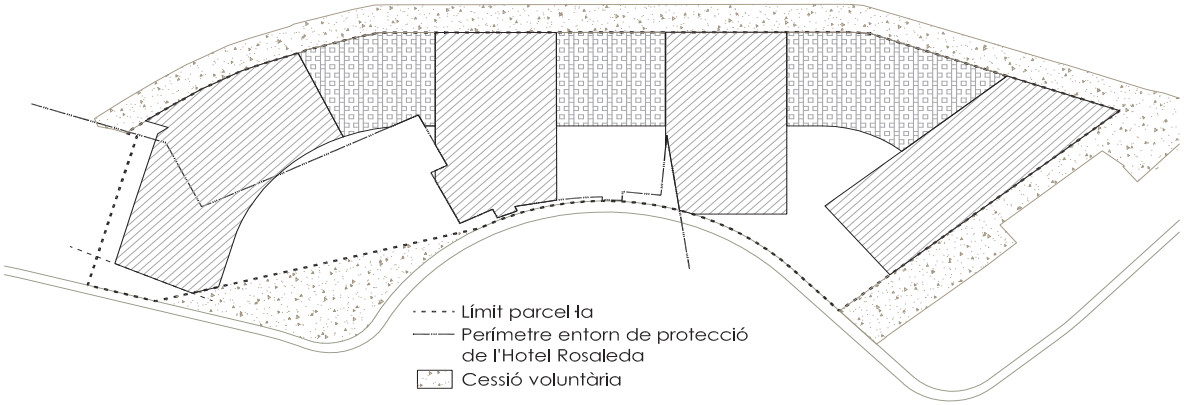
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxima de l'edifici

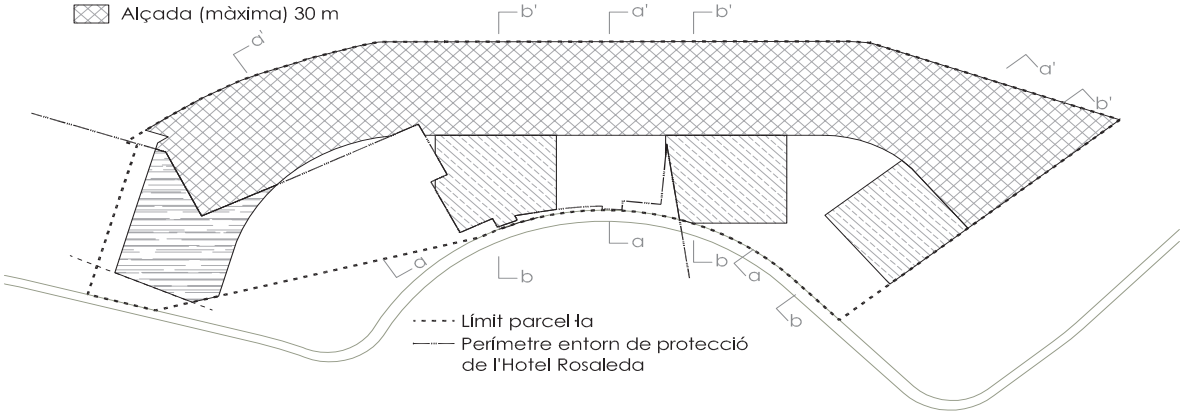
ENVOLUPANT MÀXIMA EN PLANTA

PLANTA BAIXA
- Ocupació màxima del 100 %
- Ocupació màxima del 25 % la resta serà espai privat d'ús públic. Aquest espai tindrà una alçada lliure superior als 3,50m. Aquesta alçada pot ser inferior sota elements estructural i de forma puntual.
- Espai privat d'ús públic

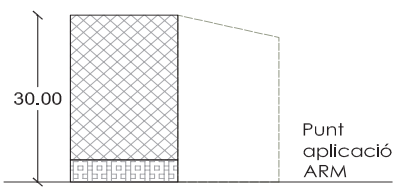
PLANTES PER SOBRE PLANTA BAIXA
- Ocupació màxima del 100 %
- Ocupació màxima del 100 %



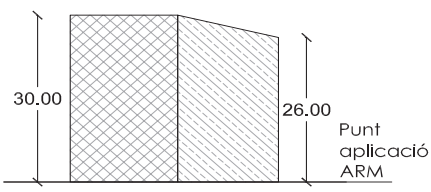
ALÇADA (MÀXIMA) DE L'EDIFICACIÓ
- Alçada (màxima) 17 m (PB + 4)
- Alçada (màxima) de 26 a 30 m (aplicació segons secció)
- Alçada (màxima) 30 m



Secció a-a'



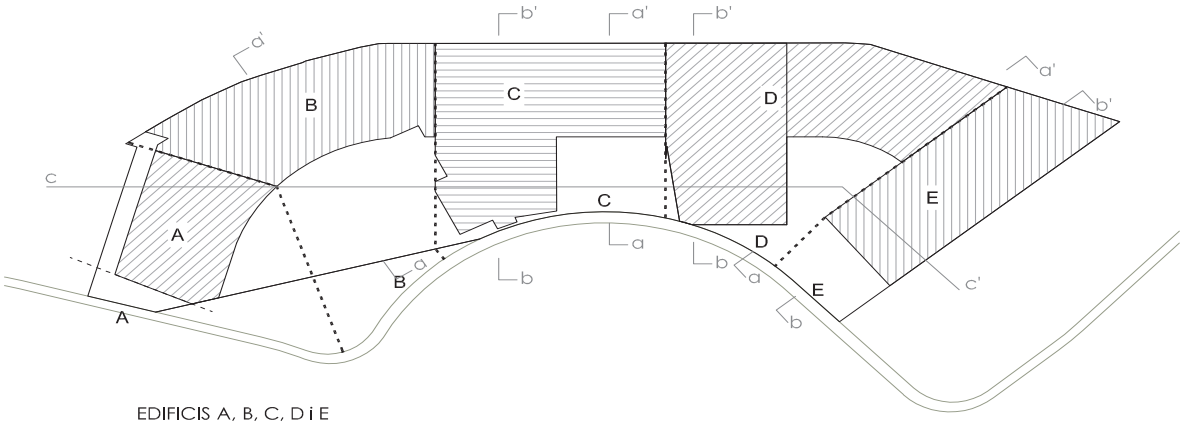
Secció b-b'



Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxima de l'edifici

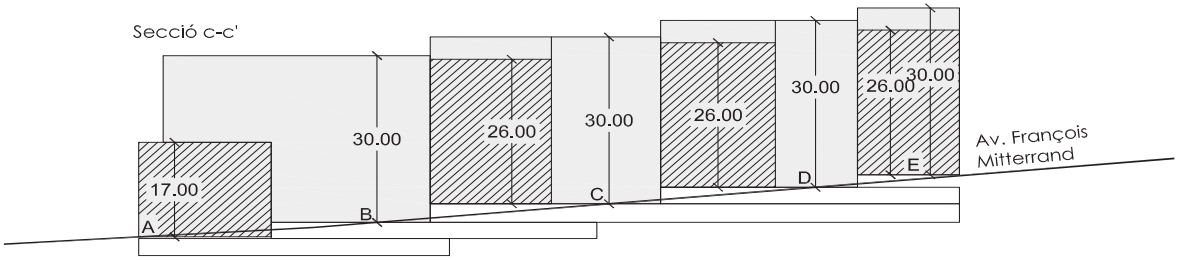
APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

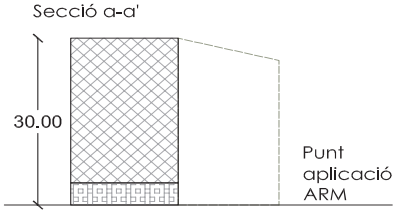


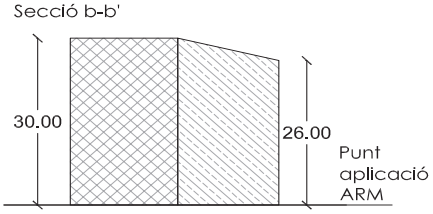
EDIFICIS A, B, C, D i E

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es realitzarà a la cota altimètrica especificada a cada punt, amb un marge de d'aplicació de ± 60 cm.

- Edifici A, cota altimètrica aplicació ARM 1.267,40m (± 60 cm)
- Edifici B, cota altimètrica aplicació ARM 1.270,50m (± 60 cm)
- Edifici C, cota altimètrica aplicació ARM 1.273,60m (± 60 cm)
- Edifici D, cota altimètrica aplicació ARM 1.276,70m (± 60 cm)
- Edifici E, cota altimètrica aplicació ARM 1.279,80m (± 60 cm)





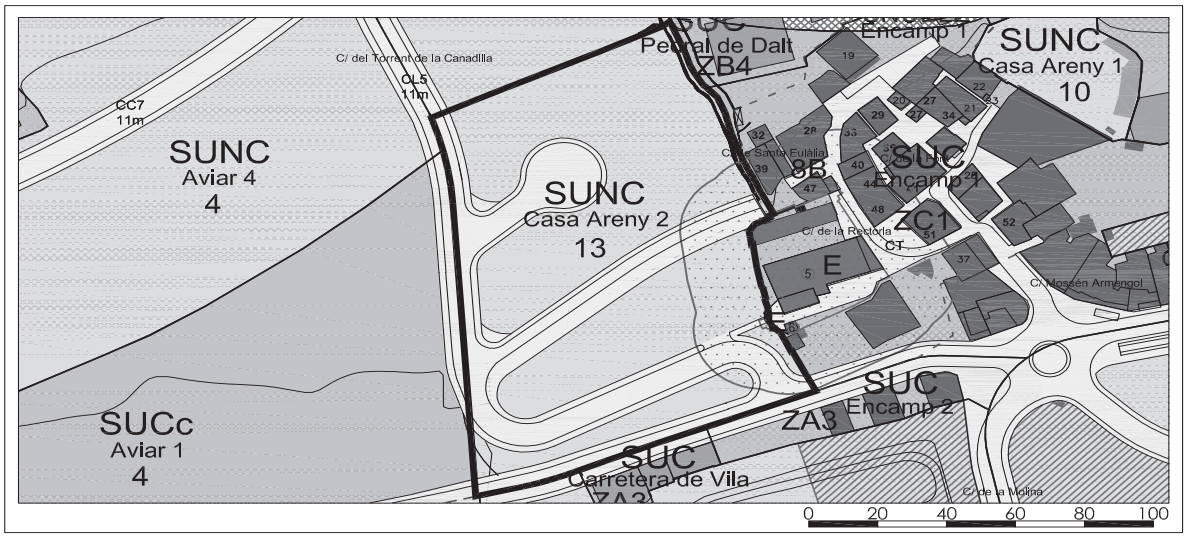


Dipòsit legal: AND.2-2015

CASA ARENY 2

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà no consolidat (SUNC).
Es situa a la carretera de Vila.
La superfície de la unitat d'actuació és de 11.376 m².
Limita amb les unitats d'actuació Carretera de Vila, Encamp 1, Encamp 2 i Pedral de Dalt, en SUC, Aviar 1, en SUCc i Aviar 4 i Hortals, en SUNC.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 13.000,00 m².

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 500 m2.
b) Front mínim de parcel·la: no s'estableix front mínim de parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: com a mínim el 60% del sòl lliure d'edificació ha de ser enjardinat.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: l'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 13,00m.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.
l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

n)Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o)Composició i acabats de façanes: les façanes de l'edificació han de tenir, com a mínim, un acabat de pedra rústica natural no tractada en un 40% de la seva superfície, descomptant la superfície de les obertures. S'admeten colors llampants com a màxim en un 5% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p)Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte el conveni urbanístic.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

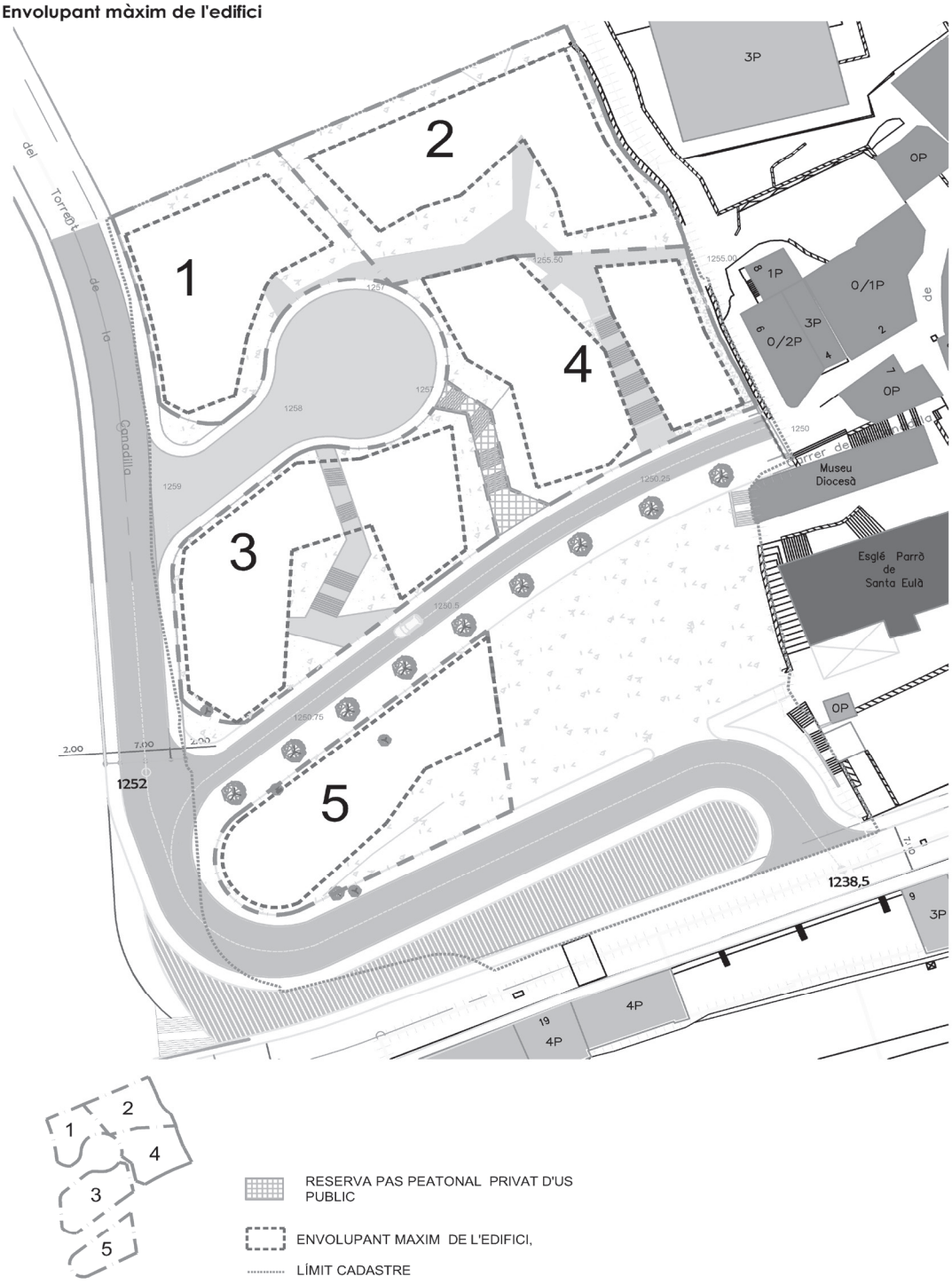
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

6. Especificitats

La cessió obligatòria del 10% d'aquesta unitat d'actuació s'ha realitzat íntegrament a l'Àmbit 1 de la UA Casa Areny 1, segons conveni entre el Comú i la propietat.

Dipòsit legal: AND.2-2015

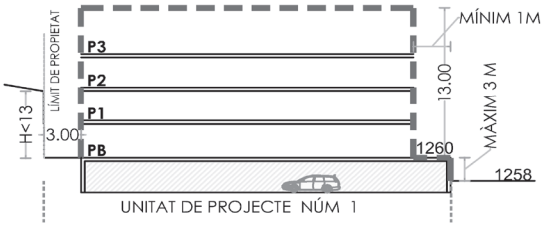
7. Envolupant màxim de l'edifici



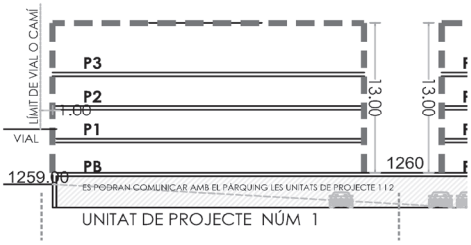
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

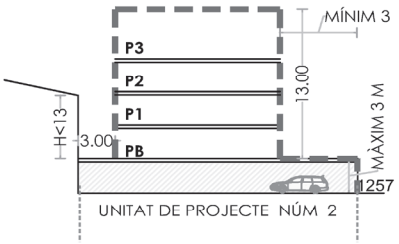
SECCIÓ AA'



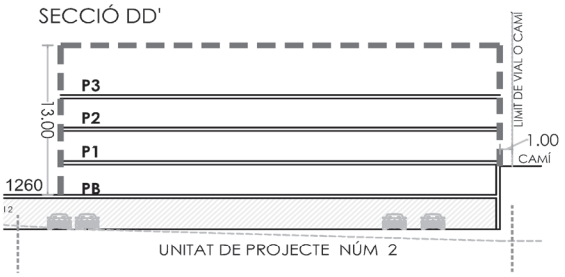
SECCIÓ BB'



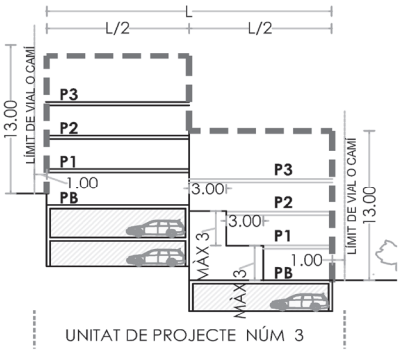
SECCIÓ CC'



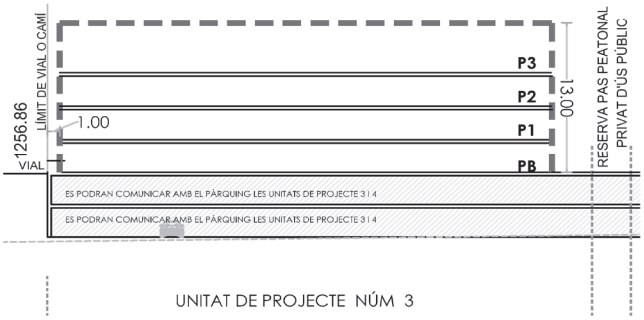
SECCIÓ DD'

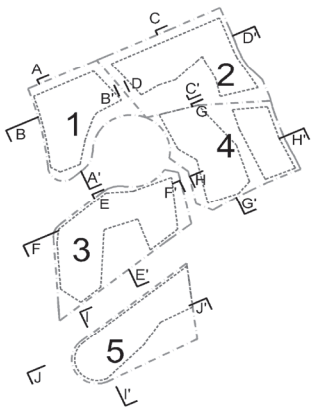


SECCIÓ EE'

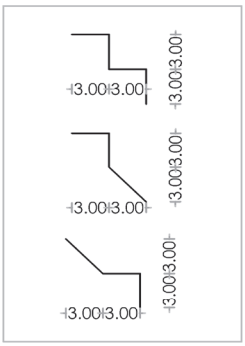


SECCIÓ FF'





MODIFICACIÓ DEL TERRENY MÀXIMA



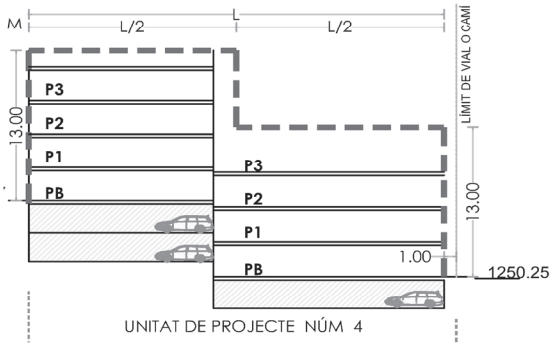
ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI

NO COMPUTABLE COM A SUP EDIFICADA

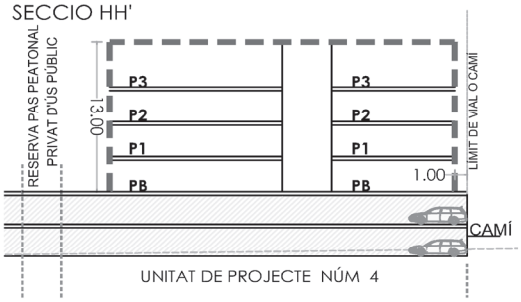
Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxim de l'edifici

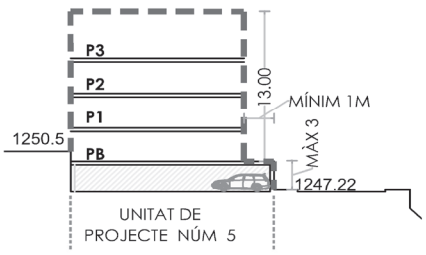
SECCIO GG'



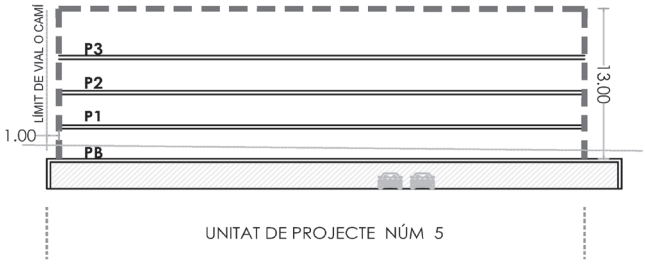
SECCIO HH'

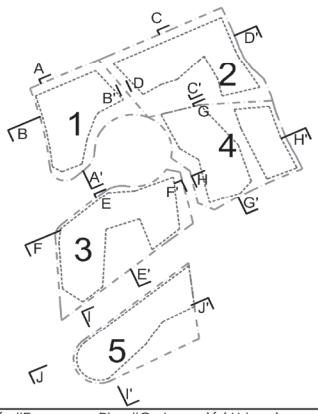


SECCIO II'

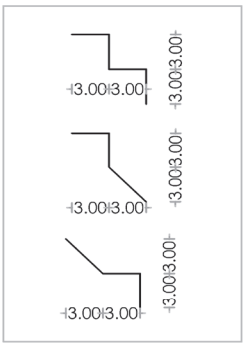


SECCIO JJ'





MODIFICACIÓ DEL TERRENY MÀXIMA



ENVOLUPANT MÀXIM DE L'EDIFICI

NO COMPUTABLE COM A SUP EDIFICADA

Dipòsit legal: AND.2-2015

CLOS 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà no consolidat (SUNC).
Es situa part a la vora de l'Hotel Rosaleda; part vora el carrer de la Vena, a prop del Tremat.
La superfície de la unitat d'actuació és de 5.926 m².
Limita amb les unitats d'actuació Cal Notari 6, Clos 2 i Rosaleda, en SUC, Arínsols, en SUNC i Calcinera 3 i Coma Llarga, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana A(Clau ZA)
Subzona 4 (Clau 4)

L'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 20,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 23,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 29,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

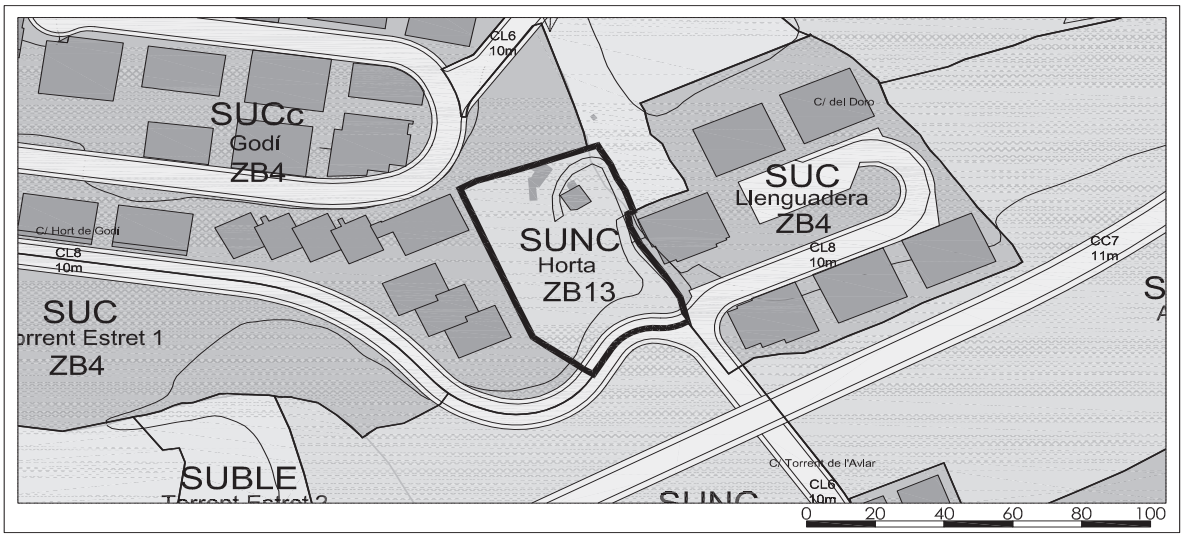
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

HORTA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbà no consolidat (SUNC).
Es situa al solà d'Encamp, a la vora del carrer Hort de Godí.
La superfície de la unitat d'actuació és de 2.767 m².
Limita amb les unitats d'actuació Llenguadera, en SUC, Godí, en SUCc, Aviar 3, en SUNC i Travesseres, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana B(Clau ZB)
Subzona 13 (Clau 13)

Sistema d'ordenació per definició volumètrica.
Els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a aquesta unitat s'actuació són:

a) Parcel·la mínima: la superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2.
b) Front mínim de parcel·la: el front mínim de parcel·la és de 10 m de longitud sense discontinuïtats per cada edificació de la parcel·la.
c) Ocupació màxima de la parcel·la: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la és l'envolupant màxim establert en els plànols adjunts.
d) Acabats de la parcel·la lliure d'edificació: no s'estableixen acabats per a la parcel·la lliure d'edificació.
e) Separació a vial: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
f) Separacions a veïns: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
g) Dimensió màxima en planta: l'edificació s'ha d'inscriure dintre de l'envolupant màxim establert als plànols adjunts.
h) Alçades reguladores: les alçades reguladores màximes de l'edificació s'estableixen d'acord en els plànols adjunts.
i) Aplicació de les alçades reguladores: l'aplicació de les alçades reguladores s'estableix d'acord amb els plànols adjunts.
j) Cossos volats sobre la via pública: s'admeten els cossos volats d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 de les Normes Urbanístiques.
k) Edificacions auxiliars: s'admeten les edificacions auxiliars d'acord amb el que s'estableix a l'article 28 de les Normes Urbanístiques.

Dipòsit legal: AND.2-2015

2. Condicions d'ordenació i edificació

l) Planta soterrani: la planta soterrani de l'edificació pot ocupar el 100% de la parcel·la neta.
m) Planta sota coberta: no s'estableix cap alçada màxima en la planta sota coberta.
n) Cobertes: les cobertes de l'edificació s'estableixen a l'article 37 de les Normes Urbanístiques.
o) Composició i acabats de façanes: s'admeten colors llampants com a màxim en un 20% de la superfície. No s'admeten acabats d'arrebossat i pintat.
p) Densitat màxima habitatges: no s'estableix nombres màxim d'habitatges.

3. Condicions d'ús

Usos: s'admeten els usos d'habitatge, residencial, hoteler, oficines, comercial, restauració, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari, sociosanitari, social, religiós, magatzem, estacionament, aparcament, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei i rural. No s'admete l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte el conveni urbanístic.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

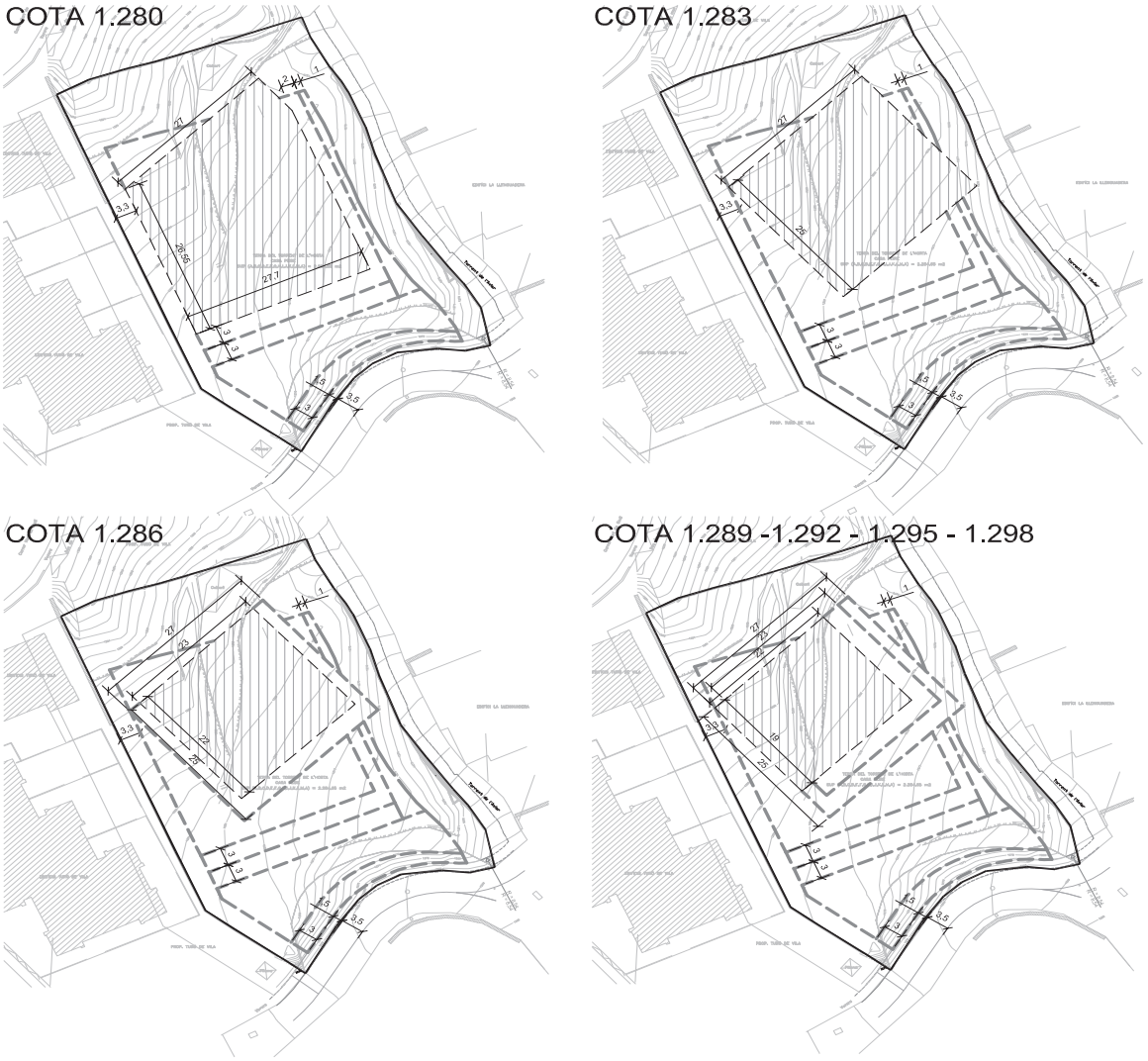
Dipòsit legal: AND.2-2015

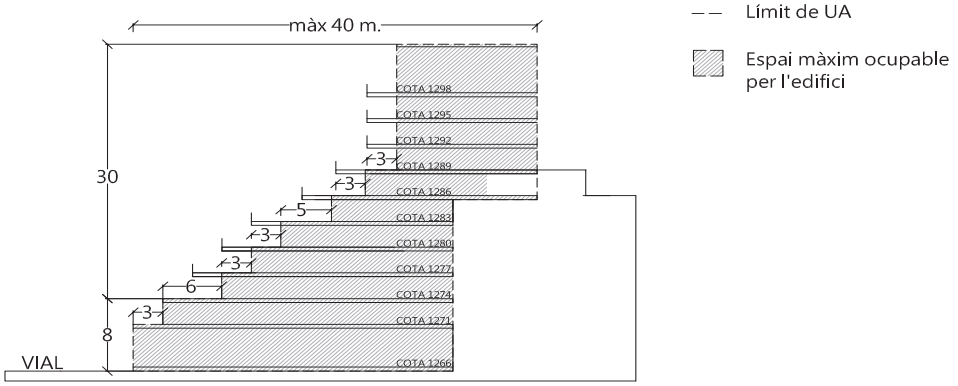
7. Envolupant màxima de l'edifici



Dipòsit legal: AND.2-2015

7. Envolupant màxima de l'edifici





Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum VI

Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable (SUBLE) Vall d'Encamp / Envalira – Pas de la Casa

Sumari ORNS – UA – SUBLE – Vall d'Encamp

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE (SUBLE) VALL D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

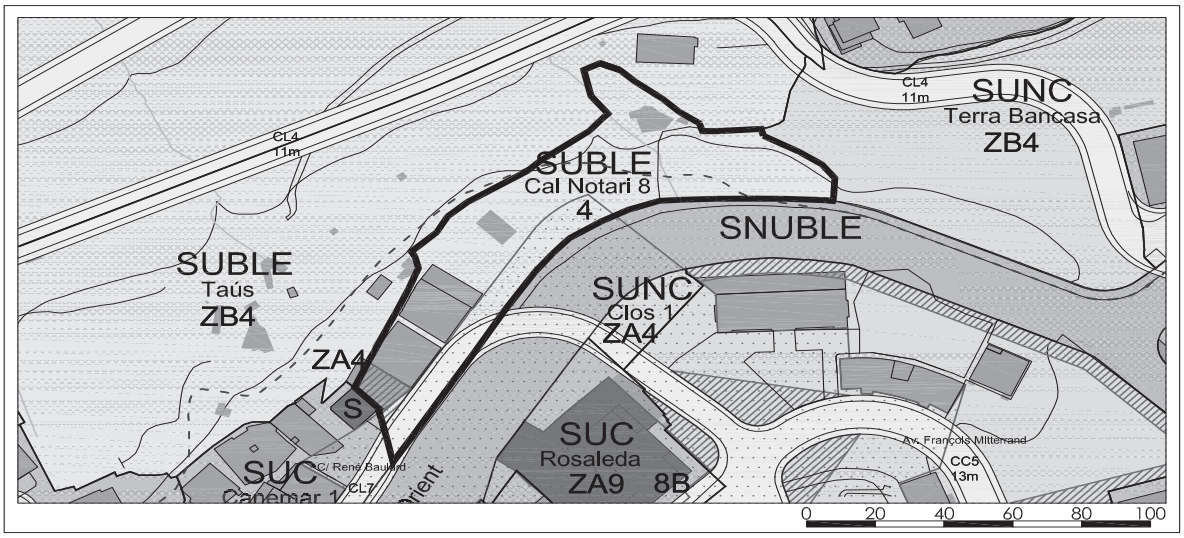
Cal Notari 8 3
Engolasters 1 4
Lloset 1 5
Nanta Alta 6
Solans 7

Dipòsit legal: AND.2-2015

CAL NOTARI 8

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).
Es situa al centre d'Encamp, a la vora del Riu valira d'Orient i propera al Rosaleda.
La superfície de la unitat d'actuació és de 4.786 m².
Limita amb les unitats d'actuació Col.legis, en SUC, Terra Bancasa, en SUNC i Taús, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 12.532,72 m².
Subzona 4 (Clau 4)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 30,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics. Inclòs l'entorn de protecció de l'Hotel Rosaleda.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

6. Especificitats

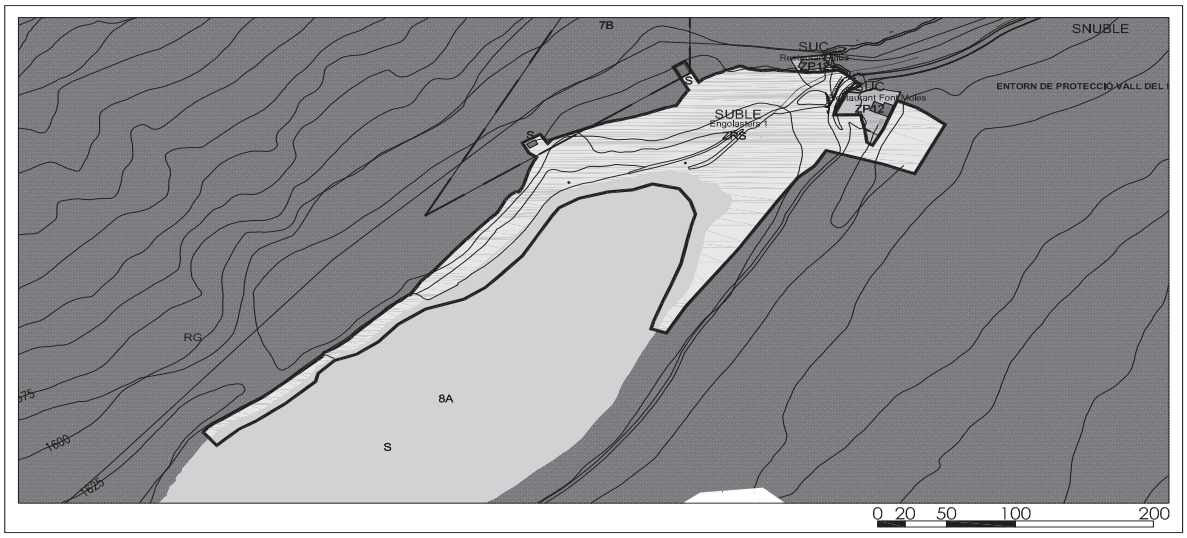
La cessió obligatòria del 10% és de 292,42 m², dels quals 100,42 m² es traslladen a la unitat d'actuació Cal Notari 5, segons conveni entre el Comú i la propietat.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ENGOLASTERS 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).
Es situa a la vora del Llac d'Engolasters.
La superfície de la unitat d'actuació és de 31.009 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Residencial (Clau ZR), Zona Serveis (Clau S)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 11,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

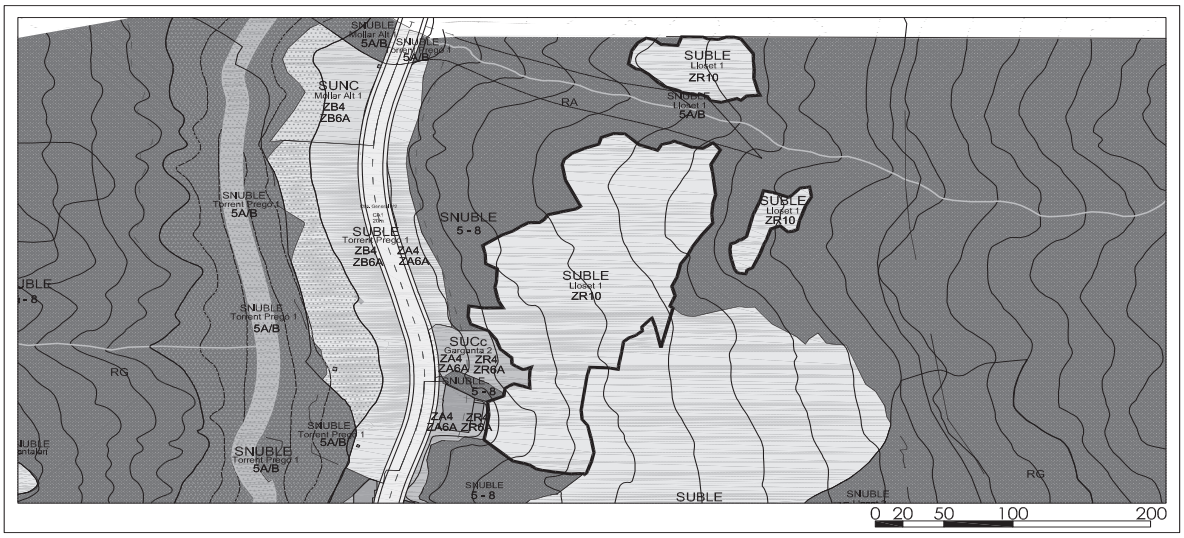
Subsidiàriament, la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

LLOSET 1

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).
Es situa sobre la sortida de la carretera general, cap a Canillo.
La superfície de la unitat d'actuació és de 33.023 m².
Limita amb les unitats d'actuació Garganta 1 i Garganta 2, en SUCc i Lloset 2, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Residencial (Clau ZR)
Subzona 10 (Clau 10)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 11,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

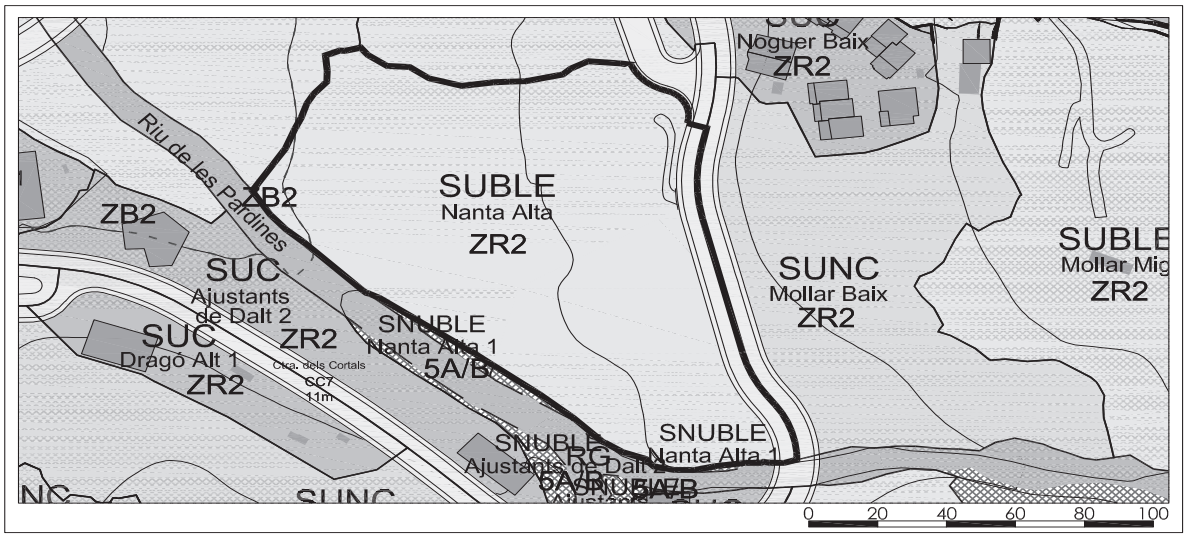
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

NANTA ALTA

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).
Es situa a l'obac d'Encamp, a la vora de la carretera dels Cortals i del riu de les Pardines.
La superfície de la unitat d'actuació és de 12.733 m².
Limita amb les unitats d'actuació Mollar Baix, en SUNC i Planamondou 1 i Prat de la Costa, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Urbana B (Clau ZB), Zona Residencial (Clau ZR)
Subzona 2 (Clau 2)

En Zona Urban B l'alçada reguladora del pla de façana màxima (ARPFM) de l'edificació és de 11,00 m, l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació fins a carener és de 14,00 m. En cap cas, l'edificació pot sobrepassar l'alçada màxima (AM) de l'edifici de 20,00 m, presos des del nivell més baix de la intersecció de les façanes amb el terreny.

En Zona Residencial, l'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 11,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

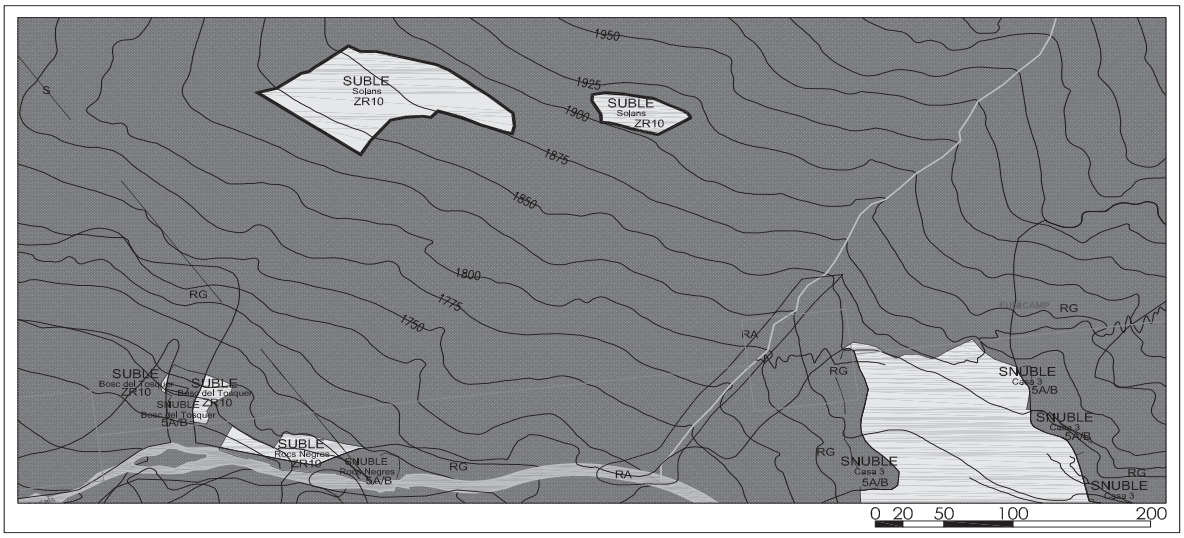
Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

SOLANS

1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).
Es situa a l'obac d'Encamp, per sobre del riu dels Cortals.
La superfície de la unitat d'actuació és de 9.703 m².
Limita amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Zona Residencial (Clau ZR)
Subzona 10 (Clau 10)

L'alçada màxima (AM) de l'edificació fins a carener és de 11,00 m.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum VII

Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable

Sumari ORNS – Àrees Diferenciades Comunals

Sumari ORNS – Àrees Diferenciades Privades

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES ÀREES DIFERENCIADES COMUNALS PARRÒQUIA D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

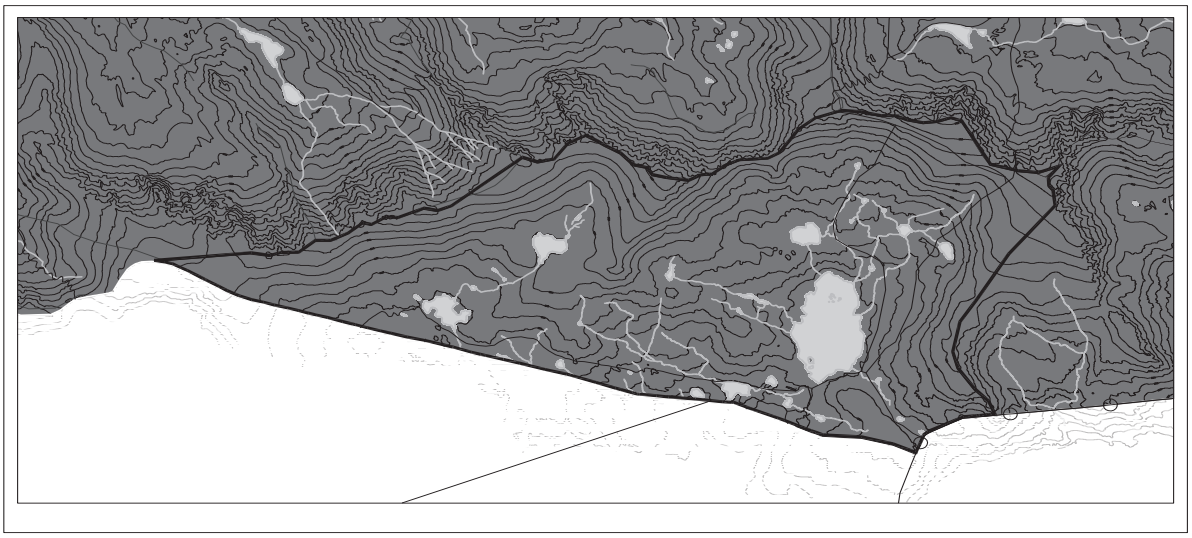
Bé Immoble d'Interès Cultural 3
Entorn de Protecció per Declaració d'Interès Cultural – Zona 1 4
Entorn de Protecció per Declaració d'Interès Cultural – Zona 2 5
La Solana 6
Les Bons 7
Rocs de la Vinya – Oral 8
Sòl no urbanitzable restant 9

Dipòsit legal: AND.2-2015

BÉ IMMOBLE D'INTERÈS CULTURAL (DECRET DE GOVERN 19.10.2005) - ZONA RECONEGUDA PER L'UNESCO COM A PATRIMONI MUNDIAL A TÍTOL DE PAISATGE CULTURAL

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa al Gargantillar.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 3.927.944 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 8B(Clau 8B)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, natural, agrícola, ramadera, forestal, de protecció, activitats terciàries i les que s'estableixin.
Equipaments i serveis tècnics.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació d'acord amb el Pla de gestió.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

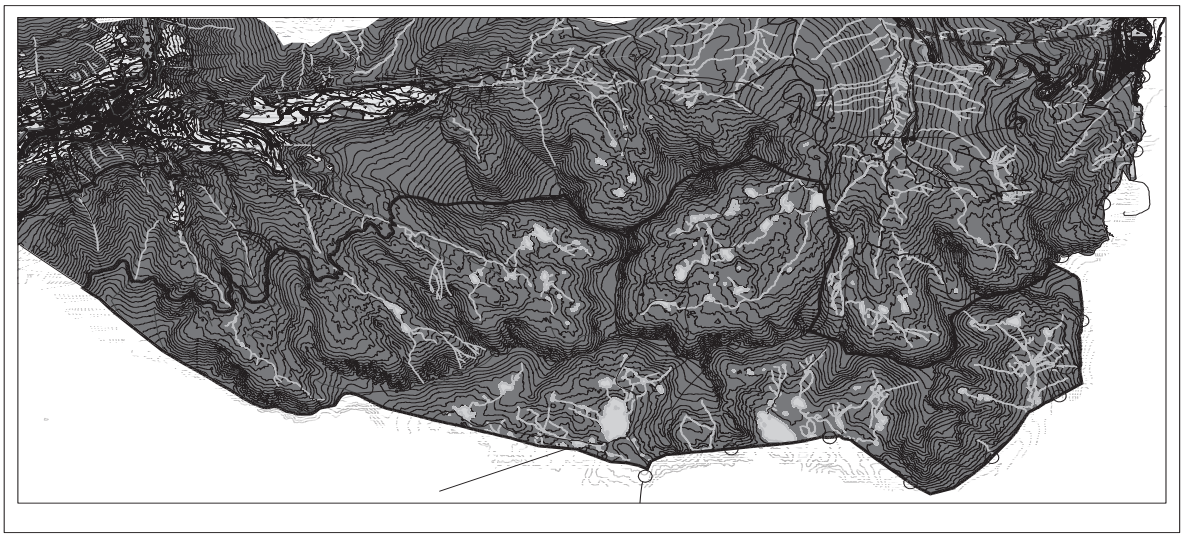
Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ENTORN DE PROTECCIÓ PER DECLARACIÓ D'INTERÈS CULTURAL - ZONA 1 (DECRET DE GOVERN 08.03.2006) - ZONA PROPERA AL PATRIMONI MUNDIAL RECONEGUDA PER L'UNESCO

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa als Agols, als Pessons, al Montmalús i a Engaït, excloent les àrees diferenciades comunals d'ús privat.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 23.697.700 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 8B(Clau 8B)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, natural, agrícola, ramadera, forestal, de protecció, activitats terciàries i les que s'estableixin.
Equipaments i serveis tècnics.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació d'acord amb el Pla de gestió.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

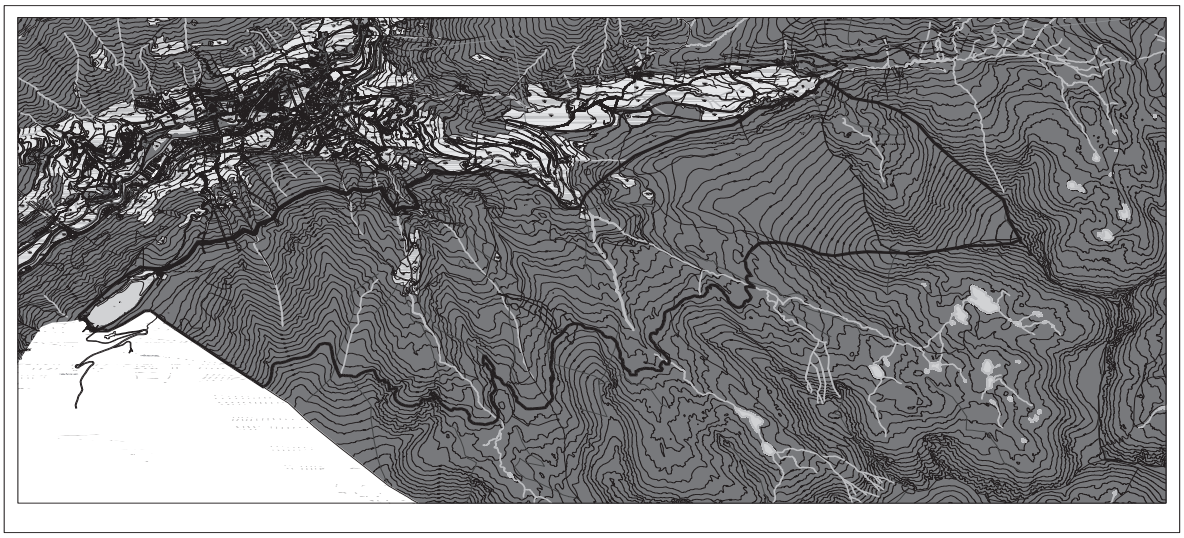
Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ENTORN DE PROTECCIÓ PER DECLARACIÓ D'INTERÈS CULTURAL - ZONA 2 (DECRET DE GOVERN 08.03.2006) - ZONA PROPERA AL PATRIMONI MUNDIAL RECONEGUDA PER L'UNESCO

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa als Agols, als Pessons, al Montmalús i a Engaït, excloent les àrees diferenciades comunals d'ús privat.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 8.972.310 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 8B (Clau 8B)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, natural, agrícola, ramadera, forestal, de protecció, activitats terciàries i les que s'estableixin.
Equipaments i serveis tècnics.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació d'acord amb el Pla de gestió.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

LA SOLANA

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal. compartit amb la Parròquia de Canillo.
Es situa a La Solana.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 7.933.383 m².
Limita amb SNUBLE al sud, França al sud, nors i est i la parròquia de Canillo a oest.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 5(Clau 5), Subzona 7A (clau 7A), Subzona 7D (clau 7D), Subzona 7E (clau 7E), Subzona 8A (clau 8A) i Subzona 8C (clau 8C)

3. Condicions d'ús

Usos: Primaris, terciaris, equipaments i serveis tècnics, espais naturals.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

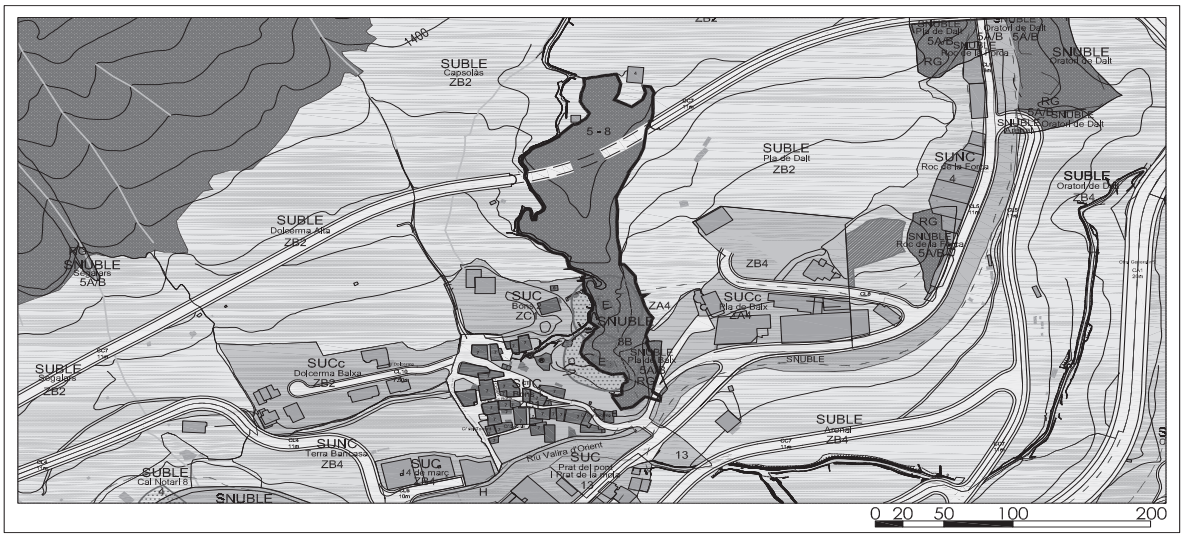
Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE), del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

LES BONS

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa a Les Bons.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 13.590 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 5(Clau 5) i Subzona 8B(Clau 8B)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, protecció i activitats primàries.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

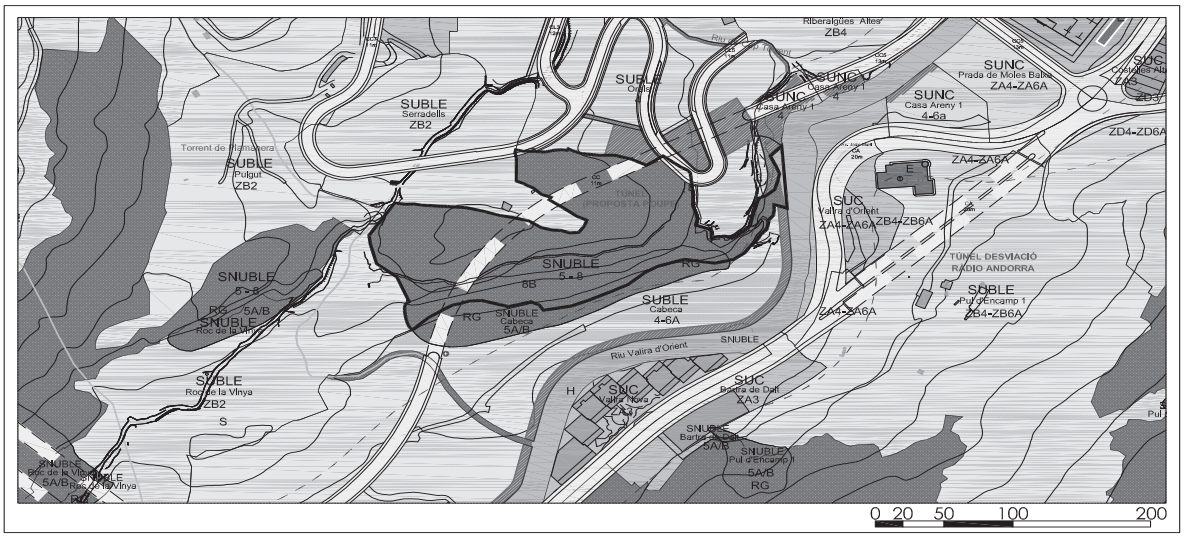
Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ROCS DE LA VINYA - ORAL

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa al Roc de la Vinya.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 22.693 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 5(Clau 5) i Subzona 8B(Clau 8B)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, protecció i activitats primàries.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

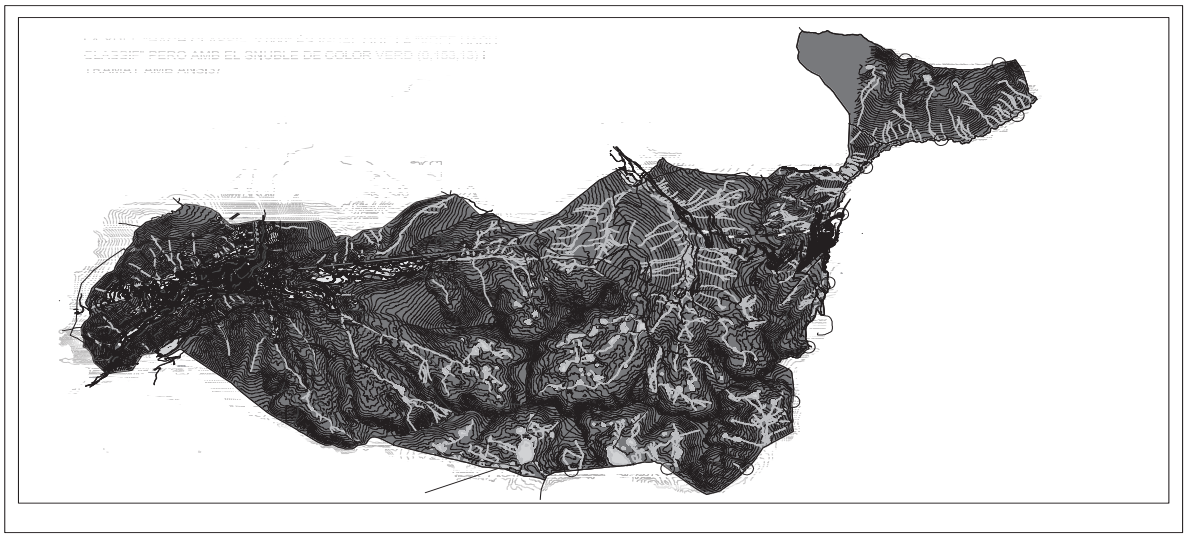
Dipòsit legal: AND.2-2015

ORNS/ ÀREES DIFERENCIADES COMUNALS - SNUBLES - PARRÒQUIA D'ENCAMP

SÒL NO URBANITZABLE RESTANT

1. Descripció

Àrea diferenciada comunal en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per ser terreny comunal.
Es situa als dos vessants del Port d'Envalira, excloent les àrees diferenciades comunals d'ús privat.
La superfície de l'àrea diferenciada comunal és de 16.423.590 m².
Limita en general amb SNUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Subzona 5(Clau 5) i Subzona 7(Clau 7)

3. Condicions d'ús

Usos: Protecció cultural, natural, agrícola, ramadera, forestal, de protecció, activitats terciàries i les que s'estableixin.
Equipaments i serveis tècnics.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió directa amb tramitació de permís d'edificació.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Amb cessió per aprofitament a càrrec del Comú.

5. Marc legal

Subsidiàriament la regulació d'aquesta àrea diferenciada comunal està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

Dipòsit legal: AND.2-2015

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA DE LES ÀREES DIFERENCIADES PRIVADES PARRÒQUIA D'ENCAMP

Dipòsit legal: AND.2-2015

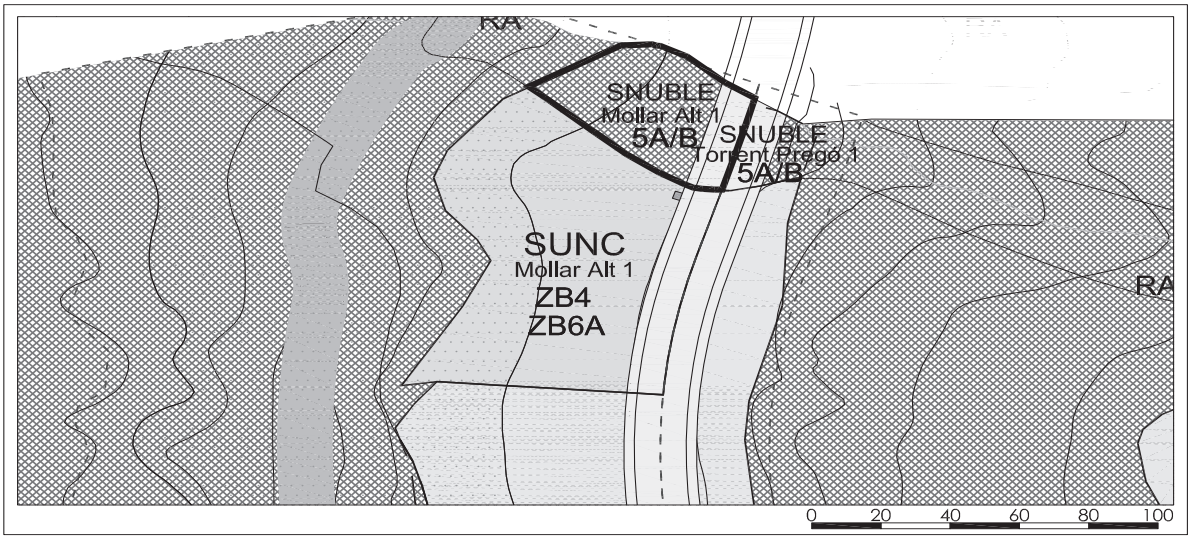
SUMARI

Mollar Alt 1 12
Nanta Alta 12

Dipòsit legal: AND.2-2015

MOLLAR ALT 1

Àrea diferenciada privada en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per afectació de localització d'allaus.
La superfície de l'àrea diferenciada privada és de 1.808 m².

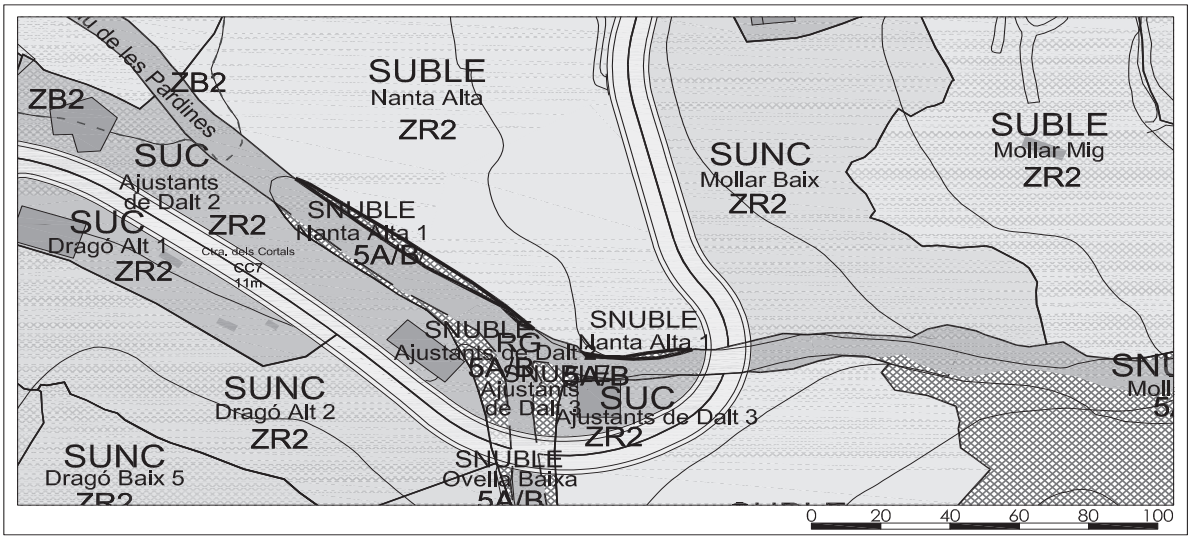


Subzona 5A/B (Clau 5A/B)

En el cas de variar-se la consideració d'afectació per part de Govern sobre l'àrea diferenciada, aquesta passa a integrar-se dins de la UA Mollar Alt 1, en SUNC, amb les mateixes condicions de classificació i d'ordenació.

NANTA ALTA

Àrea diferenciada privada en Sòl No Urbanitzable (SNUBLE) per afectació de risc geològic.
La superfície de l'àrea diferenciada privada és de 219 m².



Subzona 5A/B (Clau 5A/B)

En el cas de variar-se la consideració d'afectació per part de Govern sobre l'àrea diferenciada, aquesta passa a integrar-se dins de la UA Nanta Alta 2, en SUBLE, amb les mateixes condicions de classificació i d'ordenació.

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum VIII

Plànols Ordenació

Dipòsit legal: AND.2-2015

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Dipòsit legal: AND.2-2015

SUMARI

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Plànols de Classificació

Plànol 11 OCS 1 Classificació del Sòl – Parròquia d'Encamp
Plànol 12 OCS 2 Classificació del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 13 OCS 3 Classificació del Sòl – Envalira / Pas de la Casa

Plànols de Qualificació

Plànol 16 OOS 1 Ordenació del Sòl – Parròquia d'Encamp
Plànol 17 OOS 2 Ordenació del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 18 OOS 3 Ordenació del Sòl – Envalira / Pas de la Casa
Plànol 19 ODS 1 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 20 ODS 2 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 21 ODS 3 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 22 ODS 4 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 23 ODS 5 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 24 ODS 6 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 25 ODS 7 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 26 ODS 8 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 27 ODS 9 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 28 ODS 10 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 29 ODS 11 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 30 ODS 12 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 31 ODS 13 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 32 ODS 14 Ordenació Detallada del Sòl – Vall d'Encamp
Plànol 33 ODS 15 Ordenació Detallada del Sòl – Envalira
Plànol 34 ODS 16 Ordenació Detallada del Sòl – Port d'Envalira
Plànol 35 ODS 17 Ordenació Detallada del Sòl – Port d'Envalira
Plànol 36 ODS 18 Ordenació Detallada del Sòl – Pas de la Casa
Plànol 37 ODS 19 Ordenació Detallada del Sòl – Grau Roig
Plànol 38 ODS 20 Ordenació Detallada del Sòl – Port d'Envalira
Plànol 39 ODS 21 Ordenació Detallada del Sòl – Pas de la Casa
Plànol 40 ODS 22 Ordenació Detallada del Sòl – Grau Roig

Plànols de Protecció

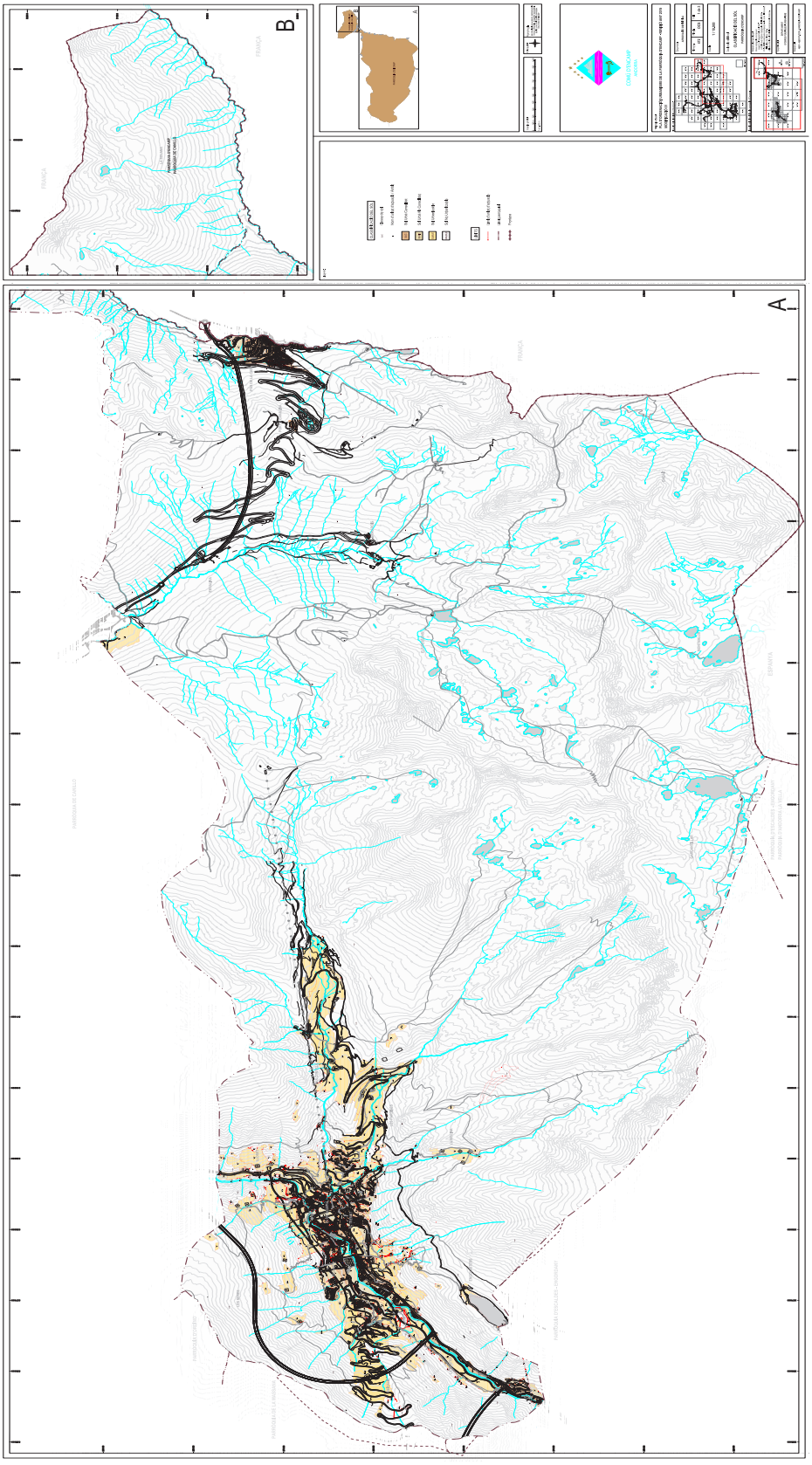
Plànol 50 OPC 1 Edificis i Espais d'interès Històric, Monumental i Cultural – Vall d'Encamp

Dipòsit legal: AND.2-2015

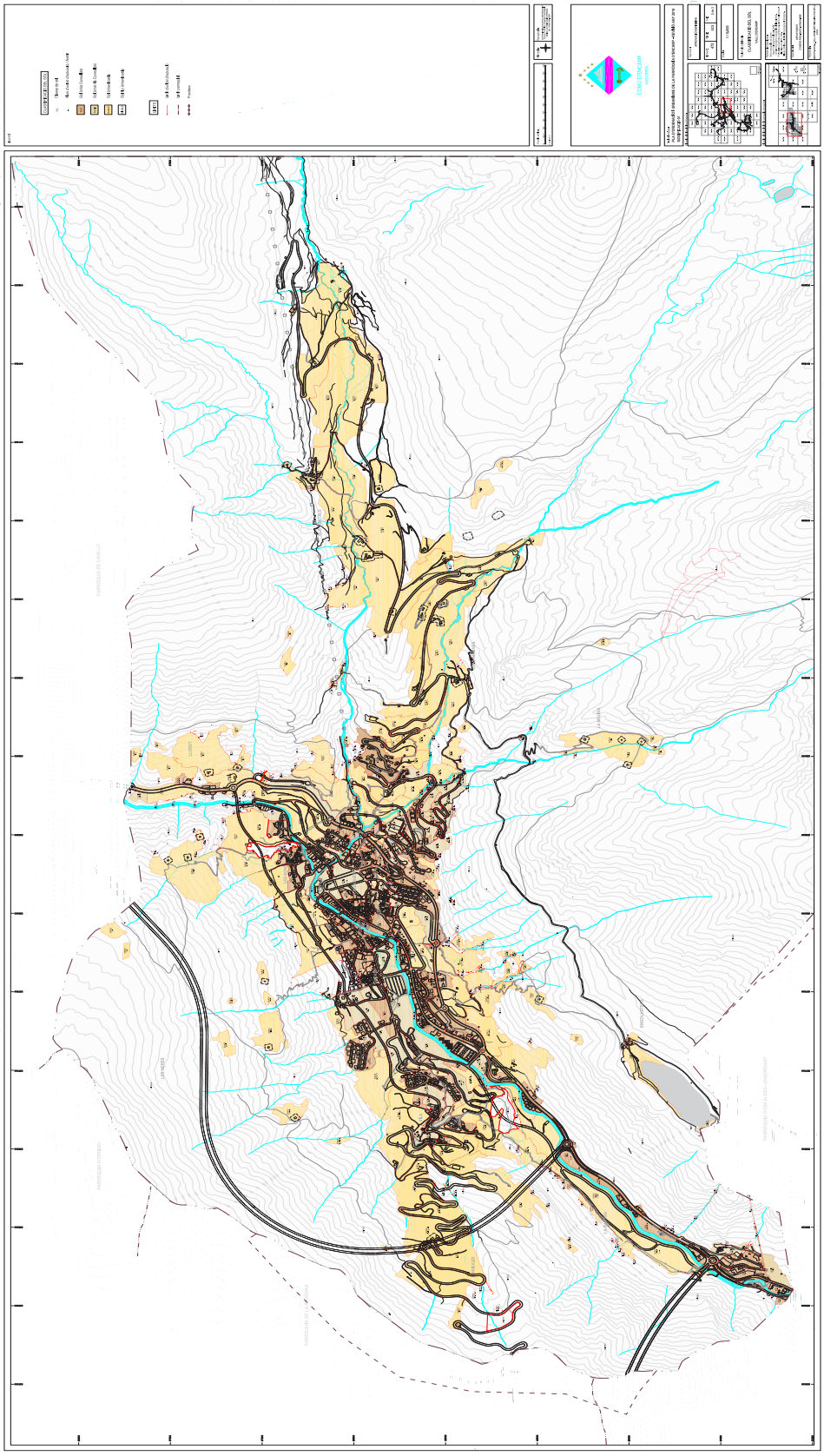
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Plànols de Classificació

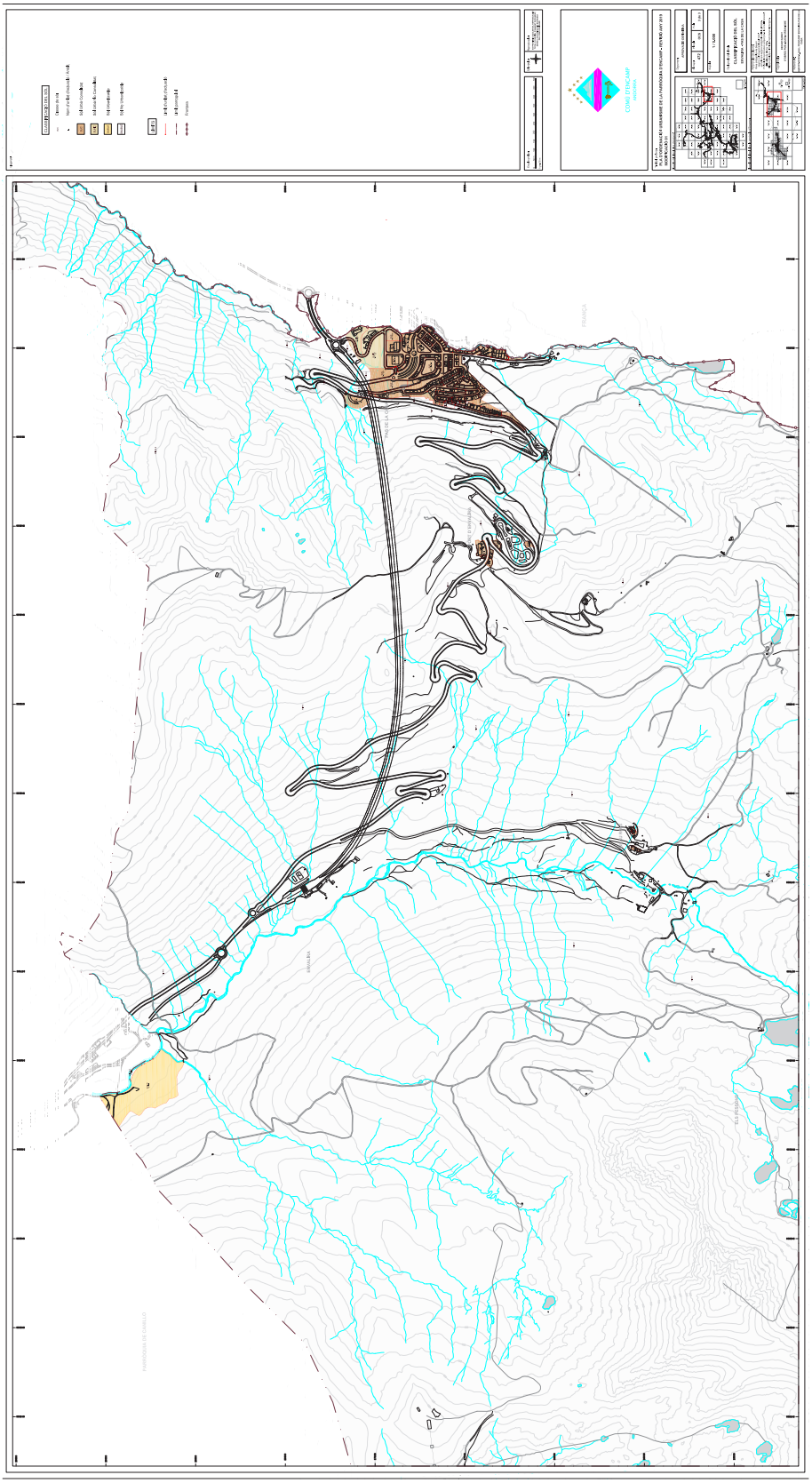
Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015

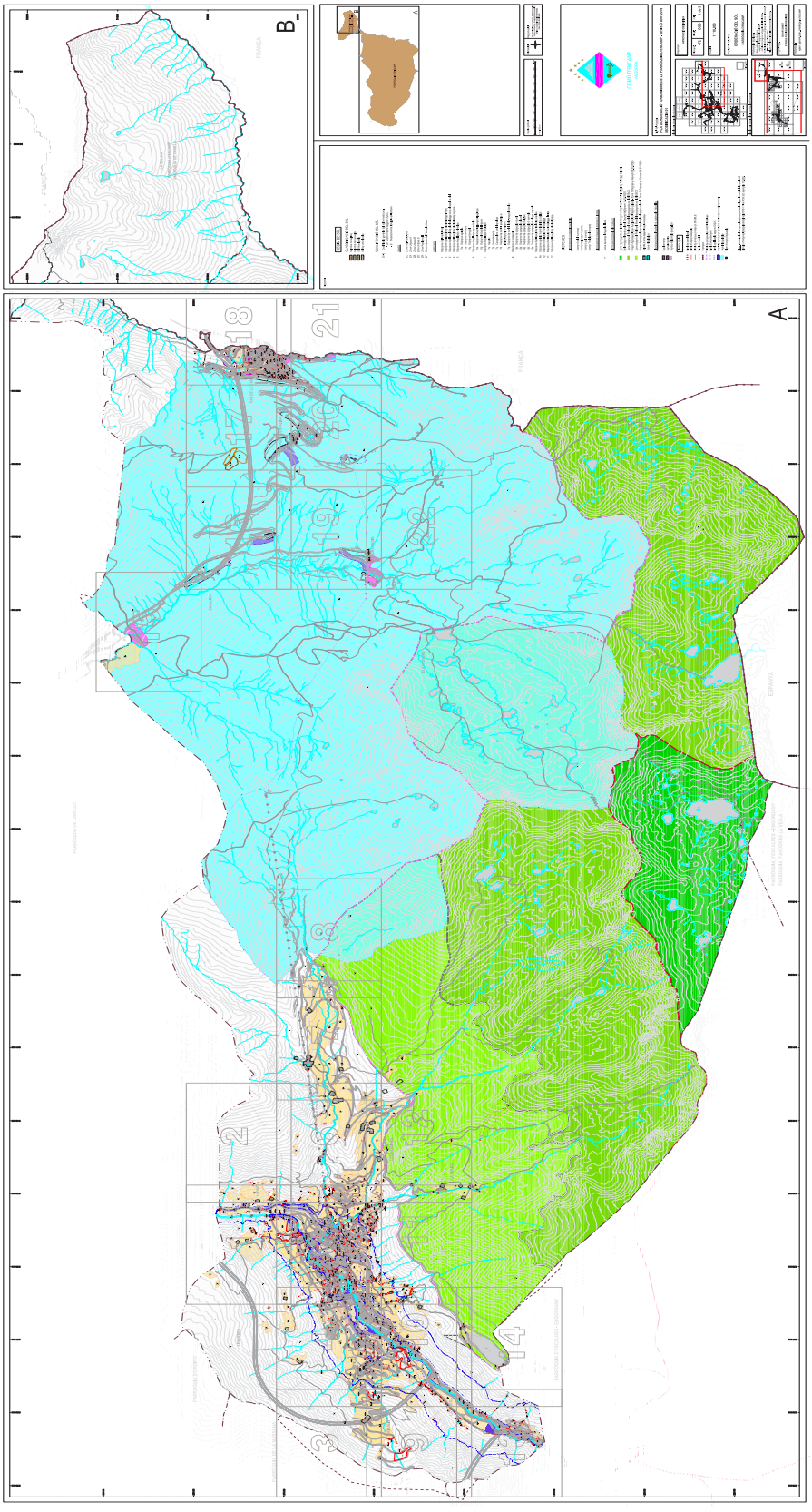


Dipòsit legal: AND.2-2015

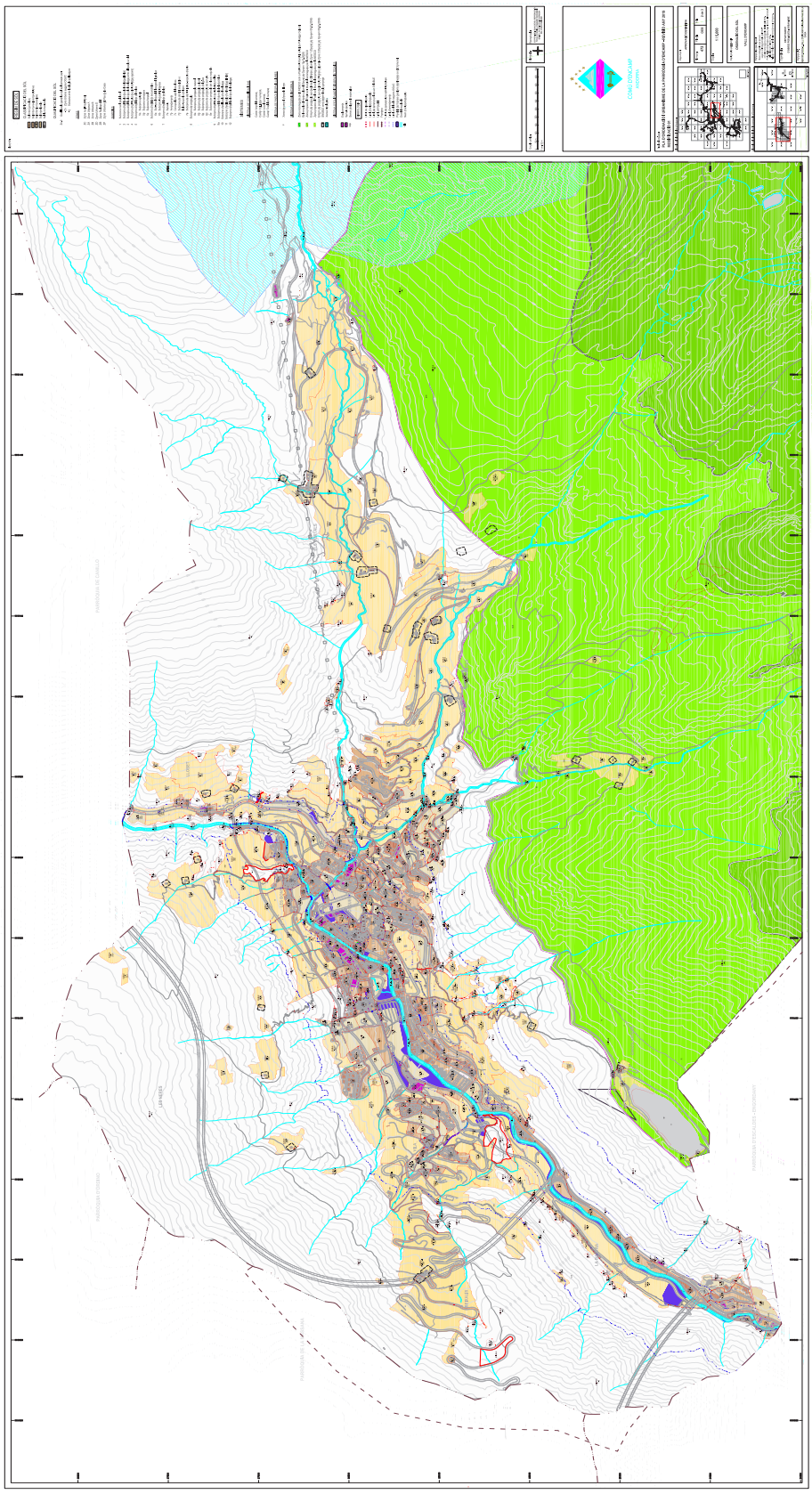
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Plànols de Qualificació

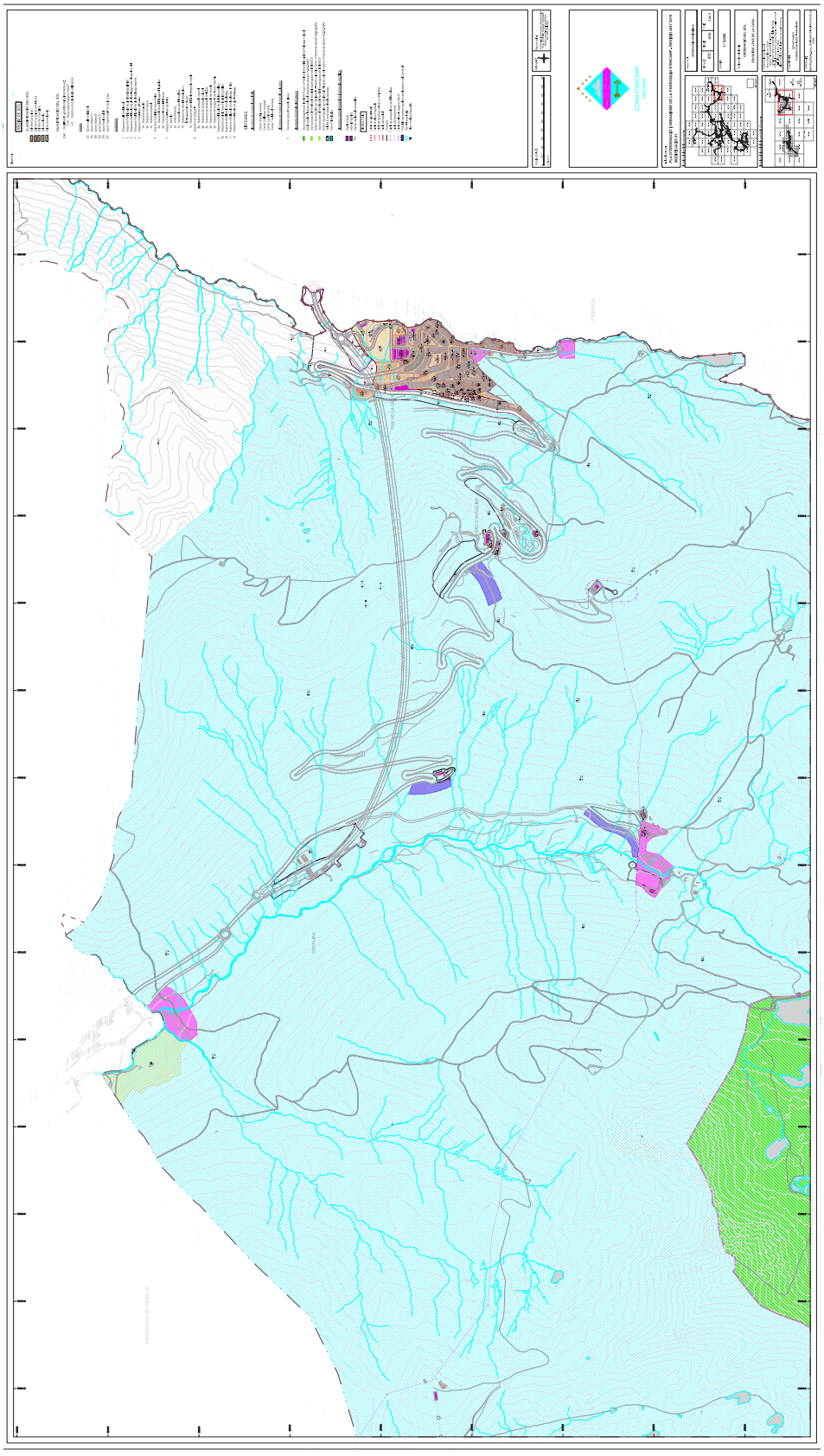
Dipòsit legal: AND.2-2015



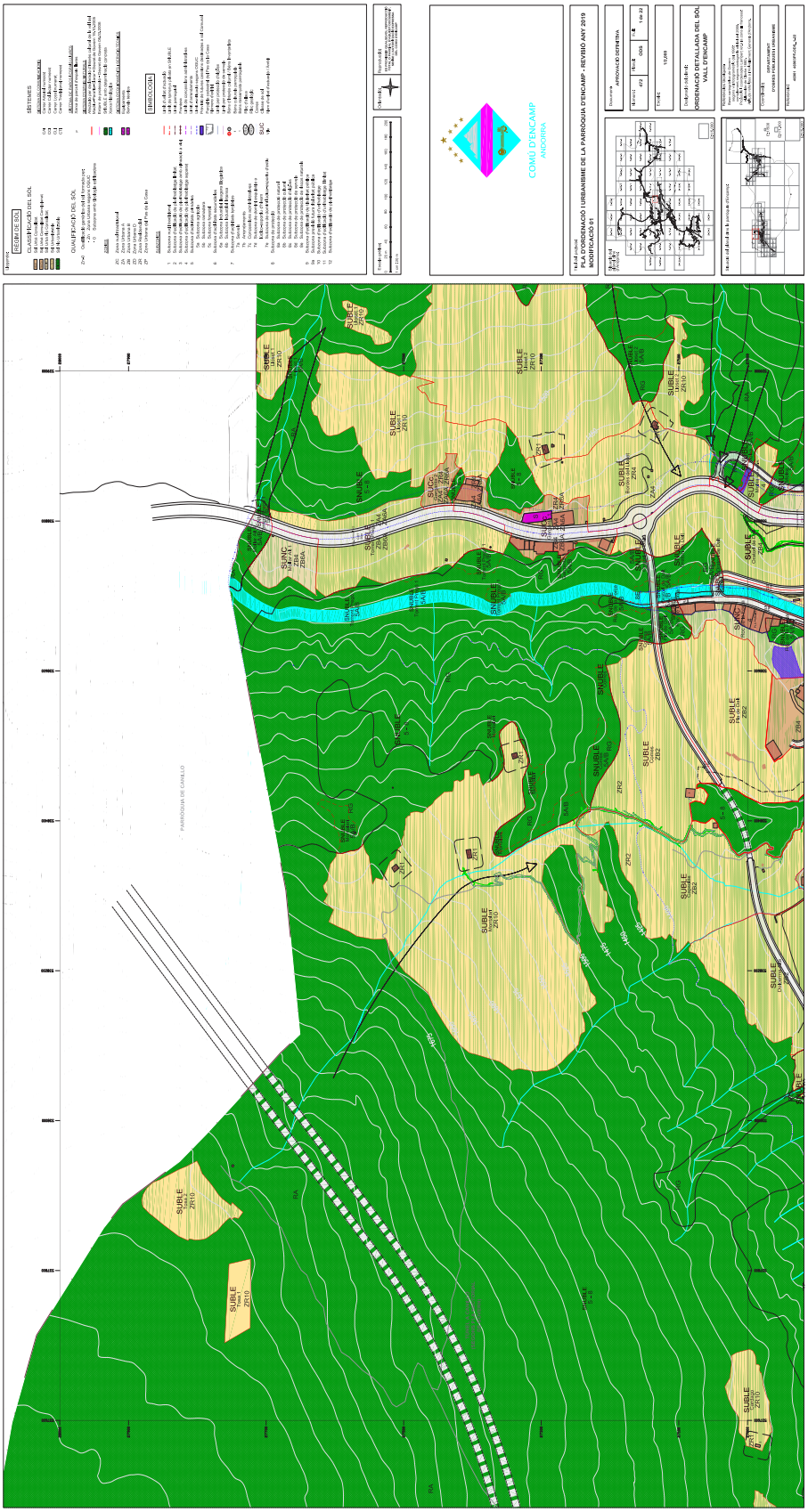
Dipòsit legal: AND.2-2015



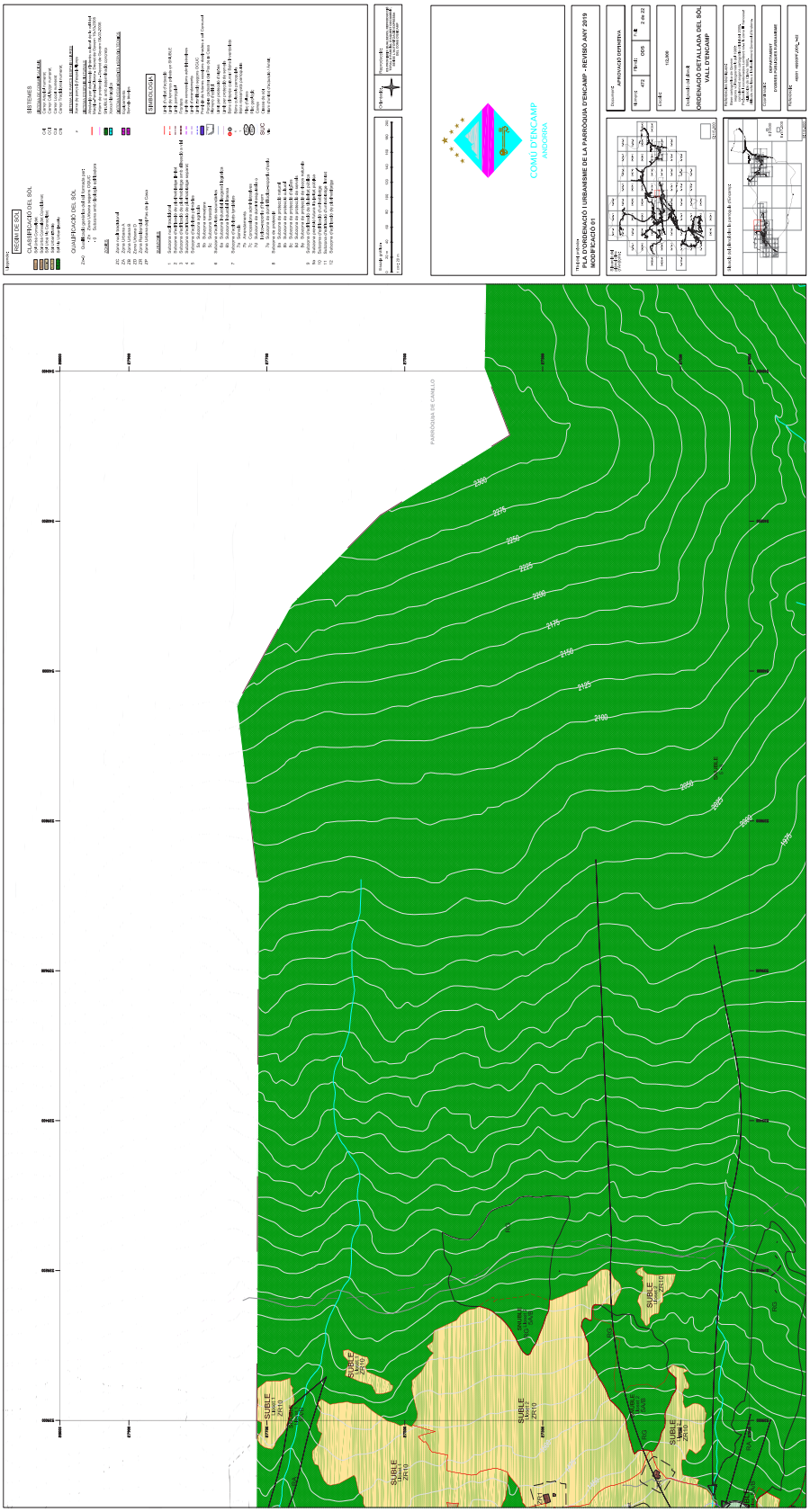
Dipòsit legal: AND.2-2015



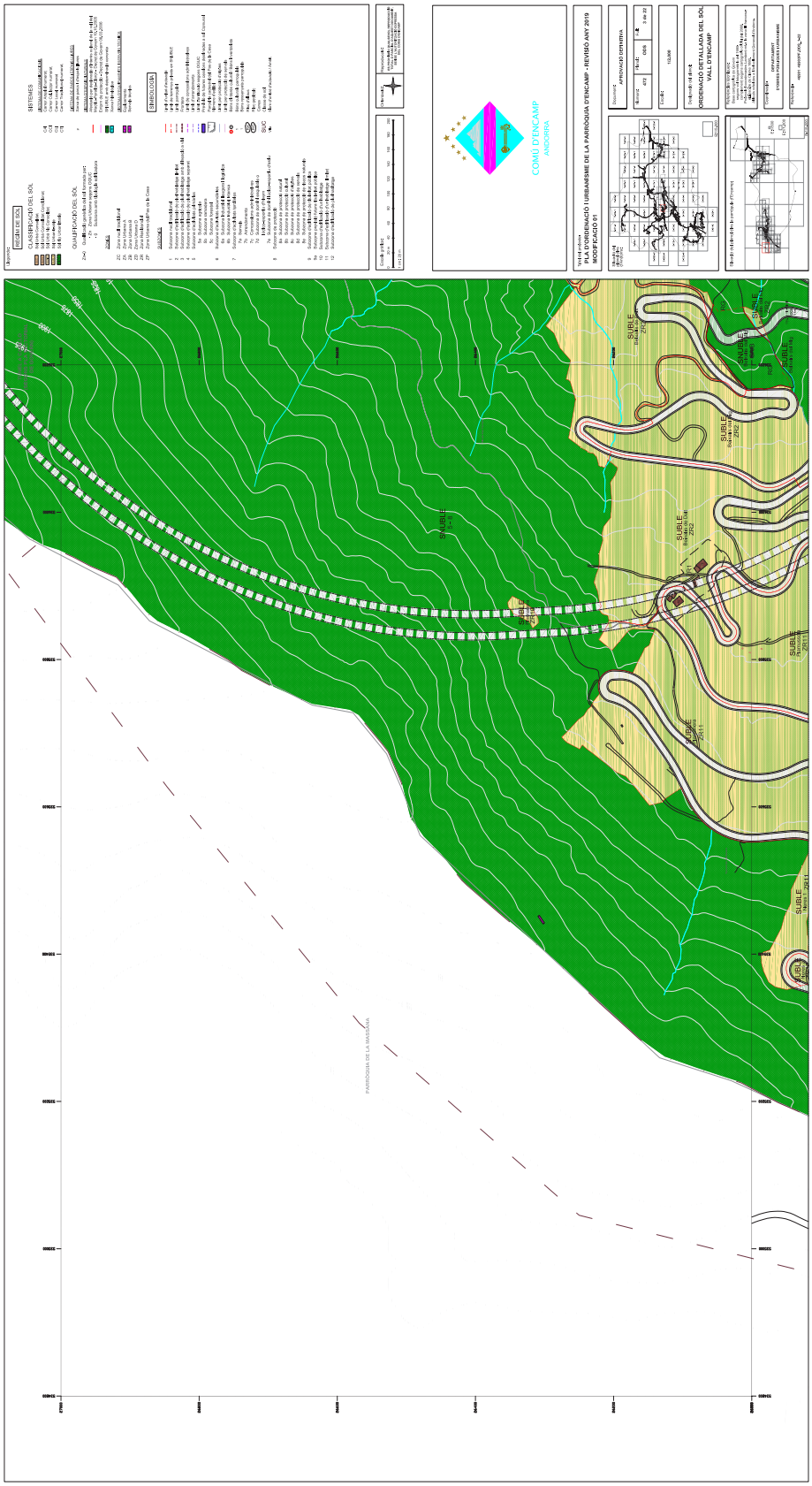
Dipòsit legal: AND.2-2015



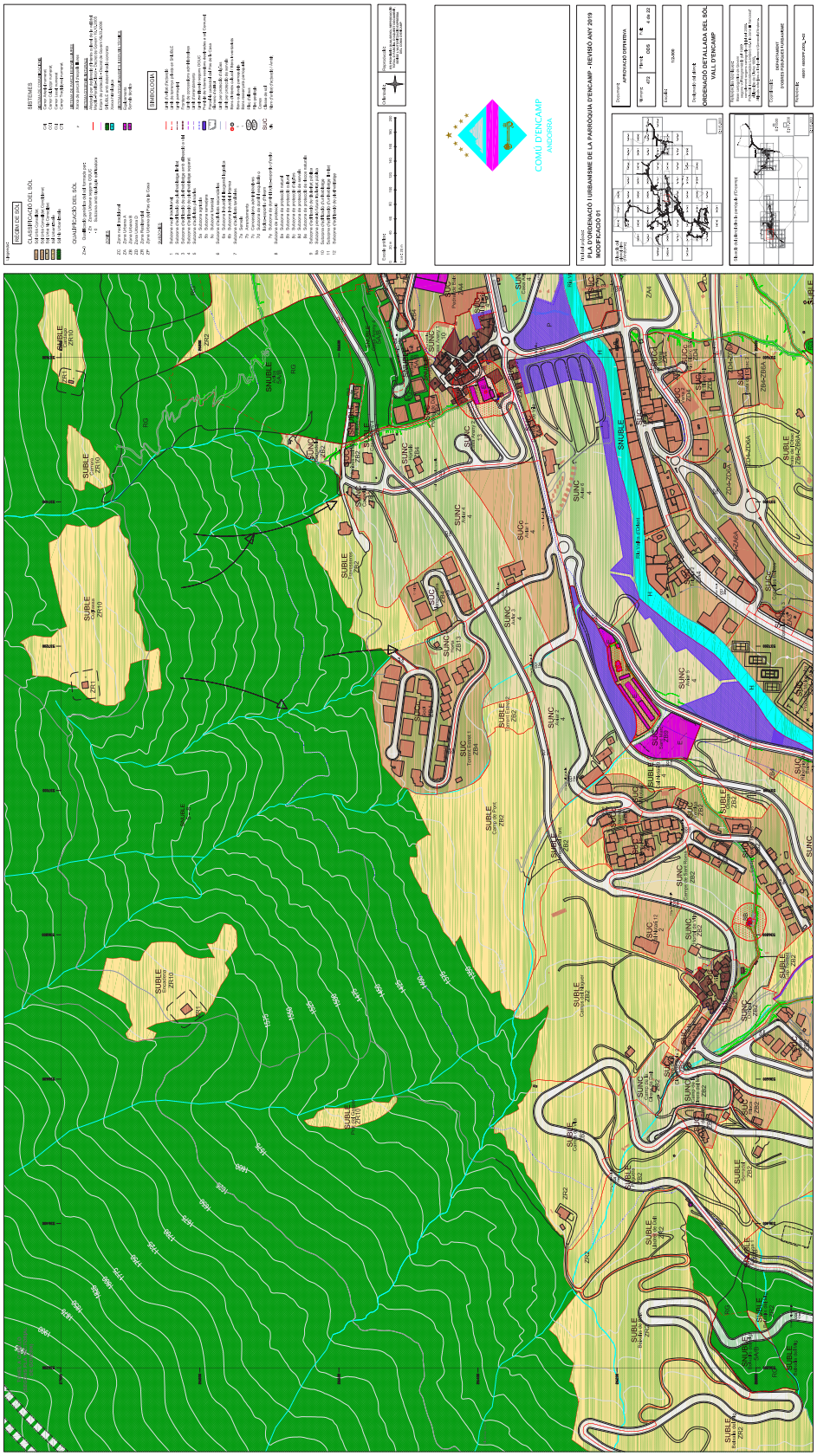
Dipòsit legal: AND.2-2015



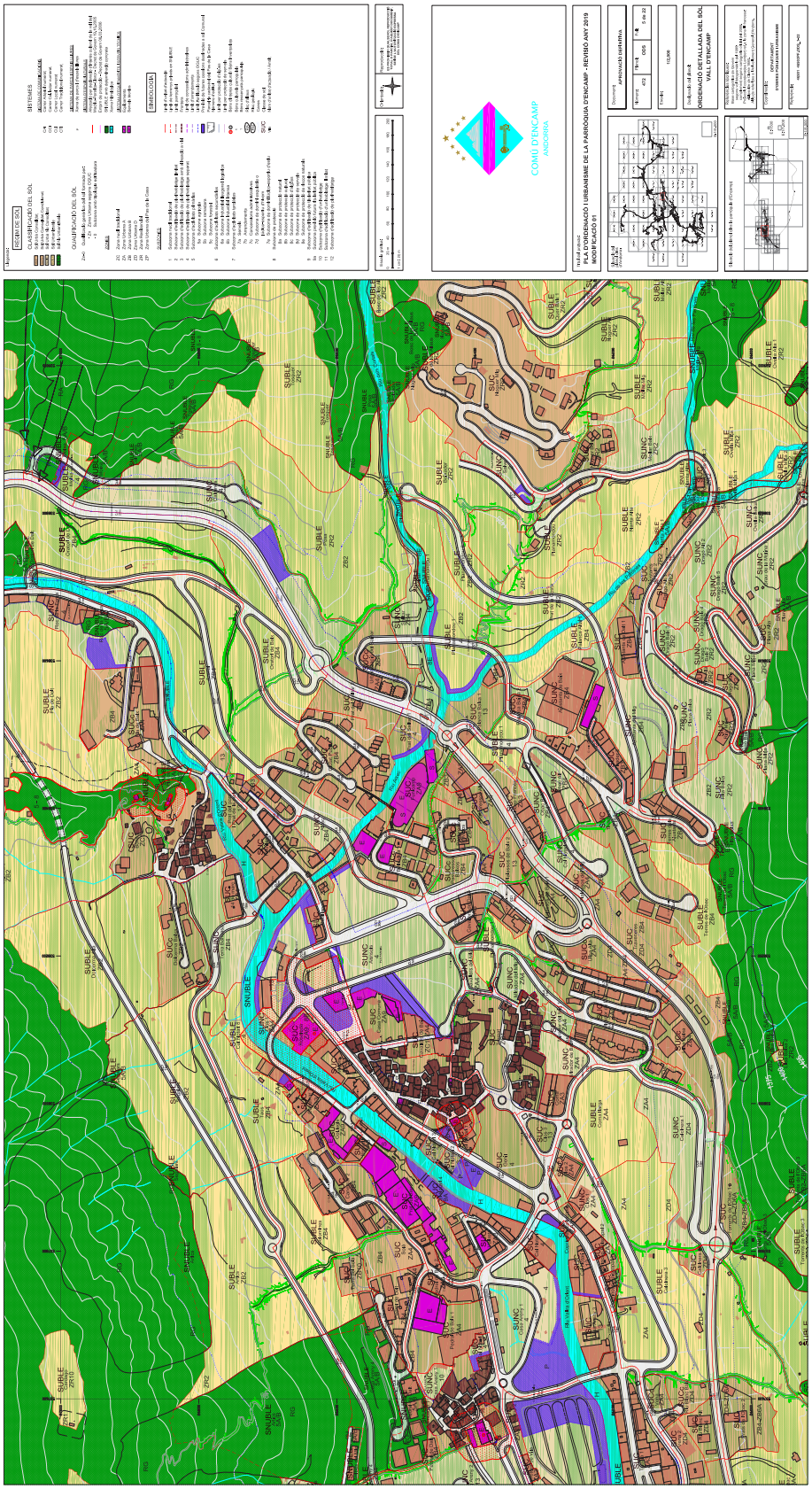
Dipòsit legal: AND.2-2015



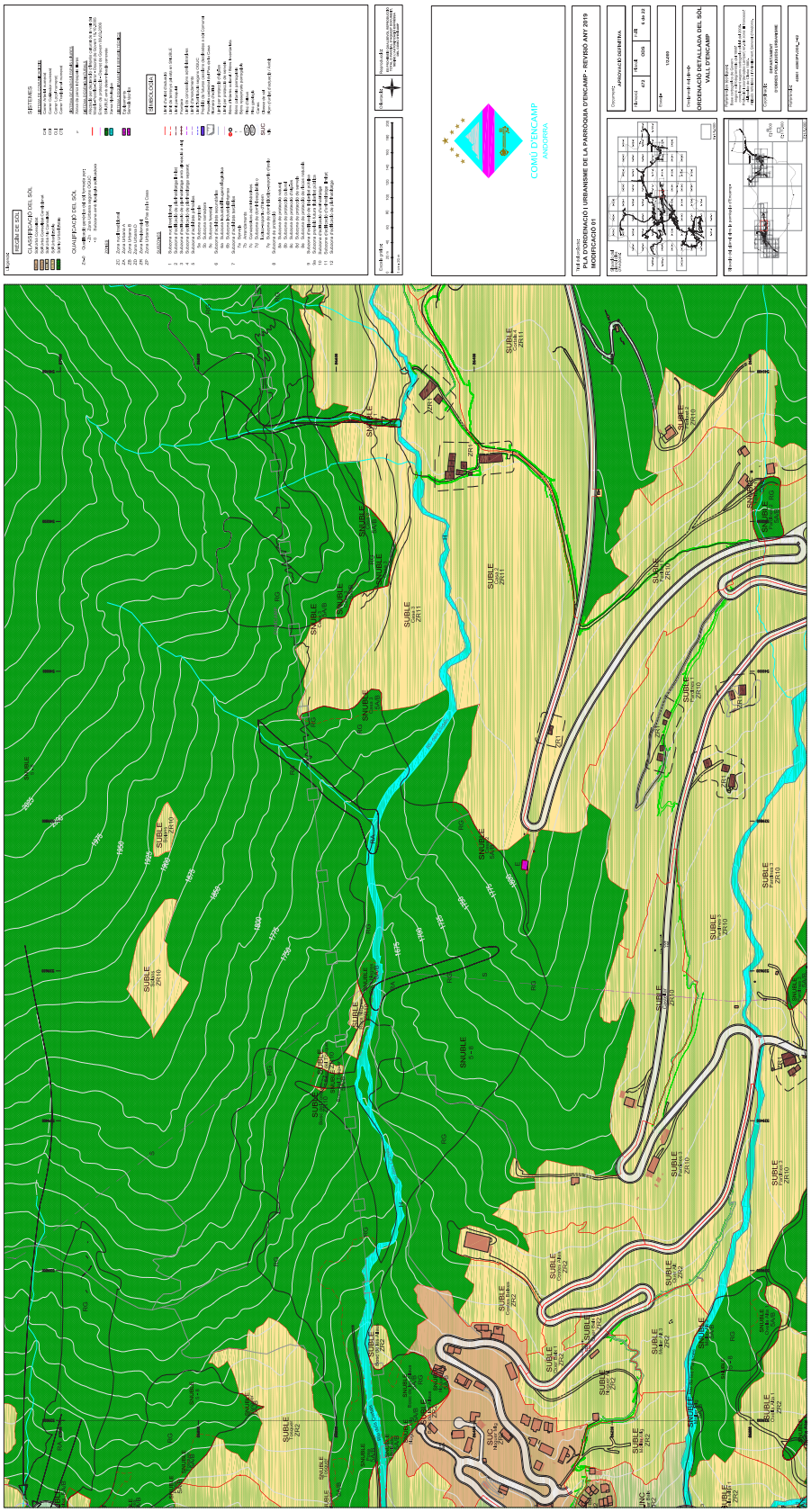
Dipòsit legal: AND.2-2015



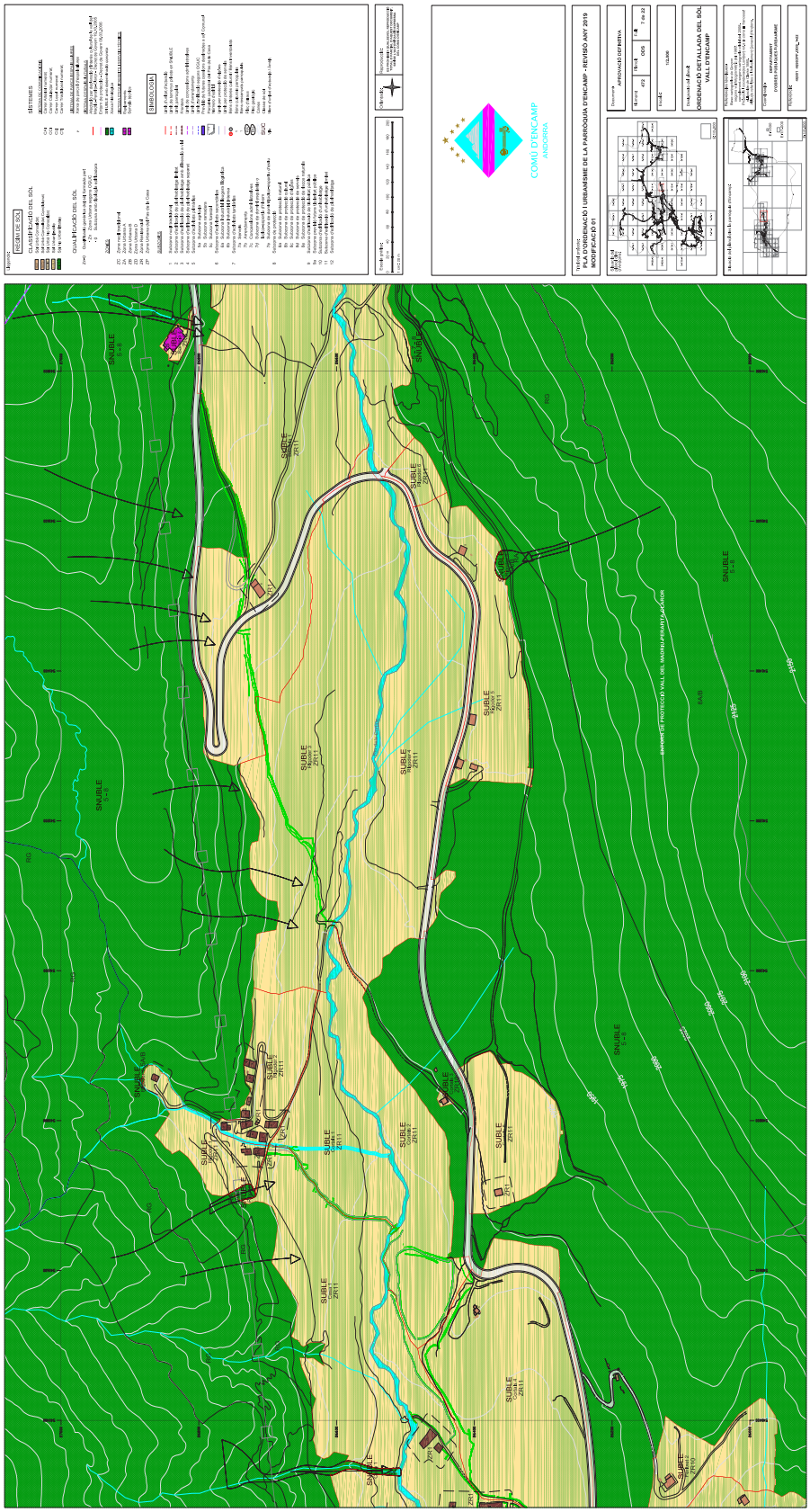
Dipòsit legal: AND.2-2015



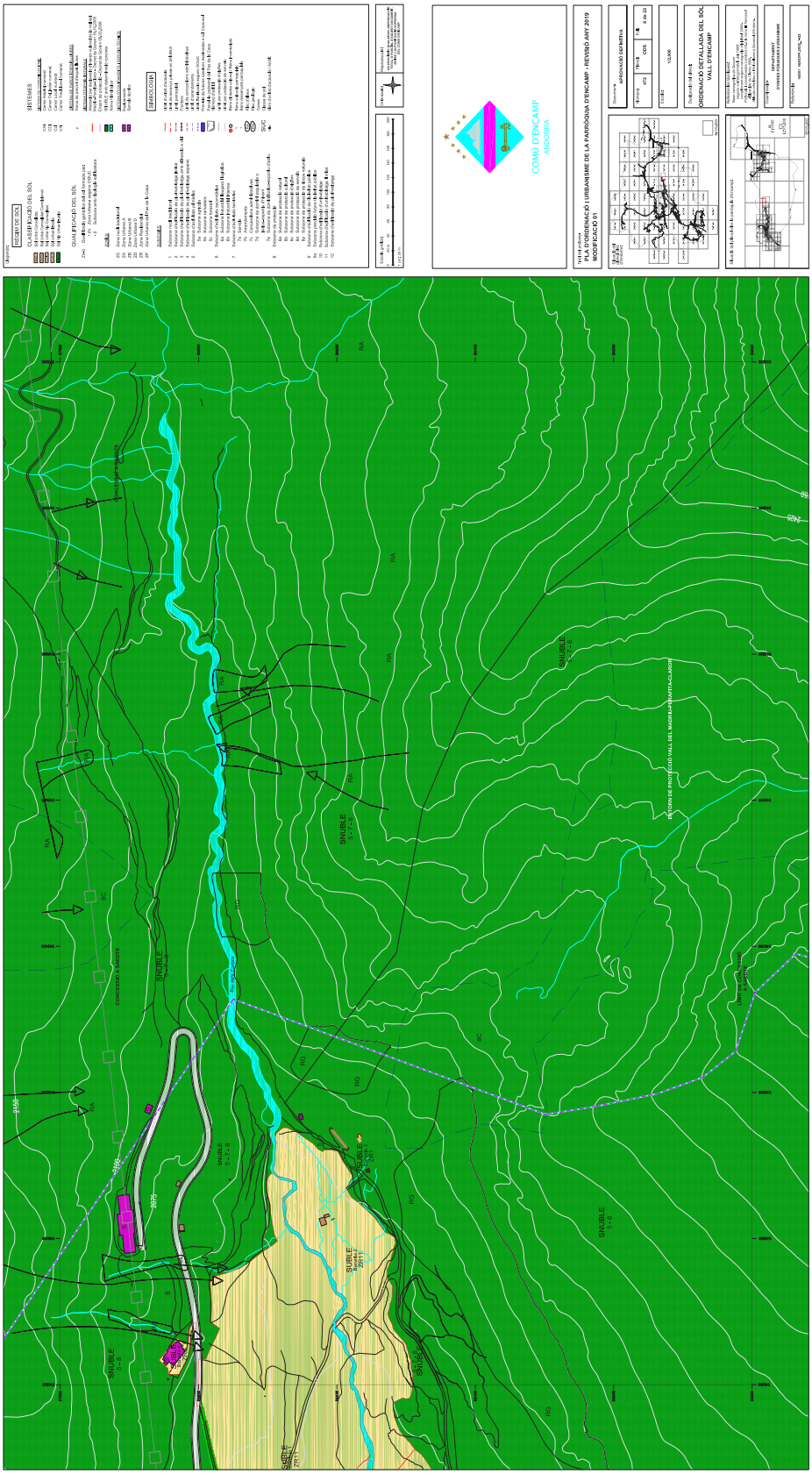
Dipòsit legal: AND.2-2015



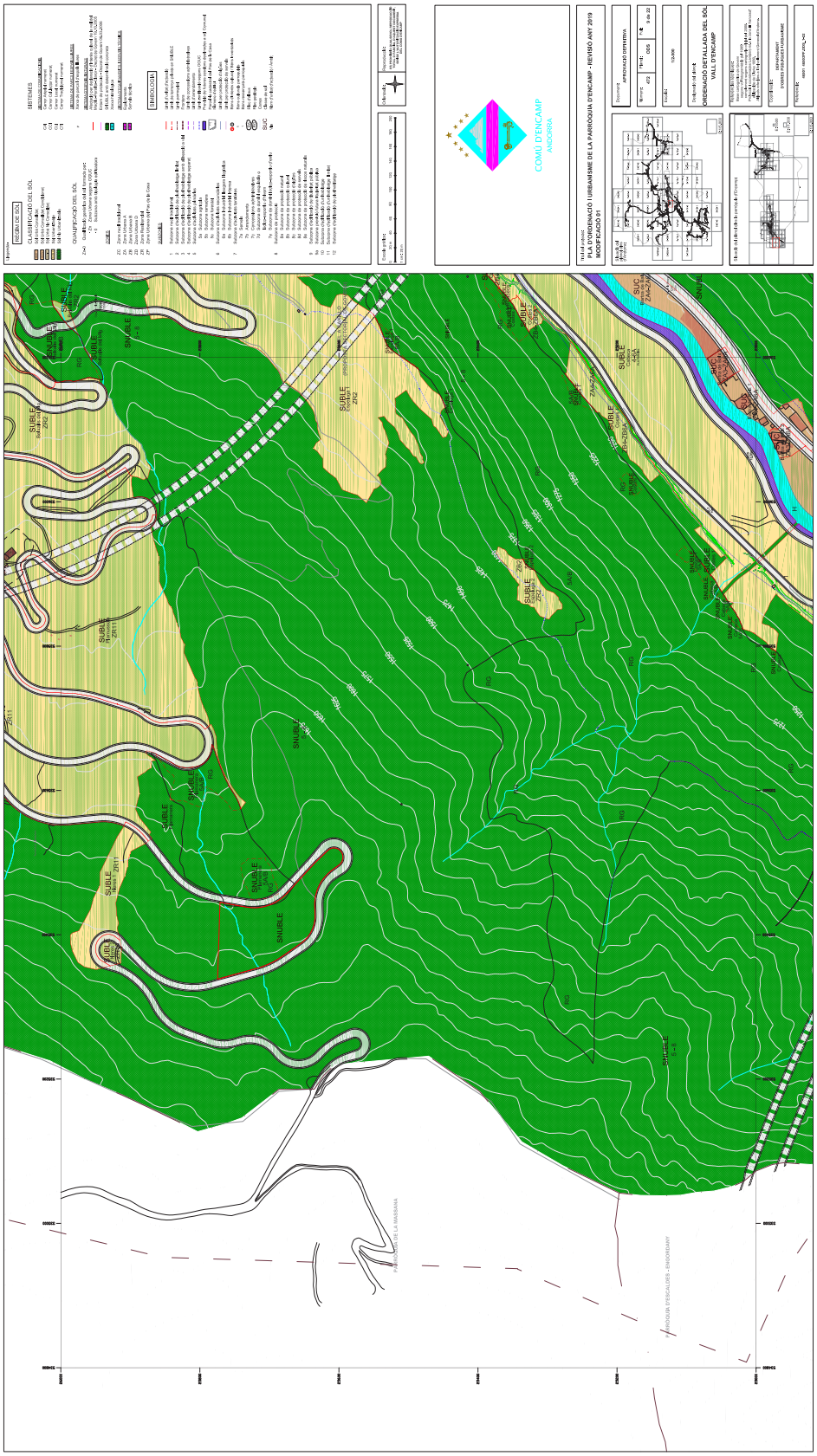
Dipòsit legal: AND.2-2015



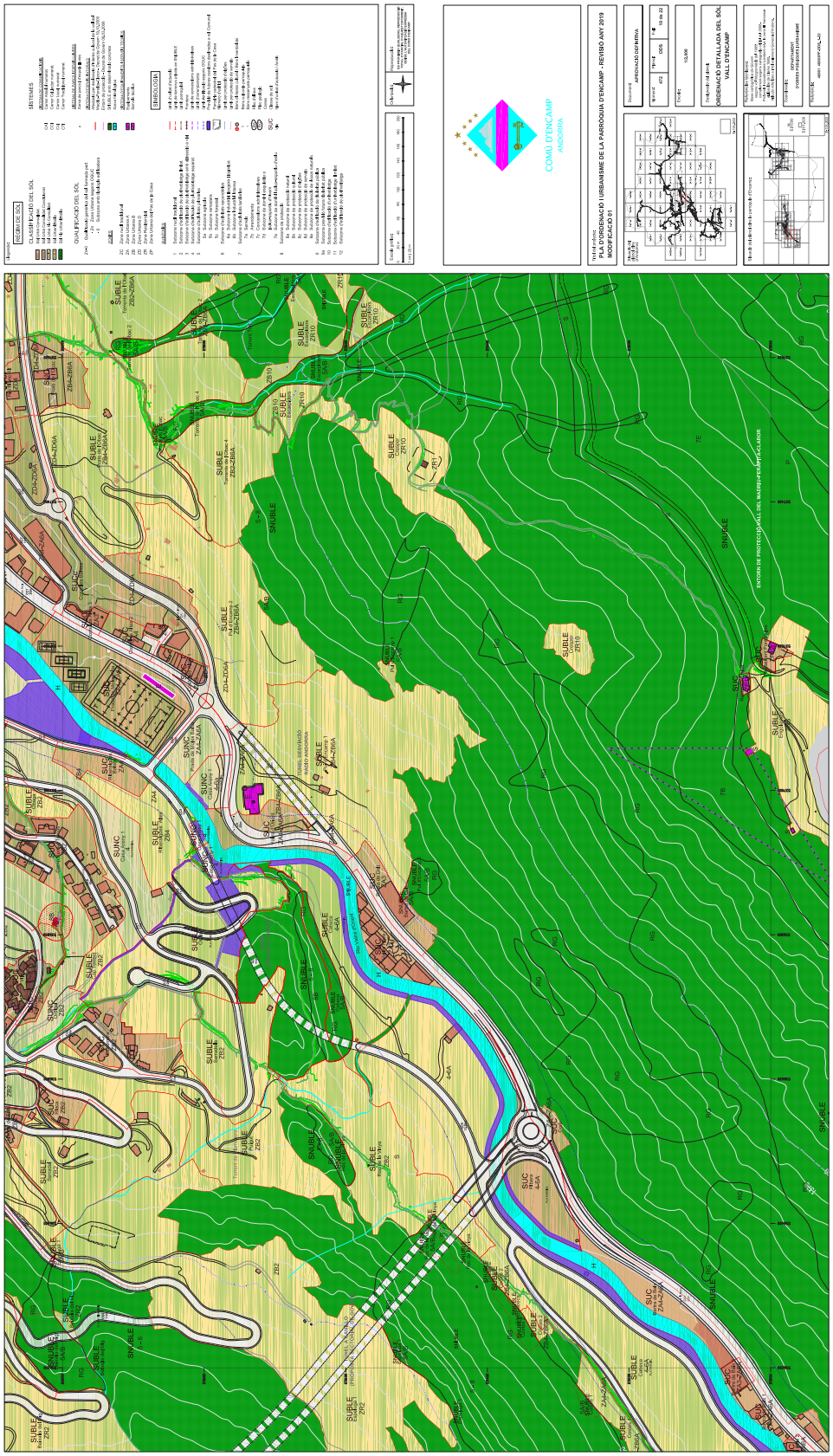
Dipòsit legal: AND.2-2015



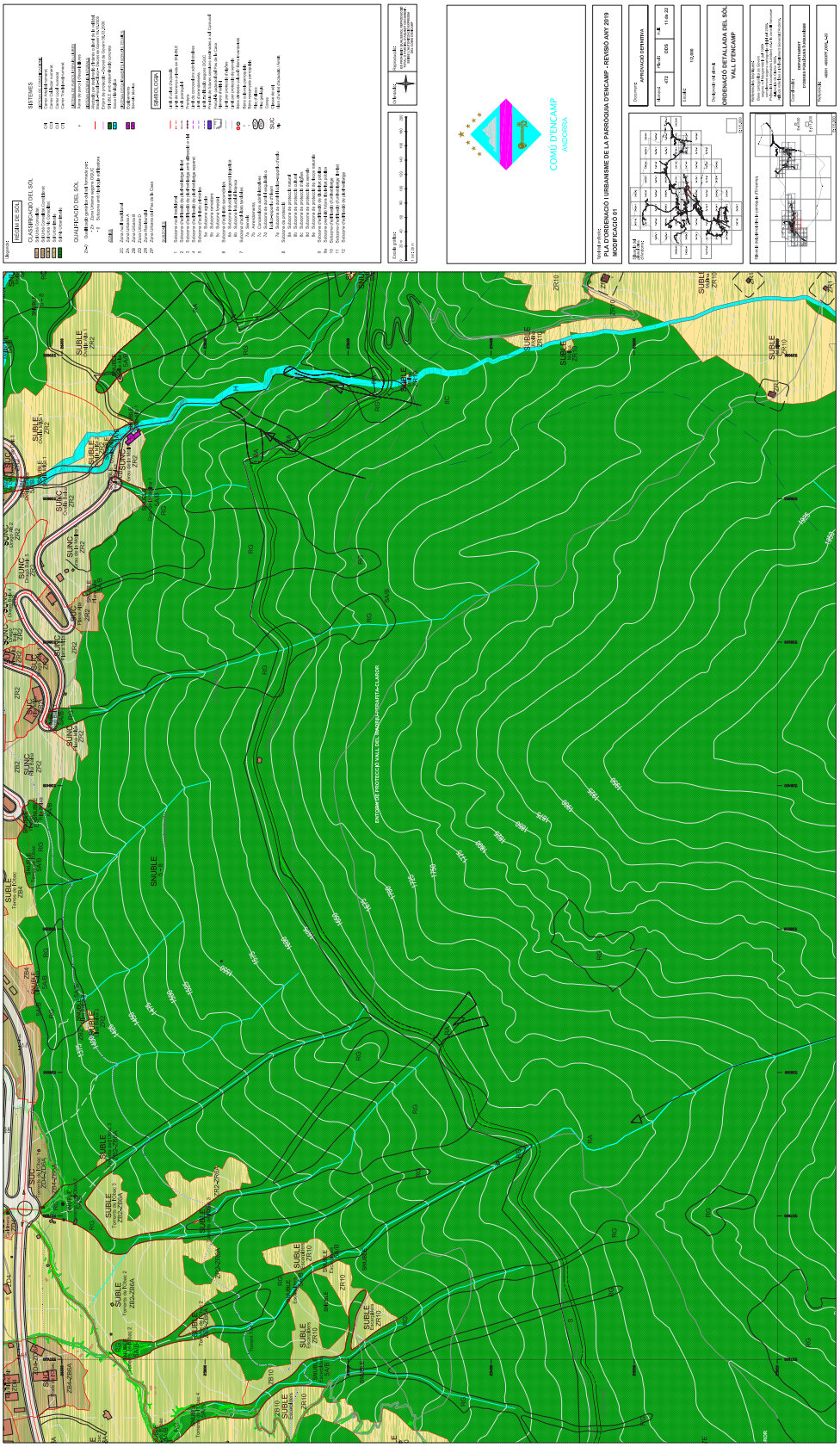
Dipòsit legal: AND.2-2015



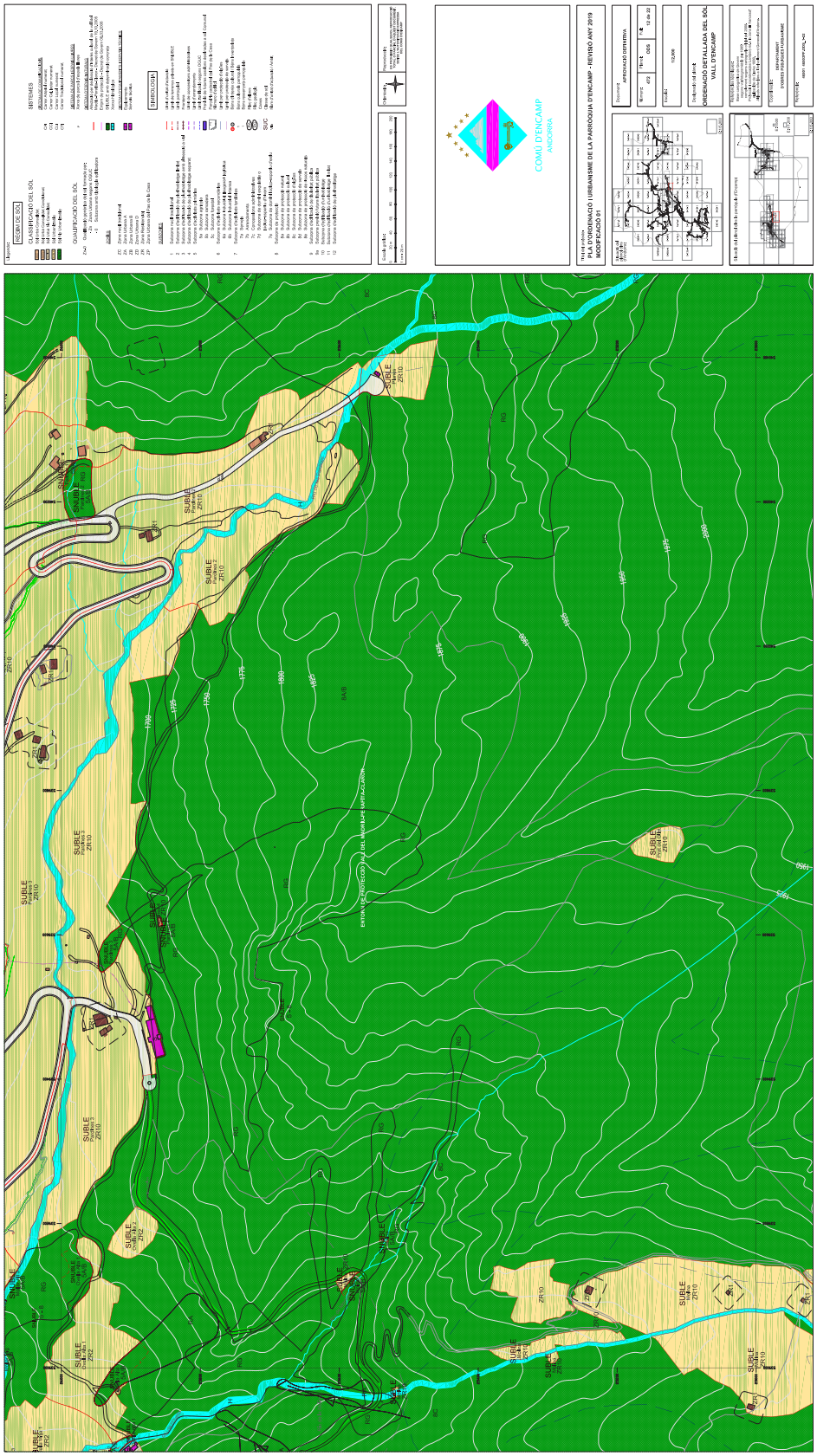
Dipòsit legal: AND.2-2015



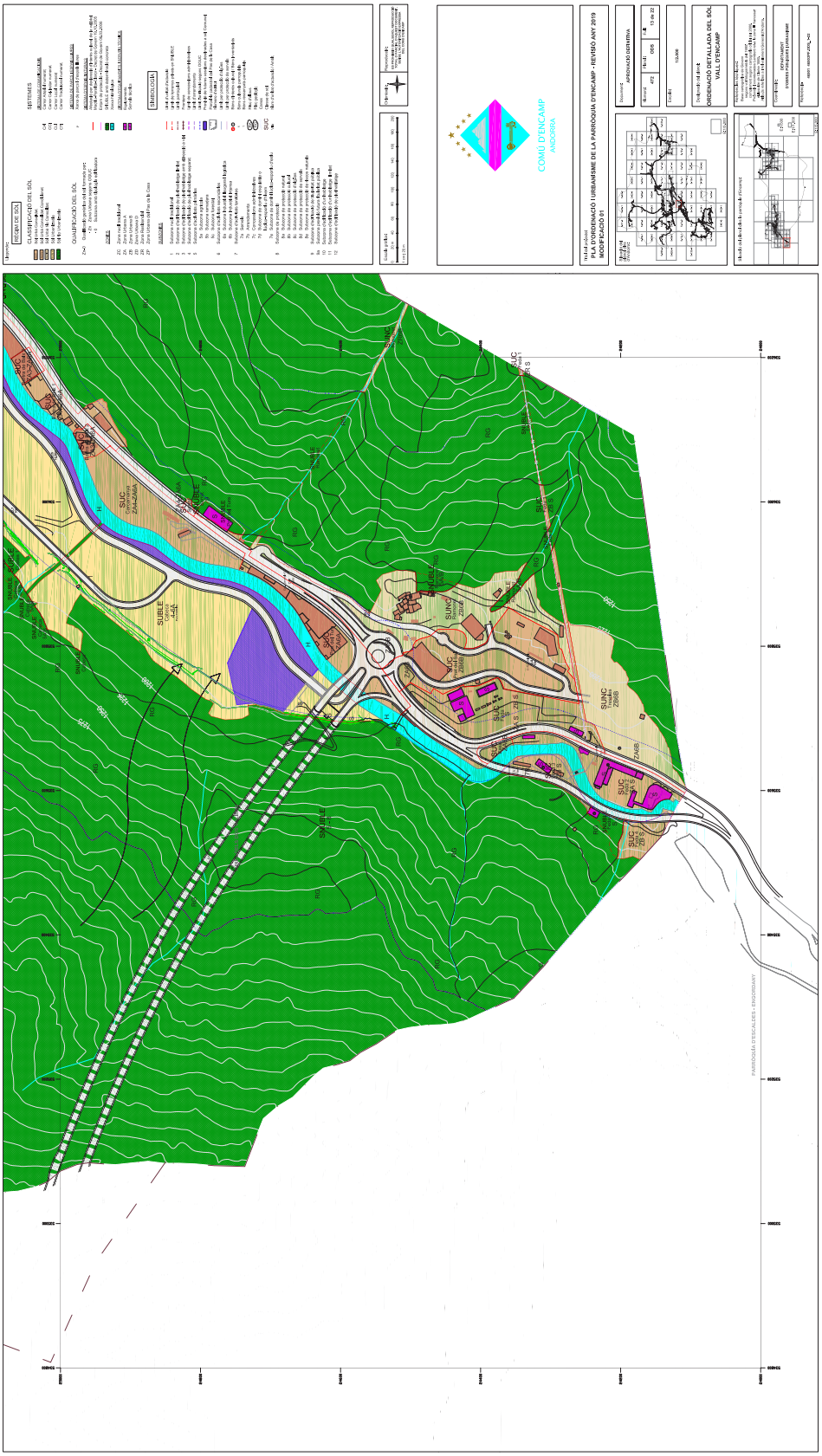
Dipòsit legal: AND.2-2015



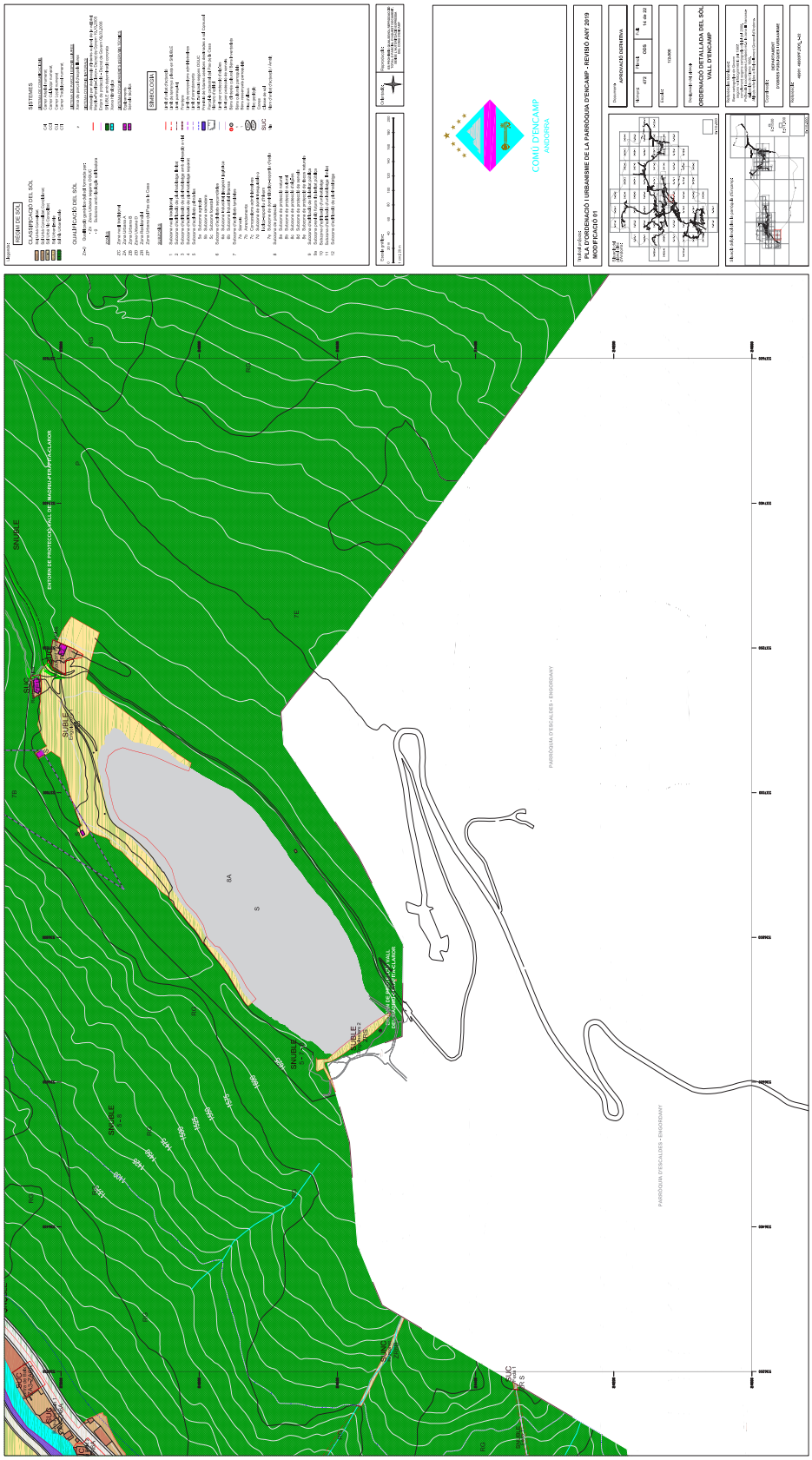
Dipòsit legal: AND.2-2015



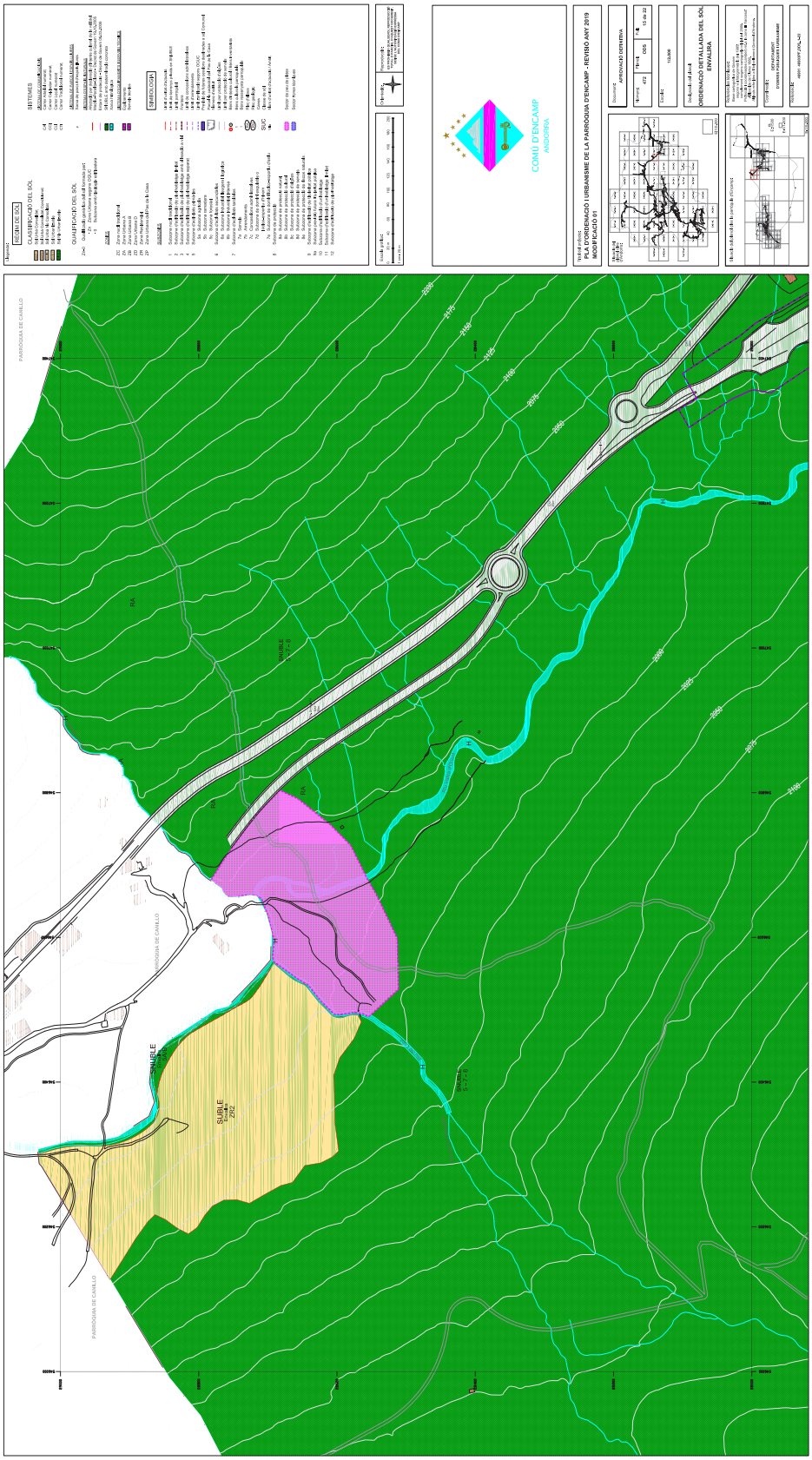
Dipòsit legal: AND.2-2015



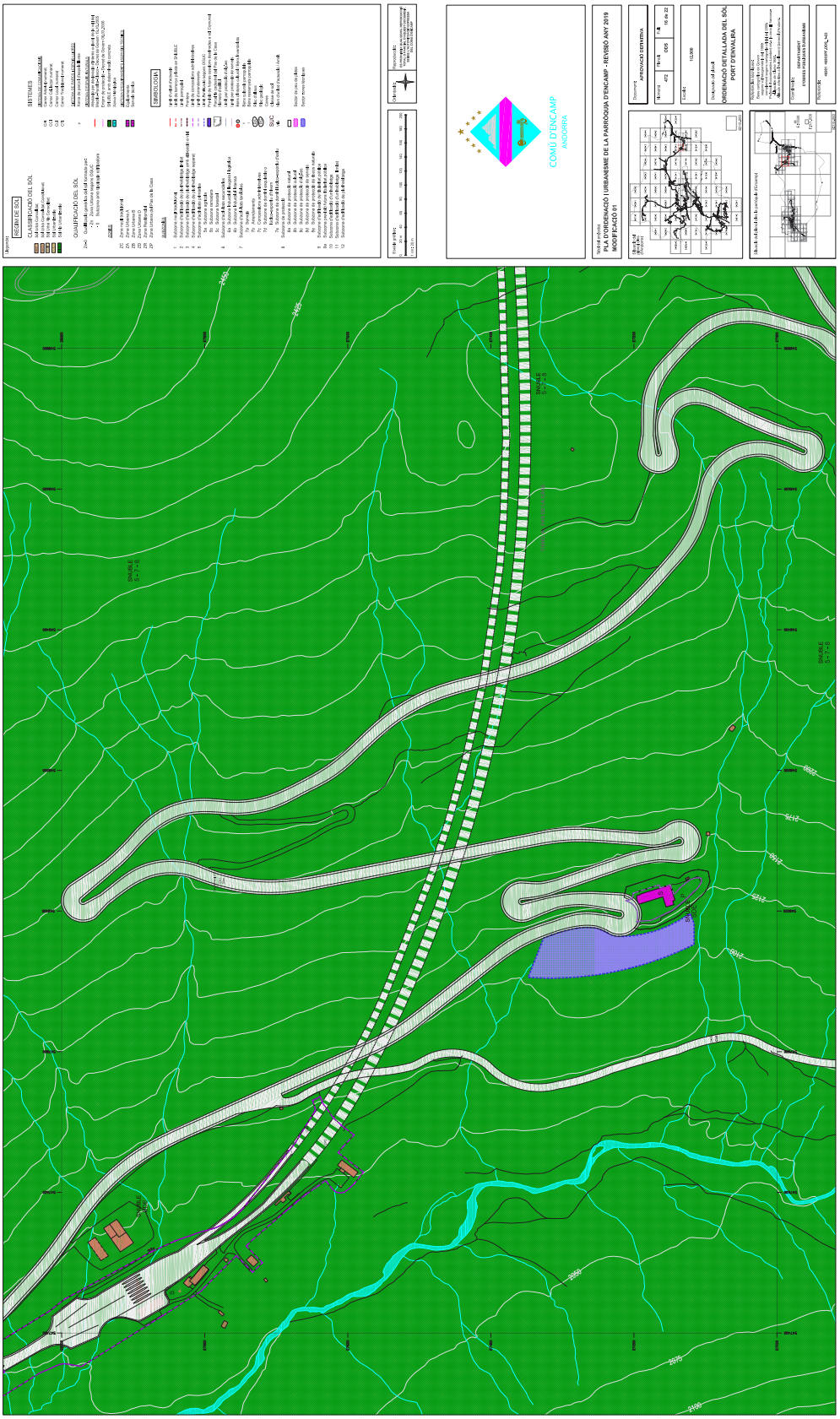
Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015



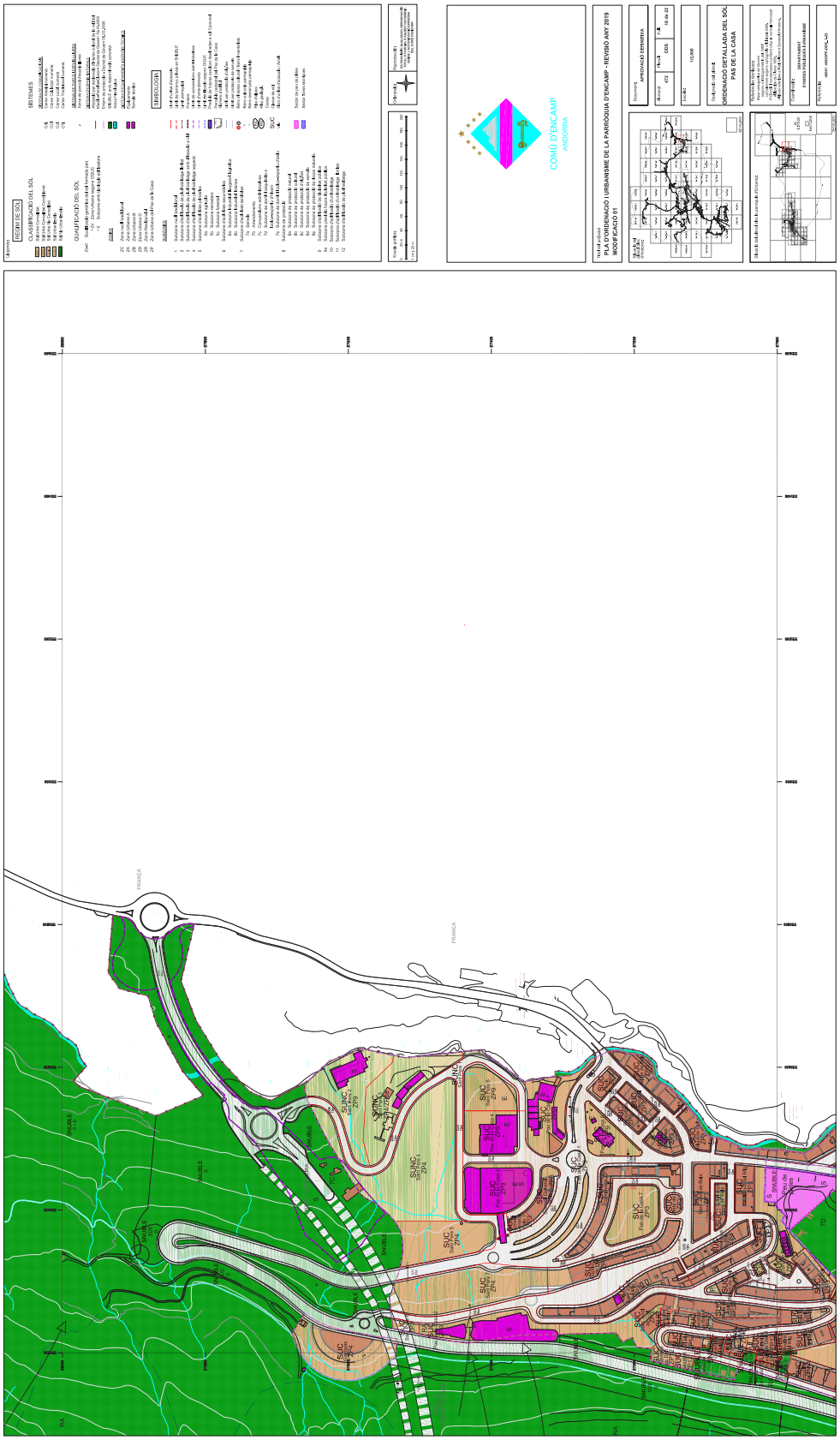
Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015



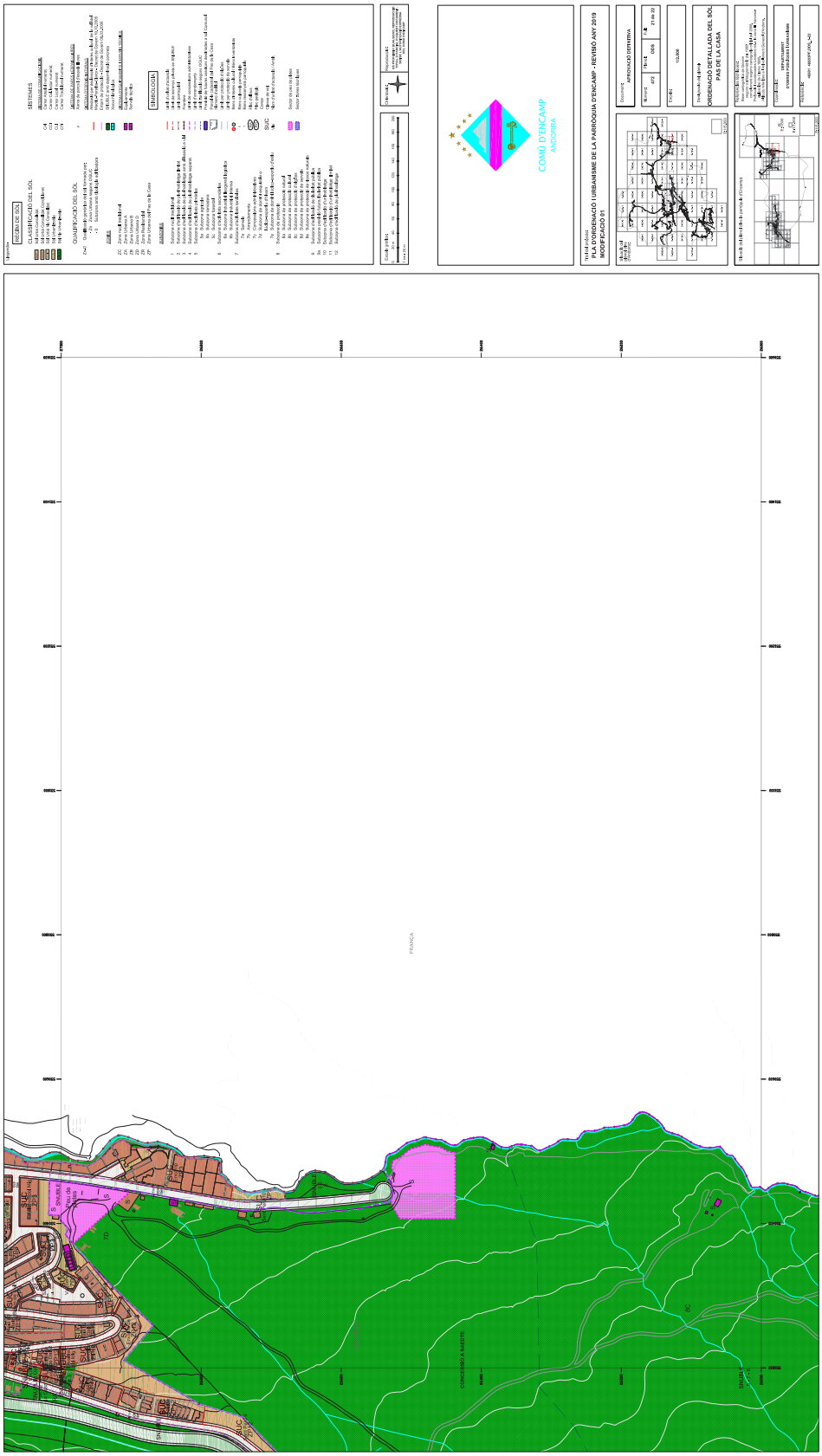
Dipòsit legal: AND.2-2015



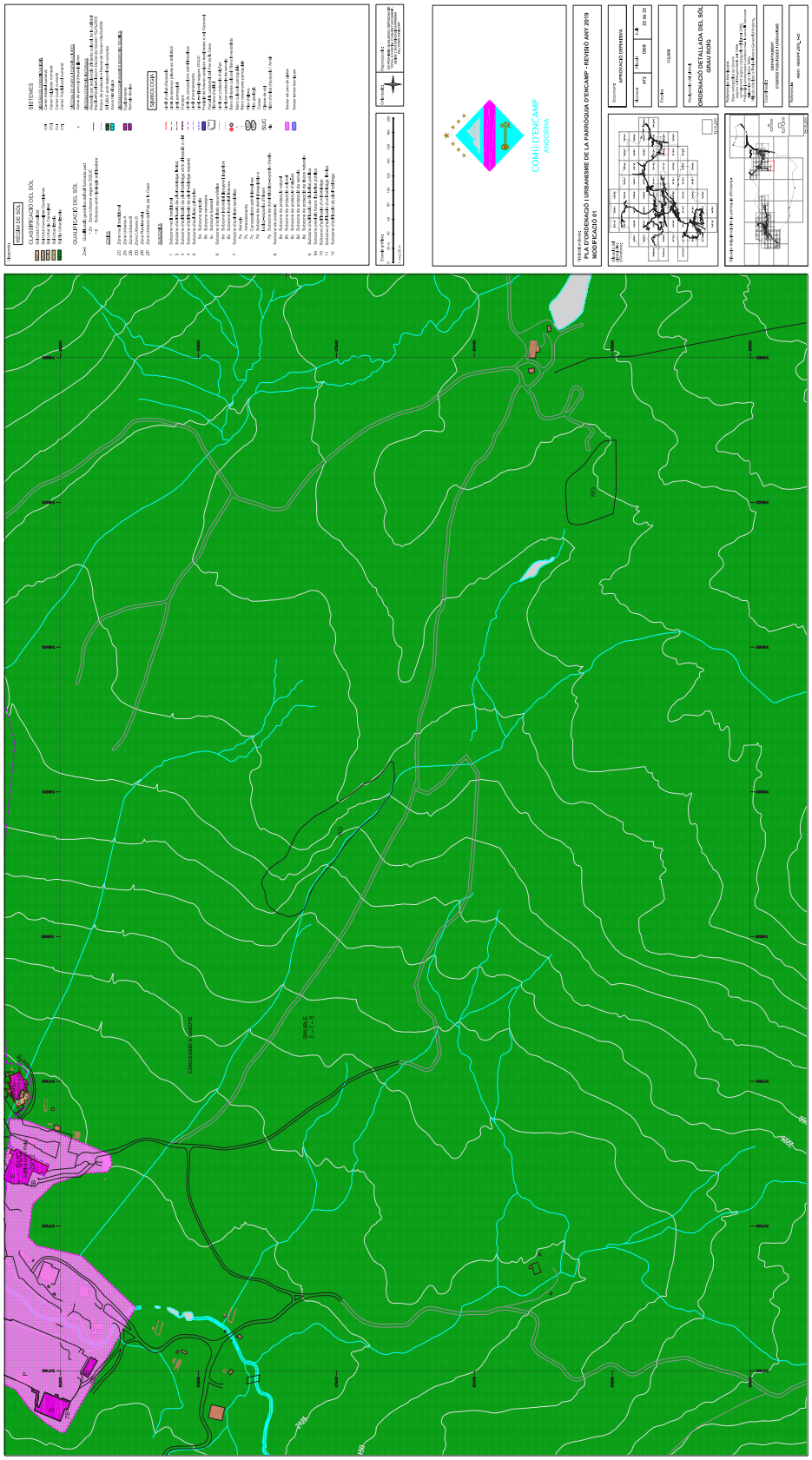
Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015

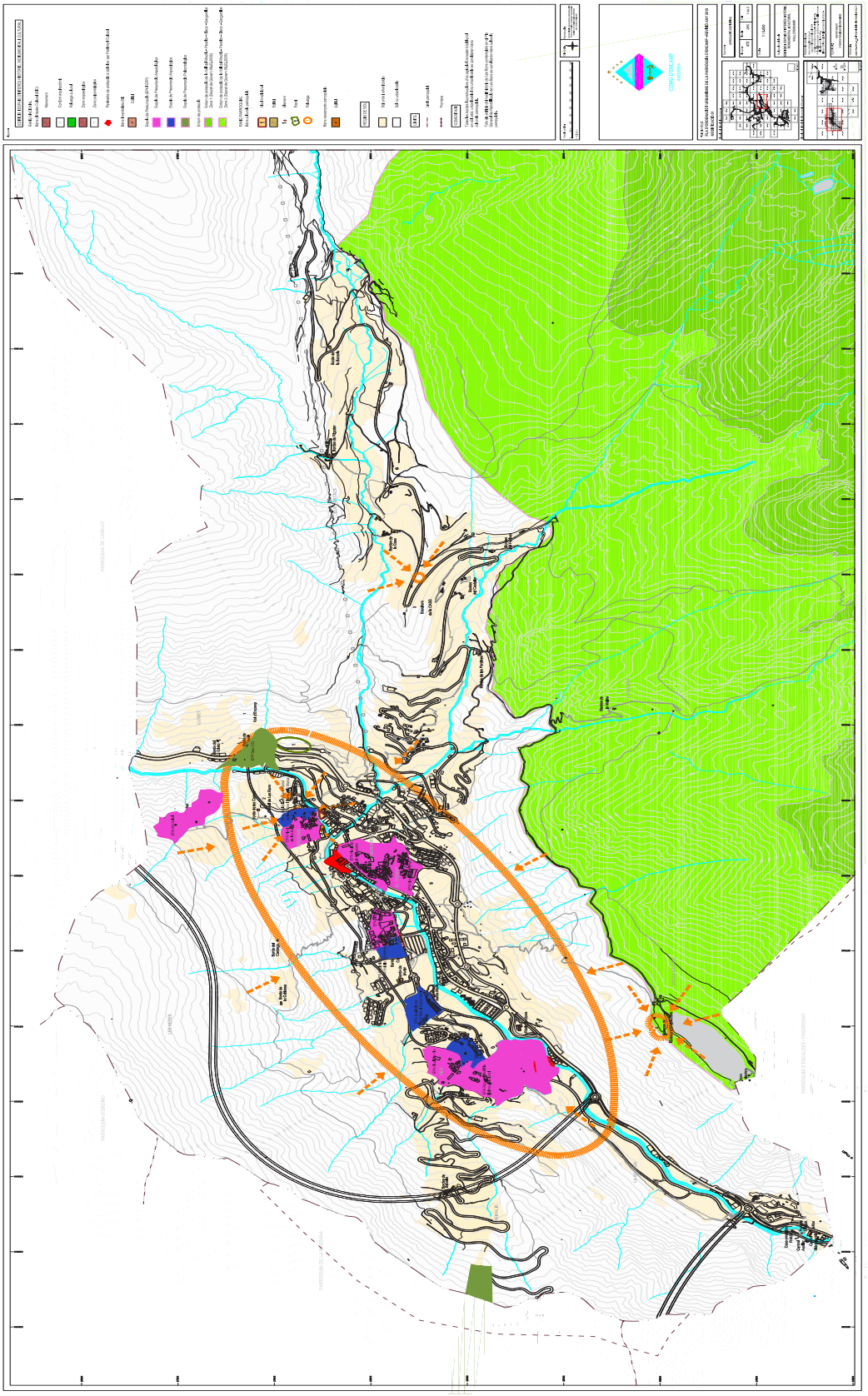


Dipòsit legal: AND.2-2015

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Plànols de Protecció

Dipòsit legal: AND.2-2015



Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut del Volum IX

Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015

CATÀLEG COMUNAL D'EDIFICIS, ESPAIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, MONUMENTAL I CULTURAL

Dipòsit legal: AND.2-2015

5. BÉNS CULTURALS PARROQUIALS

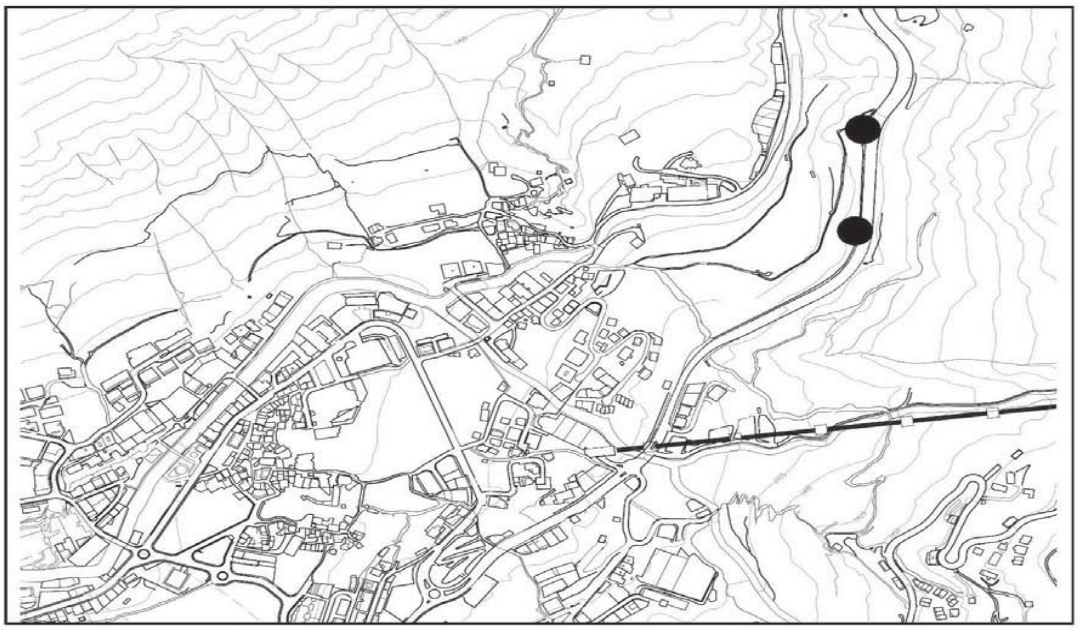
5.5. Paisatge

Dipòsit legal: AND.2-2015

POUPE - PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP

CATÀLEG COMUNAL D'EDIFICIS, D'ESPAIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC, MONUMENTAL I CULTURAL	NOM: Miradors del Lloset	NIVELL DE PROTECCIÓ: PARROQUIAL
BÉNS CULTURALS PARROQUIALS PAISATGE	ADREÇA: Encamp	1





Dipòsit legal: AND.2-2015

Contingut general

Volum II	Normes Urbanístiques
Volum III	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat
Volum IV	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà Consolidat Condicionat
Volum V	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat
Volum VI	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Unitats d'Actuació en Sòl Urbanitzable
Volum VII	Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària de les Àrees Diferenciades en Sòl No Urbanitzable
Volum VIII	Plànols Ordenació
Volum IX	Catàleg Comunal d'Edificis, Espais i Elements d'Interès Històric, Monumental i Cultural

Dipòsit legal: AND.2-2015