

POUP

Correcció d'errata

Correcció d'errata del 30-11-2022 pel qual s'esmena un error al Decret publicat al BOPA núm. 139 del 30 de novembre del 2022, relatiu a la modificació dels articles 56, 57, 61, 69, 86, 104, 115 i 118 del POUP de La Massana.

Vist que en el Decret publicat al BOPA número 139, del 30 de novembre del 2022, no s'ha adjuntat, per error, el contingut dels articles 56, 57, 61, 69, 86, 104, 115 i 118 del POUP de La Massana, que són objecte de modificació;

Atès el que disposa l'article 41.2 del Codi de l'Administració pel que fa a la rectificació d'errors materials,

Es procedeix a adjuntar el contingut dels nous articles modificats, quedant el Decret rectificat amb el següent contingut:

Vist el que disposen els articles 105 i 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

Vist que en data 29 de setembre de 2022 el Comú de La Massana va acordar l'aprovació provisional de la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia de La Massana, consistent en la modificació dels articles 56, 57, 61, 69, 86, 104, 115 i 118;

Vist que de conformitat amb el que estableix l'article 106 de la LGOTU en data 5 d'octubre de 2022 es va publicar el decret d'aprovació provisional de l'esmentada modificació del POUP de La Massana;

Vist que el Comú de La Massana no ha rebut cap al·legació relacionada amb dita modificació del POUP;

Vist que el Govern ha notificat al Comú de La Massana, que en data 9 de novembre de 2022 ha acordat l'aprovació prèvia de la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme de La Massana, atès que ha obtingut l'informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, de data 7 de novembre de 2022;

El Comú de La Massana, en la sessió de Consell de Comú de data 24 de novembre, ha aprovat definitivament la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia de La Massana, consistent en la modificació dels articles 56, 57, 61, 69, 86, 104, 115 i 118.

Contra aquest Decret es pot interposar recurs administratiu davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme en el termini d'un mes, a comptar de la data de la seva publicació.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

La Massana, 30 de novembre de 2022

P.O. del Comú
La secretària general
Mònica Rogé Pujal

Vist-i-plau
La cònsol major
Olga Molné Soldevila



COMÚ DE LA MASSANA

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 56,57,69,86,104,105 I 118 DEL POUP DE LA MASSANA.

La present modificació del POUP de La Massana respon a la necessitat d'adaptar el planejament urbanístic a la situació de desenvolupament urbà que està experimentant la parròquia. Amb la present modificació a més de regular els usos i paràmetres urbanístics, es preveu que les modificacions de terreny i la densitat de les parcel·les atenguin a un creixement més integrat i sostenible.

En primer lloc, es modifica l'article 56 del POUP, el qual regula els usos en soterrani. Amb la modificació d'aquest article es proposa una regulació similar a la del Reglament de construcció possibilitant els mateixos usos que preveu el mateix reglament, però limitant l'ús hotel·ler a aquelles activitats que siguin compatibles.

Quant a la modificació de l'article 57, aquesta respon a la voluntat de possibilitar l'ús de traster en aquelles plantes en les quals l'ús d'aparcament sigui permès.

Respecte a l'article 69, aquest especifica com ha de ser l'adaptació de l'entorn en els solars. Actualment, el POUP de La Massana preveu una modificació màxima del terreny dels solars segons un esquema que consisteix en un doble esglaonament. Aquesta modificació de terreny s'aplica de igual manera als diferents solars. No obstant, s'ha pogut constatar que la seva aplicació en tot tipus de terrenys dona lloc a construccions excessivament voluminoses. Per aquest motiu, mitjançant la present modificació, en aquells solars amb pendent en sentit ascendent respecte al vial, es limita la modificació màxima del terreny a un únic esglaó de quatre metres d'alçada i pel que fa a aquells solars amb pendent en sentit descendent respecte al vial, la modificació de terreny es podrà constituir en un doble esglaonament però amb unes condicions determinades.

Pel que fa a la modificació de l'article 86, aquesta consisteix en assimilar el còmput de l'edificabilitat de l'ús comercial, de magatzem, de restauració i hotel·ler (només recepció) al de l'ús industrial. Aquesta modificació s'ha concebut amb la finalitat de incentivar aquests usos en plantes amb una alçada superior, més adient per aquestes activitats.

La modificació de l'article 104, serveix per especificar el sistema d'ordenació propi de la Zona Urbana, el qual no s'havia concretat en la revisió del POUP. El sistema d'ordenació queda definit com a sistema d'ordenació d'alineació al carrer en el qual es permeten reculades respecte al vial, sempre dintre de la volumetria màxima permesa. Per altra banda es crea una excepció a l'ús comercial, de magatzem i restauració per tal de no restringir la fondària per respondre adequadament a aquests usos.

Per últim es proposa la modificació dels articles 115 i 118. Amb aquesta modificació es redueix la densitat màxima permesa en Zona Residencial i Zona Intermitja en aquelles parcel·les d'una superfície superior o igual a 750 m² i inferior a 2.500 m². La densitat es redueix de tres habitatges per parcel·la a dos.



COMÚ DE LA MASSANA

Art. 56.- Usos en soterrani

1. De forma general, en soterrani hi són admesos els usos d'aparcament, de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges, com ara els trasters.
2. No s'admeten les sales o peces dels habitatges en plantes soterrani. Només s'acceptarà l'ocupació de les peces dels habitatges en el la planta semisoterrani en unihabitatges en una superfície del 25% de la planta resultant del segon esglaó de la modificació del terreny, en Zona Residencial i Zona Intermitja.
3. Es poden admetre altres usos en soterrani, sempre que estiguin funcionalment associats als usos de plantes no soterrani contigües a aquestes plantes, i s'estableixi una relació espacial directa i perceptible entre ambdues plantes. La contigüitat es pot establir amb la planta immediatament superior o amb la part que no té consideració de soterrani en el mateix nivell d'una planta semisoterrani.

Pel que fa l'ús hotel·ler i l'ús residencial queden restringits a la planta soterrani (-1), sense que en cap cas es puguin estendre a plantes inferiors a aquesta, les quals només es poden destinar a aparcament i a serveis tècnics de l'edifici.

L'ús hotel·ler i l'ús residencial únicament poden acollir en planta soterrani espais de caràcter tècnic, funcionals i recreatius associats a l'activitat (com per exemple, espais de rehabilitació, gimnàs, sales de cinema i d'esbarjo, espais de culte i vestidors del personal).



COMÚ DE LA MASSANA

Art. 57.- Situacions relatives de les activitats i altres limitacions

1. El Pla defineix un conjunt de situacions físiques tipus on es poden exercir els usos i activitats admesos per la zona:

- **Situació 1:** Activitat situada en planta baixa i/o en planta pis d'edifici d'habitatges i amb accés directe o independent des de la via pública.
- **Situació 2:** Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú.
- **Situació 3a:** Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb habitatge a les plantes superiors.
- **Situació 3b:** Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb habitatge a les plantes inferiors.
- **Situació 4:** Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- **Situació 5:** Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- **Situació 6:** Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigu a habitatge.
- **Situació 7:** Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigu a ús diferent a l'habitatge.
- **Situació 8:** Activitat separada d'habitatge per una distància mínima no edificable de 20m.
- **Situació 9:** Activitat separada d'ús diferent a l'habitatge per una distància mínima no edificable de 20m.
- **Situació 10:** Activitat situada en edifici d'ús exclusiu en zones allunyades de nuclis urbans.

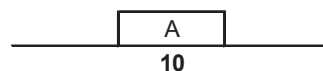
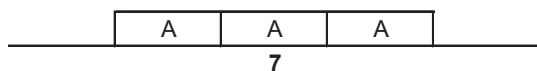
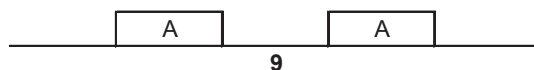
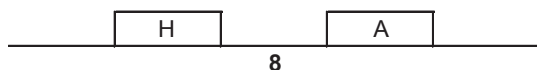
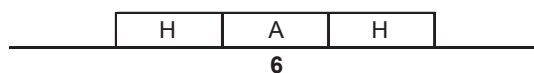
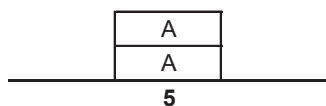
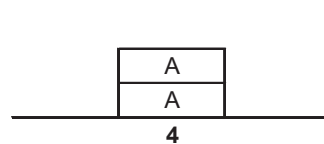
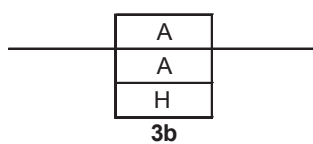
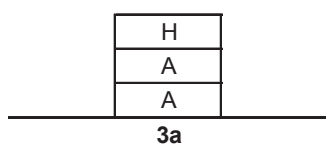
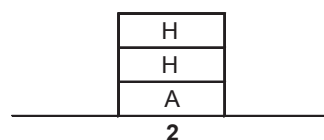
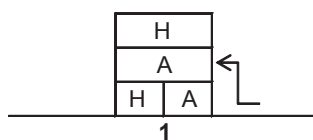
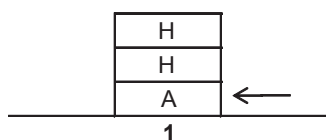
2. Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives del quadre següent:

USOS	SITUACIÓ RELATIVA										
	1	2	3a	3b	4	5	6	7	8	9	10
2. Residencial											
3. Hotel·ler											
4. Oficines				*							
5a. Comerç petit <250 m²				*							
5b. Comerç mitjà 250 m²> h <2.500 m²											
5c. Comerç gran h 2.500 m² <											
6. Restauració											
7. Educatiu				*							
8. Cultural											
10. Recreatiu											
11. Esportiu											
12. Esportiu-recreatiu											
13. Sanitari				*							
14. Sociosanitari											
15. Social											
16. Religió											
17. Magatzem											
18. Aparcament i trasters											
19. Taller de reparació de vehicles											
20. Estació de servei											
21a. Indústria compatible											
21b. Indústria agrupada											
21c. Indústria separada											
22. Rural											

* S'admeten els usos de: oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m² d'aquests usos.



COMÚ DE LA MASSANA



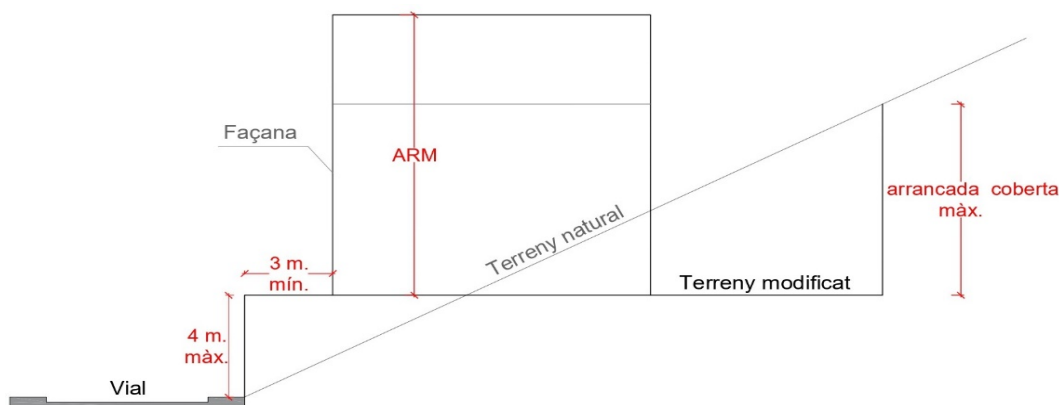
3. A més de les situacions relatives anteriors, el Pla i el planejament derivat poden establir altres limitacions dels usos i les activitats referents a la seva intensitat, proporció o localització.



COMÚ DE LA MASSANA

Art. 69.- Adaptació a l'entorn

1. Tota edificació s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició emprant materials que harmonitzin amb el caràcter de la zona en què se situa.
2. Les modificacions de terreny, amb la finalitat d'edificar, es regularan segons les següents disposicions:
 - a) Com a norma general es podrà realitzar un únic mur per modificar el terreny per cada edifici el qual no excedirà l'alçada de 4 metres sobre la cota natural del terreny en què se situï, exceptuant els murs laterals que es generin entre parcel·les els quals podran disposar d'una alçada superior i variable segons la topografia del terreny natural.



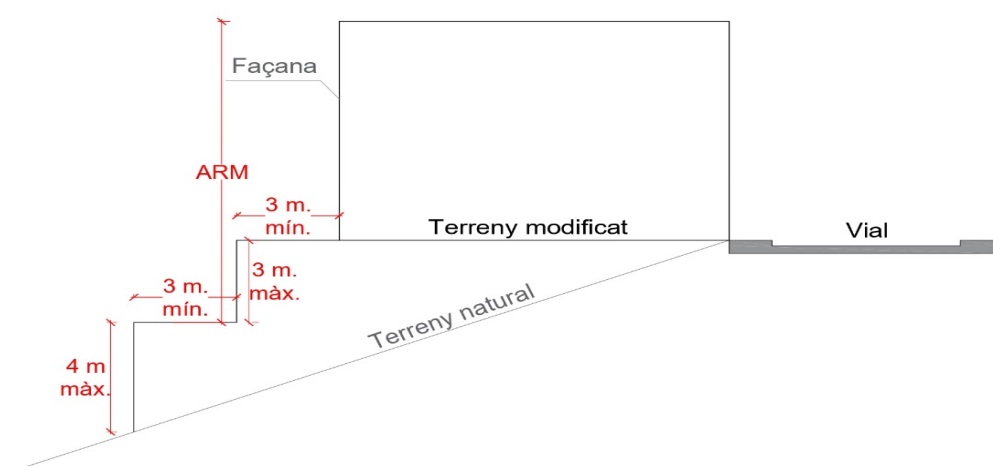
- b) Els murs emprats en la modificació del terreny d'un mateix solar no poden superar en conjunt l'alçada d'11 m, mesurats a partir de 5 metres en horitzontal des de la cota inferior del vial en l'alineació de la parcel·la en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i on se situïn accessos de vehicles en els sistemes d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació o per definició volumètrica.
- c) Els murs dels aterrossaments es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge. Podran ser de pedra de mamposteria o amb revestiment del 100% amb paredat tradicional de pedra, si són de formigó.
- d) Els murs posteriors a un edifici no podran, en cap cas, superar el nivell d'arrencament de la coberta. A efectes d'aquest article no es considera el badalot de l'ascensor. Excepcionalment en els casos que es documenti la necessitat d'efectuar un mur d'una alçada superior a l'arrencada de la coberta, la part que superi dit nivell s'haurà de tractar amb criteris d'integració paisatgística.
- e) La modificació del terreny natural podrà ser substituïda per talussos, amb vegetació natural, i una pendent màxima de 45°, dintre de l'envoltant màxima de modificació de terreny, definida en les diferents figures.
- f) Excepcionalment, en el supòsit de que el solar confronti amb un vial situat en el costat superior del solar, la modificació de terreny podrà consistir en un doble esglaonament amb la finalitat de poder situar una de les plantes de l'edifici a nivell del carrer.



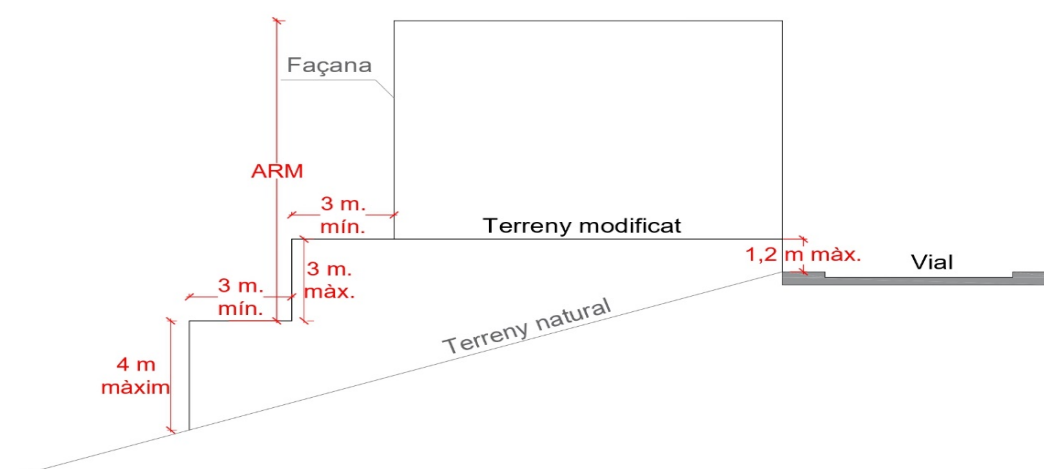
COMÚ DE LA MASSANA

El doble esglaonament del terreny serà permès també en aquells solars que disposin d'un carrer en la seva part inferior i un altre en la part superior, quan es prevegi accedir des del vial superior.

- g) En el cas que es realitzi la modificació del terreny segons aquest doble esglaonament, l'alçada reguladora màxima es prendrà des de la cota del primer esglaó de modificació del terreny.

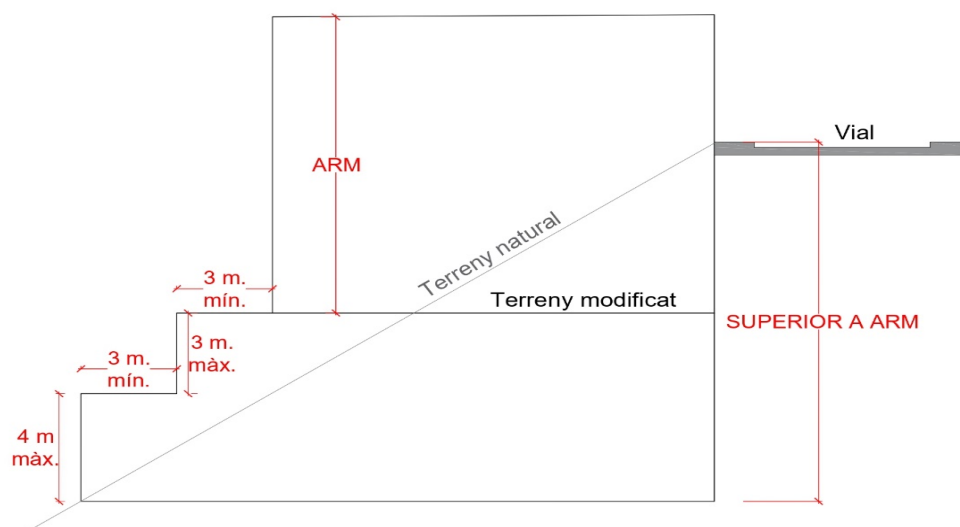


- h) En el supòsit que es realitzi una modificació de terreny en parcel·les descendents en relació amb el vial, el nivell final del terreny modificat no podrà superar en cap punt l'alçada de 1,2 metres respecte al carrer.

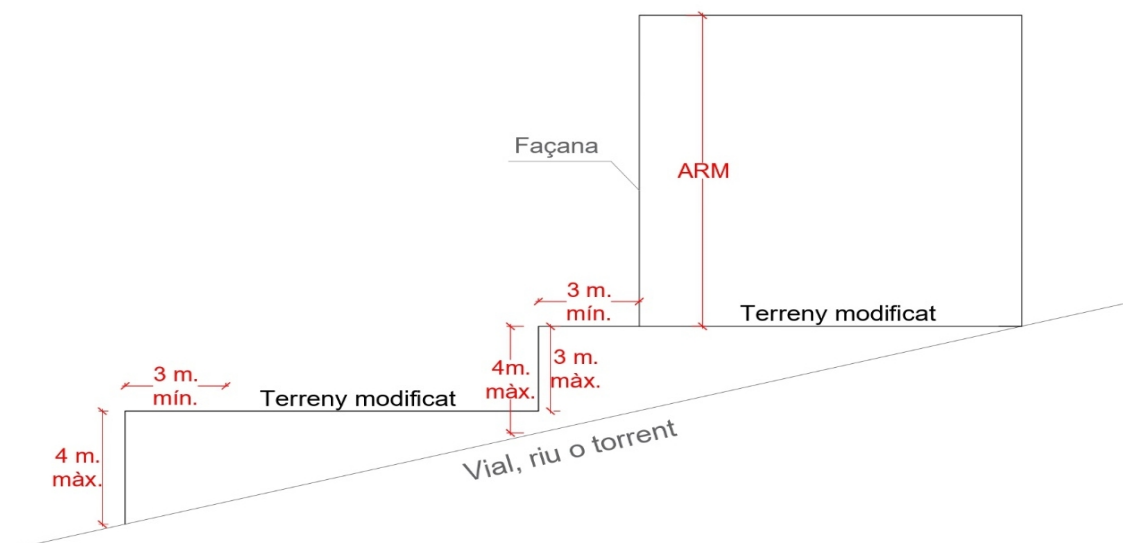




- i) De manera excepcional, en el supòsit que la parcel·la confronti amb un vial situat en el costat superior del solar i la diferència entre el punt més baix de la modificació de terreny i el punt més alt del carrer en contacte amb la parcel·la sigui superior a l'alçada reguladora màxima, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà la cota del segon esgraó de la modificació del terreny.

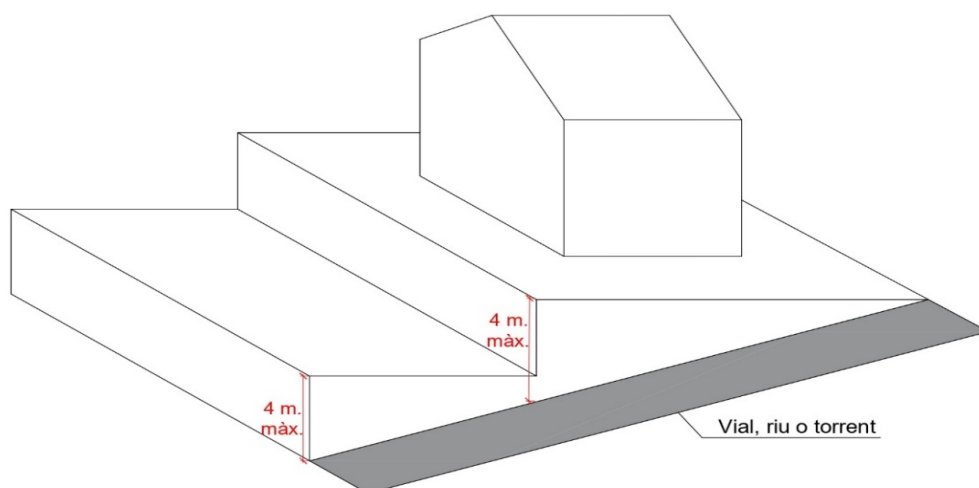


- j) En el cas de parcel·les amb pendent ascendent respecte al vial urbanitzades per un vial en pendent, es podrà realitzar una doble modificació de terreny per implantar l'edificació i aquesta modificació del terreny no podrà superar en cap punt els 4 metres d'alçada des del vial. De la mateixa manera els murs de modificació de terreny que confrontin amb un riu o un torrent no superaran en cap punt els 4 metres d'alçada. Aquesta alçada només podrà ser superada quan sigui obligat per raons de seguretat segon l'estudi hidràulic.

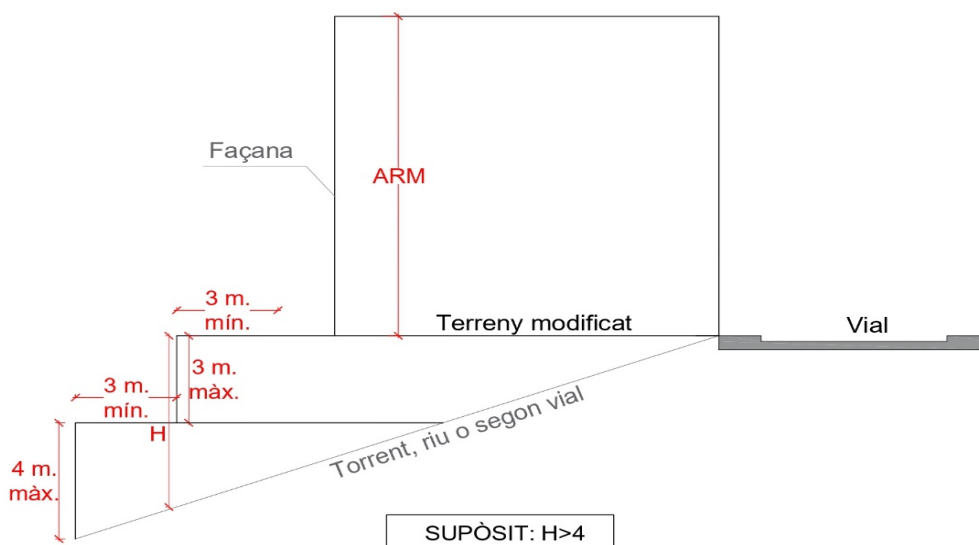




COMÚ DE LA MASSANA

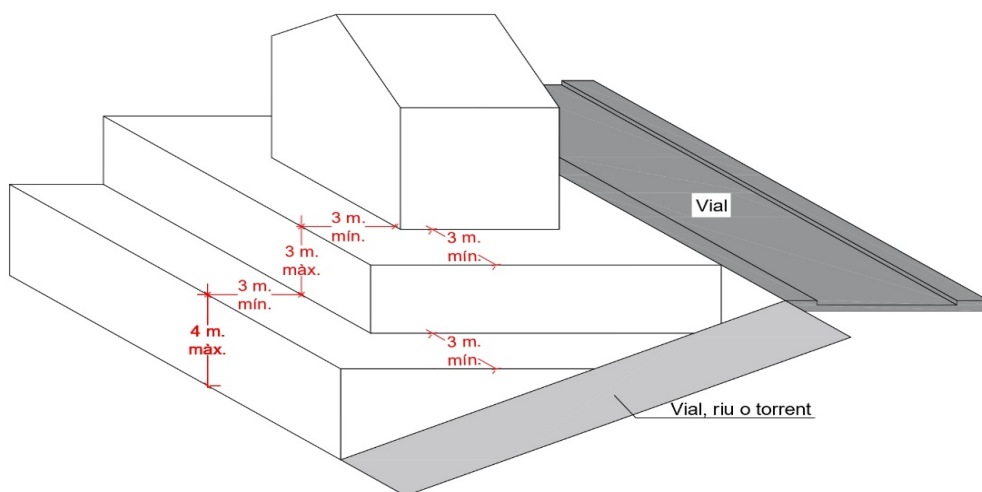


- k) En el supòsit que el solar confronti amb un vial situat en el seu costat superior, i que la modificació de terreny confronti lateralment amb torrent, riu o un segon vial, el segon graó de modificació de terreny se separarà lateralment al menys tres metres, si supera els 4 metres d'alçada (H) respecte al torrent, riu o segon vial. En aquest cas l'edifici se separarà també lateralment un mínim de tres metres d'aquest segon graó.

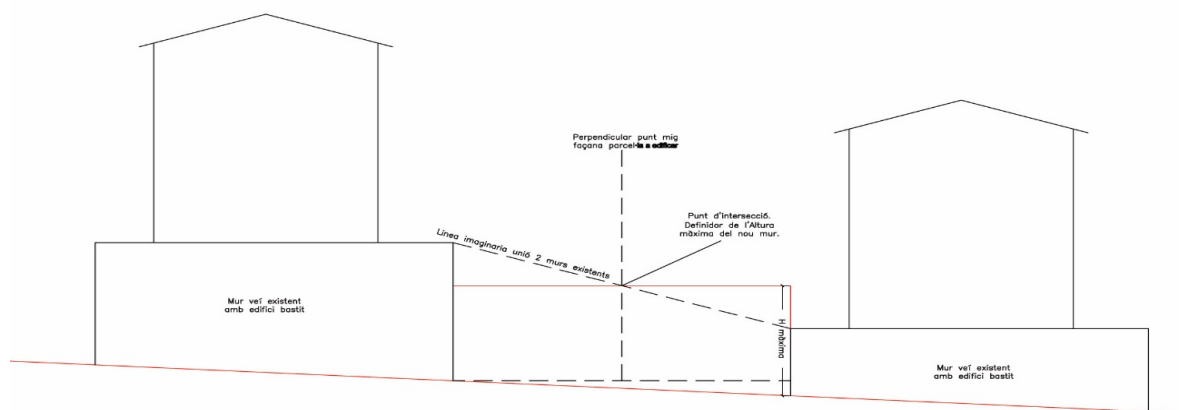




COMÚ DE LA MASSANA



En parcel·les en sentit ascendent respecte al vial, qualificades de sòl urbà consolidat, situades entre dues parcel·les laterals veïnes edificades, les quals tinguin murs d'alçada superior a 3,00 metres, es podrà bastir un mur d'una altura màxima obtinguda segons la intersecció de la perpendicular al punt mig de la parcel·la i la línia imaginària que uneixi els dos extrems dels murs existents. L'altura màxima d'aquest mur serà de 5,00 metres.



3. A efectes de la modificació del terreny i de la seva adaptació per assentar-hi l'edificació, s'accepta com a perfil del terreny natural, qualsevol perfil que hagi tingut el terreny amb anterioritat al gener de 1.997.
4. Es permet la instal·lació de plaques que captin les energies renovables, en murs i talussos de modificació del terreny natural.



COMÚ DE LA MASSANA

Art. 86.- Càlcul de l'edificabilitat

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

- a) La superfície dels espais sota coberta, amb independència de què formin part o no d'una planta àtic habitable, computarà a efectes d'edificabilitat, excepte que tinguin una alçada lliure inferior a 1,80 metres. A efectes del còmput de superfície construïda computarà tota la planta independentment de la seva altura lliure.
- b) La superfície dels cossos volats tancats computen com a sostre edificable. Els cossos volats semitancats i oberts computen el 50% de la seva superfície.
- c) Les glorietses, porxos amb pilars, marquesines amb pilars, carpes i pèrgoles computaran al 100%.
- d) En tots els projectes d'edificació, a excepció de la zona de serveis i zona urbana (únicament per a l'ús comercial, magatzem i restauració), quan es prevegin dos forjats successius separats en més de 4,50 metres, es computaran com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.

En els edificis de la zona de serveis i zona urbana (únicament per a l'ús comercial, magatzem, restauració i recepció en ús hotel·ler) es computarà com una sola planta, en cas que la distància entre forjats o bé entre forjat i coberta sigui inferior a 6,00 metres; si l'alçada és superior es computaran com dues o més plantes, a raó de 6,00 metres per planta.

Pel que fa als edificis destinats a equipament esportiu, cada mòdul d'alçada que vagi de 0,00 a 6,00 metres computarà com una planta.

6.2.1. ZONA URBANA GENÈRICA (clau ZU)**Art. 104.- Condicions generals de l'edificació**

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

- a) El sistema d'ordenació serà el sistema d'ordenació per alineació a carrer. Es podran realitzar reculades segons les determinacions del Reglament de construcció. El terra del solar no ocupat a conseqüència de les reculades quedarà adientment enjardinat o pavimentat.
- b) La fondària màxima del bloc serà de 22 metres, excepte a les plantes soterrànies, i les plantes destinades a ús comercial, magatzem i/o restauració, que no disposaran d'aquesta limitació.
- c) Tractament de façanes. Es revestiran amb pedra o aplacat de pedra, com a mínim en un 20% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats.
- d) En cas de solars entre dos vials i separació entre ells superior a 22 metres, es definirà una línia imaginària de límit d'edificació d'un vial a l'altre i s'obtingran dos edificis; cadascun d'ells es configurarà a partir de la volumetria que s'obtingui a partir de cadascun dels vials.



COMÚ DE LA MASSANA

SECCIÓ 6.4. ZONA INTERMITJA (clau ZI)**Art. 115.- Condicions de l'edificació****c) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:**

- Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 400 m², amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres. Les parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del de la present revisió del POUP, podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:
- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.
- Plurifamiliar de baixa densitat:
 - o En el supòsit que la superfície de la parcel·la sigui igual o superior a 500 m² i inferior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges els quals es podran disposar adossats o en un mateix edifici. La separació mínima a veïns serà de 3 metres.
 - o En el supòsit que la superfície de la parcel·la sigui igual o superior a 750 m² i inferior a 2.500 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, els quals es podran disposar aïllats, adossats o en un mateix edifici. La separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres.
- Hotel·ler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la per aquest ús és de 750m², la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres.
- Plurifamiliar: La superfície mínima de la parcel·la és de 2.500 m², amb una densitat màxima de 10 habitatges per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres. Les parcel·les existents amb anterioritat a de l'entrada en vigor de la present revisió del POUP, podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i amplada mínima, en els següents supòsits:
- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.



COMÚ DE LA MASSANA

SECCIÓ 6.5. ZONA RESIDENCIAL (clau ZR)**Art. 118.- Condicions de l'edificació****d) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:**

- Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 400 m², amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres. Les parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del de la present revisió del POUP, podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:
- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.
- Plurifamiliar de baixa densitat:
 - o En el supòsit que la superfície de la parcel·la sigui igual o superior a 500 m² i inferior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges els quals es podran disposar adossats o en un mateix edifici. La separació mínima a veïns serà de 3 metres.
 - o En el supòsit que la superfície de la parcel·la sigui igual o superior a 750 m² i inferior a 2.500 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, els quals es podran disposar aïllats, adossats o en un mateix edifici. La separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres.
- Hotel·ler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la per aquest ús és de 750m², la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres.
- Plurifamiliar: La superfície mínima de la parcel·la és de 2.500 m², amb una densitat màxima de 10 habitatges per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres. Les parcel·les existents amb anterioritat a de l'entrada en vigor de la present revisió del POUP, podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i amplada mínima, en els següents supòsits:
- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.