

POUP

Decret

Decret de l'11-8-2023 pel qual el Comú de La Massana acorda l'aprovació provisional de la modificació del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la parròquia de La Massana, referent al canvi de la normativa de la Zona Urbana 1.

Vista la Llei 19/2017, del 20 d'octubre, qualificada de modificació de la Llei qualificada de delimitació de competències;

Vist el Decret Legislatiu de data 19 de juny del 2019, pel qual es publica el text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

Vis el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP) de La Massana;

Vista la regulació de la Zona Urbana 1 (ZU1) del POUP de La Massana;

Vist que l'esmentada regulació preveu una ocupació del 25% de la parcel·la, i que el valor d'aquest paràmetre es va determinar amb la pretensió de que l'aprofitament de la zona no fos superior al que preveia la qualificació existent en la primera versió del POUPM, Zona d'Eixample Urbà (ZE);

Vist que, en realitat, aquesta regulació permet un aprofitament superior al que preveia la qualificació anterior de la zona;

Vist que una regulació per índex d'edificabilitat en lloc de per ocupació permet generar una volumetria més coherent en la Zona Urbana 1 (ZU1) a la vegada que restringeix amb exactitud l'aprofitament màxim;

Vist que la modificació proposada consisteix en el canvi de la normativa de la Zona Urbana 1 de manera que s'elimina la restricció de l'ocupació del 25% de la parcel·la i s'estableix un índex d'edificabilitat de 2,5;

El Comú de La Massana en la seva sessió de Consell de Comú del 20 de juliol del 2023, ha aprovat el següent:

Decret

Article 1

D'acord amb els articles 105 i 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, s'aprova provisionalment la modificació del POUP de La Massana, relativa a la normativa de la Zona Urbana 1 de manera que s'elimina la restricció de l'ocupació del 25% de la parcel·la i s'estableix un índex d'edificabilitat de 2,5. La modificació s'acompanya de la justificació corresponent.

Article 2

Es remet la modificació del POUP de La Massana al Govern per a l'aprovació prèvia, així com per tal d'obtenir l'informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme. Una volta obtinguda expressament o tàcitament l'aprovació del Govern en els termes de l'article 99 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Comú de La Massana l'aprovarà definitivament i el publicarà al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Antecedents i justificació de la modificació del POUP de La Massana consistent en el canvi de la normativa urbanística de la zona qualificada com a zona urbana 1 (ZU1)

En la primera versió del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia de La Massana (POUPM), aprovat segons edicte del 26 d'octubre de 2006 i publicat al BOPA núm.3 de l'Any 19, de data 11 del gener de 2007, els terrenys ubicats a l'est de l'Avinguda de Sant Antoni, a l'entrada de la parròquia de La Massana, disposaven de la qualificació urbanística de Zona d'Eixample Urbà (ZE).

En una anàlisi més exhaustiva de l'esmentada zona, el Comú va identificar que en aquest indret, i degut a la topografia, concretament a la diferencia d'alçada entre l'Avinguda de Sant Antoni i el vial inferior previst a la primera revisió del POUP (traçat del qual se situa sobre l'actual camí ral) les eventuais edificacions a bastir quedarien molt enfonsades, donat que la diferència de cota entre ambdós vials era superior a l'alçada reguladora màxima, de manera que en aquesta zona es perdria l'accés i la continuïtat de front de façana a l'Avinguda de Sant Antoni.

Per aquest motiu, amb l'esperit d'evitar l'enfonsament de les futures edificacions i donar continuïtat al front de façana de l'Avinguda de Sant Antoni, a la primera revisió del POUP de La Massana, aprovat definitivament el 25 de febrer del 2016 (BOPA núm.15 de 09 de març del 2016), es va modificar la qualificació urbanística de la referida zona la qual passaria a ser Zona Urbana (amb les seccions màximes previstes per aquesta zona que permetrien que els futurs edificis superessin l'alçada de l'Avinguda de Sant Antoni).

Ara bé, donat que amb la qualificació urbanística de Zona Urbana genèrica, la ocupació és del 100% de la parcel·la i l'índex d'edificabilitat és 5,5 i en canvi en la Zona d'Eixample Urbà l'ocupació és del 50% de la parcel·la i l'índex d'edificabilitat és 2,5 es va considerar convenient limitar el volum màxim edificable per tal que no se superés l'aprofitament de la Zona d'Eixample Urbà prèvia. D'aquesta manera, es va qualificar el referit indret amb una clau de Zona Urbana específica, més restrictiva en ocupació, la qual es designaria com a Zona Urbana 1 (ZU1), i què es distingeix per una ocupació reduïda al 25% de la parcel·la. Amb aquesta restricció en l'ocupació es pretenia no superar l'edificabilitat màxima permesa segons qualificació anterior (Zona d'Eixample Urbà).

Per tant, la normativa específica de la Zona Urbana 1 consistia en limitar l'ocupació, tal com s'indica en l'actual article 106 del POUPM, apartat a) «Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 25% de la seva superfície».

Actualment el Comú disposa de les rasants del projecte de construcció dels vials previstos al Pla sectorial de noves infraestructures viàries, en la zona propera a la qual és objecte la present modificació, i per tant ha pogut concretar les rasants que tindrà el futur vial comunal, el qual es superposa a l'actual camí ral. Amb aquestes dades s'ha pogut comprovar que l'alçada des de la rasant d'aquest vial inferior i la rasant de l'Avinguda de Sant Antoni és superior encara a la prevista.

Aquest fet ocasiona (considerant la secció màxima admissible en Zona Urbana, secció núm.6) que es permetin executar edificis de més de deu plantes, fet que incrementaria l'edificabilitat respecte la permesa en la primera versió del POUP, objectiu de quina revisió era limitar l'edificabilitat màxima de la parròquia d'acord amb les previsions de la LGOTU. Queda així palès que la limitació de l'ocupació del 25% de la parcel·la no és vàlida per a limitar l'aprofitament màxim a la zona, donat que amb la normativa actual es superaria l'índex d'edificabilitat 2,5 (propi de la qualificació anterior d'Eixample Urbà).

Per tot l'anteriorment exposat es proposa la present modificació del POUP de La Massana que consisteix en el canvi de la normativa distintiva de la Zona Urbana 1, de manera que el paràmetre específic limitant sigui el coeficient d'edificabilitat 2,5 m² sostre/m² sòl, en lloc de l'ocupació del 25% la qual cosa garanteix que l'aprofitament no sigui superior a aquell previst a la primera versió del POUP en aquesta zona. Aquesta modificació de la normativa possibilita, al mateix temps, un volum de l'edificació més flexible i adaptable amb l'entorn en no estar condicionat per l'ocupació.



Zona Urbana 1 (clau ZU1)

Art. 106.- *Condicions de l'edificació*

Les condicions d'edificació, en zona Urbana 1, són les següents:

- a) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat net és de 2,5 m² sostre/ m² sòl.
- b) Separacions. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 3 metres dels límits de la parcel·la veïna.
- c) Tractament de façanes. Es revestiran amb pedra símil país, 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.
- a) 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.
- b) La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 0% i màxim del 100%. Es permet la coberta plana al 100% de la superfície de la coberta.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

La Massana, 11 d'agost del 2023

*La cònsol major,
Olga Molné Soldevila*