

MEMÒRIA I NORMATIVA

MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES TORRE DE CAPDELLA APROVACIÓ INICIAL



EQUIP REDACTOR:

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

José González Baschwitz, arquitecte
Núria Colomé Montull, arquitecta
Armando Méndez Pérez, geògraf
Raquel Ródenas Picó, estudiant

ÍNDEX

1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	3
2. OBJECTIUS.....	5
3. PLANEJAMENT VIGENT I MODIFICACIONS PROPOSADES.....	9
3.1 CAPDELLA.....	9
3.2 ESPUI.....	15
3.3 AIGUABELLA.....	15
3.4 TORRE DE CAPDELLA.....	16
3.5 MOLINOS.....	17
3.6 MONT-ROS.....	20
3.7 PAÛLS.....	23
3.8 POBELLÀ.....	24
3.9 ATELL.....	28
3.10 AGUIRÓ.....	29
3.11 OVEIX.....	31
3.12 CASTELL ESTAÓ.....	32
3.13 PLANA DE MONT-ROS.....	33
3.14 BERANUI.....	35
3.15 ANTIST.....	36
3.16 ESTAVILL.....	37
3.17 POBLETA DE BELLVEÍ.....	38
3.18 ENVALL.....	40
4. PROPOSTA DE MODIFICACIONS NORMATIVES.....	43
4.1 MODIFICACIONS DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.....	43
4.2 MODIFICACIONS DE LES FITXES DE SECTORS.....	47
4.2.1 CAPDELLA.....	47
4.2.2 ESPUI.....	49
4.2.3 MOLINOS.....	50
4.2.4 MONT-ROS.....	53
4.2.5 PAÛLS.....	54
4.2.6 POBLETA DE BELLVEÍ.....	57
5. ESTUDIS I MEMÒRIES COMPLEMENTÀRIES.....	65
5.1 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.....	65
5.2 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	66

5.3	MEMÒRIA SOCIAL	67
5.4	INFORME AMBIENTAL.....	68
5.5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	69

1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

El vint-i-u de febrer de 2001 s'aprovaren definitivament les Normes subsidiàries de Torre de Capdella actualment vigents. Aquest va ser el primer pla urbanístic aprovat al municipi que regulava la seva activitat urbanística.

L'objectiu de les normes era proposar una ordenació integral del territori, també pretenien *“encaixar les pressions sobre el territori que vénen de les noves demandes d'ús del mateix, fent possible un desenvolupament ordenat i respectuós amb el patrimoni cultural, reconeixent les peculiaritats de cadascun dels nuclis i actuant en definitiva com a instrument de reequilibri territorial”*.

Les normes volien potenciar el desenvolupament del municipi centrant el creixement en els nuclis de població consolidats o al seu voltant, evitant la dispersió i la creació de nous nuclis. Els *“creixements han de ser respectuosos amb el patrimoni, protegint els edificis d'interès històrico-arquitectònic, (...) cal preservar la personalitat de cada nucli i en conseqüència les tipologies per a les edificacions de nova planta, reforma o rehabilitació, hauran de respondre a les tipologies detectades”*.

Des de la seva aprovació s'han aprovat vuit modificacions de les normes i un pla parcial. Aquestes modificacions han abordat, fonamentalment, ajustos de les unitats d'actuació que les pròpies normes definien.

L'any 2008, una vegada s'han detectat la impossibilitat d'edificar nombroses parcel·les del municipi d'acord amb la qualificació assignada (fonamentalment 2c, zona d'edificacions de volumetria singular amb parcel·les de 500 m²), s'encarrega un estudi per valorar la possibilitat de redefinir les edificacions dins les parcel·les i permetre'n el seu desenvolupament.

Els anys de vigència del pla han fet que es facin palesos nombrosos desajustos entre les propostes del pla i la realitat física dels diferents nuclis. Aquests desajustos contradiuen la voluntat manifestada pels redactors de les normes subsidiàries en la pròpia memòria del document de preservar el patrimoni i caracter de cada nucli. Per aquest motiu es considera necessària realitzar petites modificacions que permetin, ajustar les propostes de les normes subsidiàries a la realitat física de cada nucli.

2. OBJECTIUS

L'**objectiu** de la present modificació de les normes subsidiàries, integrada per 60 modificacions de petites dimensions, és ajustar **el planejament vigent a la realitat física** de cada nucli, així com **resoldre els problemes de gestió** detectats, derivats de la creació d'espais públics sense preveure els mecanismes per la seva adquisició.

Les petites modificacions que s'aborden les podem agrupar en 7 grans blocs, d'acord amb els problemes que intenten resoldre:

- a) **Desafectació d'àmbits de propietat privada**, en alguns casos patis i escales i en d'altres edificacions, afectats per l'ampliació de vials. S'han desafectat els entorns a aquells vials que donades les dimensions actuals dels vials i el seu servei, tant actual com futur, ja es considera adequada la seva secció i per tant, no es necessària l'ampliació per garantir el funcionament adequat de la xarxa viària del nucli.
- b) **Reordenació de parcel·les inedificables** d'acord amb el planejament vigent. Es modifiquen alguns paràmetres de les claus urbanístiques d'aquestes parcel·les per fer possible la seva edificació. Les parcel·les afectades fonamentalment estaven qualificades com a 2c (zona d'edificacions de volumetria singular) en les quals les normes vigents preveïen una separació a límits de 3m que les feia inedificables, o generava uns volums que afectaven l'estructura del nucli. S'han definit els gàlibos màxims on ubicar l'edificació permesa d'acord amb les normes vigents preveient la supressió de les separacions en els casos que s'ha cregut adequat.
- c) **Reducció de l'edificabilitat per motius paisatgístics**. S'ha reduït el sostre permès en algun entorn, ja que la seva ubicació en espais alts o propers a entorns significatius comprometia el manteniment de l'estructura actual del nucli.
- d) **Reordenació d'Unitats d'actuació per millorar l'encaix a l'estructura del nucli**. S'han redefinit algunes ordenacions previstes en Unitats d'actuació per reduir l'impacte de l'actuació (situant els verds en els espais més significatius), millorar l'encaix de l'actuació amb l'estructura del nucli, adequar-se a preexistències,...
- e) **Modificació de l'àmbit d'Unitats d'actuació i plans parcials per millorar-ne la gestió**. Les modificacions dels àmbits de les UA previstes a les normes s'han fet en 4 línies fonamentals:
 - La creació de polígons d'actuació per garantir la cessió de sistemes pels quals les normes vigents no preveïen cap sistema de gestió que permetés la seva adquisició gratuïta per part de l'ajuntament.

- La reducció dels àmbits d'unitats d'actuació o plans parcials que incorporaven habitatges ja existents en entorns no consolidats, fent inviable la gestió en les condicions en què es trobava el sector.
 - Ampliació dels àmbits d'unitats d'actuació per incorporar sistemes de cessió pels quals no s'ha previst cap sistema de gestió que en faciliti l'adquisició gratuïta.
 - Eliminació d'unitats d'actuació que afectaven a sòls urbans consolidats amb diversos propietaris implicats fent molt difícil la seva execució i dificultant el manteniment i rehabilitació de les edificacions afectades.
- f) **Ajust del límit del sòl urbà a la línia blanca de la carretera.** El límit entre el sòl urbà i urbanitzable amb el sòl no urbanitzable es dóna en nombroses ocasions a través de la carretera. Les normes subsidiàries vigents havien previst l'ampliació de la carretera en molts trams de sòl urbà, tot i que aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli sinó l'absorció del trànsit previst per accedir al territori o a d'altres nuclis. Les modificacions han definit un límit clar per cada municipi, ajustant la línia entre sòl urbà/urbanitzable i no urbanitzable a la línia blanca de la carretera, entenent que les ampliacions al no servir als nuclis haurien de realitzar-se sobre sòl no urbanitzable.
- g) **Reconeixement d'espais públics existents.** En algunes ocasions les normes subsidiàries vigents han qualificat com a espais edificables entorns de propietat pública que actualment funcionen com a zones verdes o vials. S'ha modificat la qualificació d'aquests entorns atorgant-los aquella corresponent a la funció pública que desenvolupen.

El criteri fonamental que s'ha seguit en totes les modificacions proposades ha estat el facilitar la gestió del pla per part de l'ajuntament i evitar les repercussions sobre propietats privades en aquells casos en què els beneficis obtinguts no justifiquen les repercussions ni les inversions necessàries per aconseguir-los.

Aquesta modificació de les normes subsidiàries es redacta seguint els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. D'acord amb aquest article el document inclourà com a mínim els següents aspectes:

- Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions.
- Identificar i descriure, en la documentació gràfica i escrita, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificacions i que substitueixen les precedents.

- Justificar el compliment , si s'escau, de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments (art.94LU).
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (art 71 RLU).
- Memòria Social.
- Informe de Sostenibilitat Ambiental (art 70 RLU).
- Informe de Sostenibilitat Econòmica.

3. PLANEJAMENT VIGENT I MODIFICACIONS PROPOSADES

En aquest document es recullen 60 modificacions en diferents nuclis del municipi de Torre de Capdella.

Per tal de facilitar-ne la seva comprensió els agruparem d'acord amb el nucli on se situen, començant pels del nord i acabant pels del sud. Les modificacions s'han numerat en funció del nucli. L'ordre dels nuclis serà el següent, entre parèntesi s'assenyala l'abreviació amb la qual s'han identificat les modificacions (C-1, modificació 1 del nucli de Capdella):

- Capdella (C)
- Espui (E)
- Aiguabella (AI)
- Torre de Capdella (TC)
- Molinos (M)
- Mont-Ros (MT)
- Paüls (P)
- Pobellà (PO)
- Astell (AS)
- Aguiró (A)
- Oveix (O)
- Castell Estaó (CE)
- Plana de Mont-Ros (PL)
- Beranui (B)
- Antist (AN)
- Estavill (ES)
- Envall (EN)
- La Pobleta de Bellveí (LP)

A continuació explicarem el planejament vigent en cadascun dels àmbits proposats, els motius que justifiquen la modificació i la modificació proposada. En cadascuna d'elles farem constar en quin dels 6 grans blocs de modificacions s'encaixa l'àmbit (tipus a,b,..). Tot i això hi ha algunes de modificacions que no es poden encaixar dins de cap d'aquests blocs.

3.1 CAPDELLA

- **Modificació C1 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada a l'eix de la carretera.

Justificació: L'àmbit afectat són els accessos i terrasses de l'habitatge contigu, sense que la seva afectació millori la mobilitat al nucli ja que se situa a desnivell respecte el vial ja existent.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la major part de la parcel·la, però permetent l'ampliació fins a 7 metres del carrer previst a les normes. Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 1b*. L'ampliació de la parcel·la no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació C2 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat a l'entorn consolidat del nucli, a la part sudest. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat de 1 habitatge cada 90m² residencials construïts.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa pràcticament inedificable, ja que si es respecten els 3 metres de separació a front i partions que preveuen les normes el volum edificable tindria unes dimensions poc adequades, amb una façana lateral de 5,5 metres.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació que prioritzarà les vistes al Montseny des de la placeta de l'antiga escola. L'edificació, en la part sud, s'alinejarà al vial per deixar el màxim espai a la part posterior nord per on s'obre la millor vista. A la resta de límits se separarà com a mínim 3 metres.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació C3 (tipus c)**

Planejament vigent: Les normes vigents en aquest àmbit permeten una edificabilitat de 2,5 m²s/m²st i 58 habitatges.

Les normes proposen l'ampliació del vial situat al nord de l'àmbit generant el desmunt de la roca que defineix la terrassa sobre la qual s'assenta el nucli.

Les normes no reconeixen el camí històric existent al límit est de l'àmbit de la modificació.

Justificació: El desenvolupament d'aquest entorn portaria a la densificació desmesurada del nucli, trencant la seva imatge actual i generant greus problemes per resoldre la mobilitat generada pel nou àmbit.

Proposta: Es modifica el traçat del vial situat al límit nord de l'àmbit, evitant el desmunt de la roca que delimita l'entorn del nucli. Per fer-ho possible el vial s'haurà de traçar respectat el límit topogràfic i reduint la parcel·la edificable.

Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*. Que permetrà la recuperació i ampliació de les edificacions existents, sense crear la forta tensió d'unes noves edificacions de grans dimensions. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

Es modifica el límit amb la qualificació situada a l'est ja que s'incorpora un camí històric, actualment existent i que el PG vigent no contemplava.

- **Modificació C4 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada al límit nord del nucli. Per altra banda, s'incorpora dins del sòl urbà un fragment de finca situat per sobre de l'edificació per permetre la creació d'un nou vial.

Justificació: L'àmbit afectat són els accessos i terrasses de l'habitatge contigu, sense que la seva afectació millori la mobilitat al nucli ja que se situa a desnivell respecte el vial ja existent. Per altra banda, el nou vial previst únicament permet l'accés a la finca en sòl no urbanitzable, no sent necessària la seva incorporació al sòl urbà.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la part de la parcel·la que formava part de l'habitatge. Es redueix l'àmbit de sòl urbà ajustant-lo al límit de la parcel·la. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1b*. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació C5 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat a l'entorn central del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² residencials construïts.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa pràcticament inedificable, ja que si es respecten els 3 metres de separació a front i partions que preveuen les normes el volum edificable tindria unes dimensions poc adequades, amb una façana lateral d'apenes 3 metres.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació que permetrà donar façana a la plaça, amb una façana a sud amb bona vista i assolellament a l'hivern. L'edifici respectarà l'afectació de la carretera on s'hi alinearà, i s'adossarà als límits sud i oest de la parcel·la alliberant un buit a la part posterior que permet mantenir l'assolellament i les vistes dels edificis existents situats al darrera.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació C6 (tipus d)**

Planejament vigent: Les normes vigents proposen el desenvolupament d'una unitat d'actuació en aquest punt, amb els paràmetres següents:

Sòl privat: 1.339 m², dels quals 141m² de clau 1a i 1.198m² de clau 2b. Per tant disposava d'un sostre de 2.650 m².

No es preveu l'accés rodat a la unitat, sent inviable a través dels carrers del nucli i no preveient-se un nou accés des de la carretera.

Justificació: La UA-C1 se situa molt propera a l'àrea de protecció de l'església de Sant Vicenç. Això fa que sigui molt important la posició on s'implanta l'edificació dins la unitat per preservar la imatge del monument.

L'accés previst per les normes no és adequat per permetre l'accés a la unitat

La clau 1a prevista tindrà una forta presència visual que fan aconsellable el seu replantejament.

Proposta: Es modifica la unitat refent el traçat viari per concentrar la zona verda a la part alta de l'actuació i desplaçar l'edificació prevista a la clau 1a, a la part inferior.

Per al desenvolupament de l'actuació caldrà, prèviament, preveure la resolució d'un nou accés que permeti l'arribada amb vehicle.

La nova proposta preveu un Sòl privat de: 1.382,6 m², dels quals 309 m² seran de clau 1a i 1.082 m² de clau 2b. El sostre total serà de 2.568 m².

- **Modificació C7 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat a l'entorn central del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2a, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 0,6 i una densitat d'1 habitatge cada 200m² de solar.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa pràcticament inedificable. A aquest fet cal afegir una zona de protecció sobre de la parcel·la que limita la seva edificabilitat.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2a*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació que permetrà acumular el sostre a la zona no afectada per la línia elèctrica.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2a*. Es modifica el límit entre la zona residencial 2a* i V per ajustar-lo al límit de les propietats actuals.

- **Modificació C8 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents preveuen la creació d'un nou àmbit edificable a l'extrem nord-est del casc urbà que definirà el límit del casc. També es preveu la incorporació d'una zona verda a l'extrem sud de l'àmbit paral·lela a la carretera.

Justificació: Per tal de poder edificar l'àmbit cal ampliar el camí existent, aconseguint per una banda, un accés adequat al sector i per l'altra respectar el camí actual que permet l'accés al sòl rústic. La zona verda proposada a les normes està clarament vinculada al desenvolupament de les noves edificacions, per tant la seva cessió i urbanització ha d'anar vinculada a l'aprofitament que s'obtindrà pel desenvolupament de les noves edificacions.

Proposta: Es crea un nou polígon d'actuació (UA-C2) per tal que el desenvolupament del sector es faci càrrec de les despeses degudes a la cessió i la urbanització dels espais públics necessaris.

- **Modificació C9 (tipus c)**

Planejament vigent: El planejament actual preveu l'edificació de la parcel·la d'acord amb les condicions de casa gran amb era que permet una edificabilitat de 2,5m²st/m²sòl, amb una alçada de PB+2+sc, amb un sostre permès de 572m² i 7 habitatges.

Justificació: L'ordenació prevista se situa en una posició (a la línia del carener on es troba l'església de Sant Vicenç) i a una cota, que fan que l'edificació de la parcel·la, amb les condicions previstes a les normes subsidiàries, sigui molt agressiva per l'església. Aquesta edificació, de pràcticament tres plantes, se situaria en una posició pràcticament contigua (20 metres) respecte de l'església, generant-se una competència que no es pot considerar acceptable a l'entorn d'un Bé cultural d'interès nacional (BCIN).

Proposta: Es modifica l'ordenació prevista en aquesta parcel·la substituint-se la qualificació actual per la clau 2a*, amb una edificabilitat de 0,6 m²sòl/m²sostre, i per tant amb un sostre màxim de 137 m² i 1 habitatge. Aquesta modificació farà que les noves edificacions s'adaptin als volums existents i es redueixi en gran mesura l'efecte derivat d'una nova edificació. Les noves edificacions tindran una alçada màxima de 6 metres, mentre que les normes en preveien una de 9,6 metres.

- **Modificació C10 (tipus f)**

Planejament vigent: Actualment el límit del sòl urbà se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera.

Justificació: Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

- **Modificació C11 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a uns solars situats a l'entorn central del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2a, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 0,6 i una densitat d'1 habitatge cada 200m² de solar.

Justificació: La ubicació de les parcel·les entre edificacions alineades a vial, així com l'estructura actual de la propietat fan recomanable permetre que aquestes puguin alinear-se al vial.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2a*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació que permetrà edificar sense modificar l'estructura actual de la propietat i donant continuïtat al caràcter actual de les edificacions de l'entorn.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2a*. Es modifica el límit entre la zona residencial 2a* i V per ajustar-lo al límit de les propietats actuals.

- **Modificació C12 (tipus g)**

Planejament vigent: S'ha qualificat com a sòl edificable una zona verda actualment de propietat municipal i ja urbanitzada

Justificació: No es considera adequat permetre l'edificació d'un espai verd consolidat

Proposta: Es modifica la clau urbanística passant a espai lliure (V) que correspon a la consolidació real de l'espai.

- **Modificació C13 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada a la part central del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat són part de les eres de l'habitatge contigu. La seva qualificació com a propietat privada no afectarà a la mobilitat al nucli ja que es tracta d'un reclau en el camí en un punt on ja es produeix un eixamplament al costat oposat.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la parcel·la actual. L'ampliació de la parcel·la no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 1b*. Al següent capítol, normativa proposada, s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

3.2 ESPUI

- **Modificació E1**

Planejament vigent: Actualment el límit de sòl urbà en aquest entorn divideix dues edificacions, mentre que la línia de prohibició d'edificació de carreteres sí que respecta aquests habitatges. Per altra banda, s'incorpora a sòl urbà part d'unes parcel·les que no disposen d'accés a vial ni d'una dimensió suficient per edificar i en canvi retalla fins a fer-les pràcticament inedificables les parcel·les per les quals es fa la delimitació del sòl.

Justificació: El motiu pel qual s'ha definit la línia de límit de sòl urbà en aquesta posició, és el pas de la carretera. Així doncs, si la línia de prohibició d'edificació de la carretera respecta les edificacions existents és coherent que el planejament municipal també les respecti. Per altra banda, l'afectació de carreteres únicament limita la possibilitat d'edificar en aquest entorn, no condiona la possibilitat que aquesta finca mantingui el seu ús privat.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per incorporar el 100% dels habitatges. La modificació no amplia el sòl urbà previst, sinó que desplaça la delimitació per tal que sigui concordant amb les parcel·les existents.

- **Modificació E2 (tipus e)**

Planejament vigent: La UA-E1 delimitada a les normes vigents incorpora, per una banda, un bloc d'habitatges ja existent i ocupats, i per l'altra un entorn de sòl urbà no consolidat sense edificar.

D'acord amb les normes vigents aquest polígon té una superfície de 2.621m² dels quals 1.986 m² són de sòl privat, amb clau 2c. Per tant disposava d'un sostre edificable de 2.979 m². Cal assenyalar que l'edifici existent té un sostre de 1.000 m².

Justificació: La delimitació de la unitat d'actuació agrupa realitats urbanes i socials molt diferents, dificultant, tant la millora de l'edifici existent, com el desenvolupament del polígon d'actuació.

Proposta: Es modifica la UA reduint-ne l'àmbit fins als 2.102 m², dels quals 1.122,5 són de sòl privat. La nova proposta preveu un sostre de 1.695 m². per tant, es redueix lleugerament (15%) el sostre que preveien les NNSS.

3.3 AIGUABELLA

- **Modificació AI1 (tipus g)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents han definit uns àmbits edificables al nord del nucli que no han respectat la integritat del camí actual.

Justificació: Les noves edificacions han d'executar el carrer per tal de disposar de les condicions adequades per permetre la seva edificació.

Proposta: Es modifica l'alineació de les edificacions previstes a les normes subsidiàries vigents per tal de garantir el manteniment del camí actual.

3.4 TORRE DE CAPDELLA

- **Modificació TC1 (tipus a)**

Planejament vigent: Per permetre el funcionament de l'antic escorxador, un propietari de l'entorn va facilitar l'ús de part de la seva propietat per disposar d'un espai de neteja, legalment necessari per garantir les condicions higièniques. Actualment l'escorxador es troba en desús i l'espai per a la neteja ha estat definit com a viari per les normes subsidiàries vigents.

Justificació: Aquest espai no és necessari per al funcionament de la xarxa viària del nucli, al tractar-se d'un petit retranqueig

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat per permetre que aquest espai pugui ser d'ús privat. Se'n permetrà la cobertura, i l'ocupació en PB.

- **Modificació TC2 (tipus d)**

Planejament vigent: Les normes actuals defineixen, pel pla parcial SAU-LT1, únicament l'àmbit de sòl urbanitzable, els percentatges de sistemes i zones amb aprofitament privat i l'edificabilitat i densitat. Les normes no preveuen la ubicació dels sistemes.

Justificació: Al no trobar-se ubicats els sistemes, no és viable l'adquisició a l'avançada per part de l'ajuntament dels terrenys necessaris per donar resposta a les necessitats d'equipament i espais lliures del nucli, objectiu pel qual s'havia definit el pla parcial.

Proposta: S'ubiquen part dels equipaments i zones verdes previstes al sector per permetre l'ampliació de l'ajuntament i la creació d'una zona verda de qualitat al seu entorn que afavoreixi el seu ús per part del nucli.

- **Modificació TC3 (tipus g)**

Planejament vigent: Les normes actuals qualifiquen com a Zona d'edificacions de volumetria singular amb edificabilitat 1,5 (Clau 2c) un sòl de propietat municipal amb vocació d'espai públic.

Justificació: La qualificació urbanística no respon a la realitat física ni a la voluntat de mantenir aquest espai com a públic.

Proposta: Es modifica la qualificació urbanística actual per tal d'ajustar-la a la realitat i qualificar com a espai públic la plaça.

- **Modificació TC4 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar allargat que limita amb la carretera i la vessant de la muntanya on hi trobem 3 edificacions alineades. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat de 1 habitatge cada 90m2 de sostre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa pràcticament inedificable, ja que si es respecten els 3 metres de separació a front i partions que preveuen les normes el volum edificable tindria unes dimensions poc adequades, amb una façana lateral d'apenes 1,5 metres.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. La façana que dona al carrer s'alinejarà al límit de la parcel·la generant façana a carrer al llarg de la carretera antiga. Per tal de respectar les condicions d'ocupació màxima que és el 50% de la seva superfície, en qualsevol projecte de reforma, ampliació o substitució la resta de façanes hauran de respectar la separació mínima de 3 metres respecte el límit de la parcel·la. Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació TC5 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari les escales privades d'accés a habitatges habitatges del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat són els accessos dels habitatges contigus, sense que la seva afectació sigui imprescindible al situar-se en espais eminentment per a vianants o en retalls dels propis habitatges.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant tota la parcel·la, però sense permetre que l'augment de parcel·la impliqui un augment d'edificabilitat. L'ampliació d'aquestes parcel·les no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquests nous àmbits ("ne", no edificable) no seran computables a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

3.5 MOLINOS

- **Modificació M1 (tipus d)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents delimitaven la unitat d'actuació UA-M1. Aquesta unitat preveia el desenvolupament d'un sector en un entorn on ja s'hi troben construïts 6 habitatges.

D'acord amb les normes vigents aquesta unitat té una superfície de 15.760 m2, dels quals 5.920 són verds i viari i 9.840 sòl privat amb clau 2a, edificacions de volumetria

singular. Aquesta clau té una edificabilitat de 0,6 i permet construir 1 habitatge cada 200 m². Amb aquestes condicions es podien edificar 48 habitatges i 5.904 m² de sostre. Amb una edificabilitat bruta del sector de 0,37 m²sòl / m²st.

Justificació: La delimitació de la unitat d'actuació agrupa realitats urbanístiques molt diferents. Això dificulta, tant la millora dels edificis existents, com el desenvolupament de les noves edificacions. Les normes subsidiàries abordaven el planejament de l'àmbit com si es tractés d'un sòl sense consolidar, mentre que en la realitat es tracta d'un àmbit on la major part de les parcel·les ja estan edificades i les condicions de l'entorn fan recomanable no ampliar el sostre actual fins assolir els paràmetres previstos per les NNSS.

Proposta: S'elimina la unitat d'actuació prevista ja que els objectius que es perseguien amb ella, que eren la cessió de la zona verda i del viari d'accés s'aconseguiran a partir de dos acords de cessió voluntària que consten com annex a aquest document.

Amb l'eliminació del sector i la cessió de la zona verda a càrrec d'un únic propietari es redueix l'edificabilitat proporcionalment a la resta de parcel·les. Per fer-ho es genera una nova qualificació urbanística "2e" amb una edificabilitat de 0,45 m²sòl/m²st i 1 habitatge cada 400 m² de solar. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

La reducció de l'edificabilitat potenciarà el manteniment de les edificacions existents i evitarà la densificació de l'àmbit.

Finalment, es manté la qualificació prevista a les normes 2a en dues parcel·les de la zona central que són les que assumiran la cessió de la major part de la zona verda. La zona verda que no s'incorpora al mateix entorn es desplaça a l'entorn de la seu dels caçadors de Molinos per tal de facilitar la creació d'un parc al torrent i evitar la creació de nous equipaments privats en aquest entorn.

- **Modificació M2 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents delimitaven la unitat d'actuació UA-M2. Aquesta unitat preveia el desenvolupament d'un sector en un entorn on ja s'hi troben construïts diferents habitatges.

D'acord amb les normes vigents aquesta unitat té una superfície de 5.213 m², dels quals 1.705 són verds i viari i 3.508 sòl privat amb clau 2a, edificacions de volumetria singular. Amb aquestes condicions es podien edificar 17 habitatges i 2.105 m² de sostre.

Per altra banda, el sector incorpora terrenys amb pendents del 70%, tant per a ús públic com privat.

Finalment, el sector no preveia el seu enllaç amb la carretera no incoent-se la imprescindible millora del pont com una càrrega a assumir per part del sector.

Justificació: La delimitació de la unitat d'actuació agrupa realitats urbanístiques molt diferents, dificultant, tant la millora dels edificis existents, com el desenvolupament del

polígon d'actuació. Per altra banda, el nou sector implicarà un augment de la mobilitat actual, sent imprescindible la millora del pont actual per poder-la assumir.

Proposta: Es modifica la delimitació de la unitat d'actuació. S'extreu de la unitat una edificació ja existent així com aquelles zones amb uns pendents majors. Per altra banda, s'amplia l'àmbit amb la inclusió del pont actual per tal de garantir-ne la seva millora prèviament a la generació de noves parcel·les.

- **Modificació M3 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes vigents defineixen el pla parcial SAU-M1, amb un sostre de 3.893 m2 i 28 habitatges permesos. Tot i l'important increment de la mobilitat que aquest sector generarà no es preveia la millora de l'enllaç actual amb la carretera, és a dir, la millora del pont com una càrrega a assumir per part del sector.

Justificació: El nou sector implicarà un augment de la mobilitat actual, sent imprescindible la millora del pont per poder-la assumir.

Proposta: Es modifica la delimitació del pla parcial per tal d'incloure l'ampliació del pont actual i garantir que, prèviament a la generació de noves parcel·les, aquest s'ampliarà per assumir la mobilitat generada per aquest sector.

- **Modificació M4 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes vigents defineixen el pla parcial SAU-M2, amb un sostre de 3.353 m2 destinat a ús hotel·ler. El polígon inclou la meitat del camí d'Astell a Molinos al seu pas pel sector, i deixa a càrrec del municipi la millora de l'altre meitat de vial.

Justificació: El nou sector implicarà un augment de la mobilitat actual, sent imprescindible la millora del camí actual i del seu enllaç amb la carretera per garantir una accessibilitat adequada. Pel que fa al sòl urbà el seu desenvolupament penja directament de la carretera i actualment ja existeixen tres habitatges en aquest entorn. Donada la ubicació i característiques del vial, la seva funció és servir al nou pla parcial i, per tant, es considera necessari que sigui al propi SAU-M2 on es carregui el cost de la millora del camí, tant del tram que es desenvolupa a l'interior del sector, com el que se situa en sòl no urbanitzable i permetrà l'enllaç amb la carretera

Proposta: Es modifica la delimitació del pla parcial per tal d'incloure completament el camí de Molinos a Astell. Paral·lelament es modifica la normativa per tal d'incorporar com a càrrega externa la millora del camí situat en sòl no urbanitzable i que permet l'enllaç amb la carretera.

3.6 MONT-ROS

- **Modificació MT1 (tipus a i b)**

Planejament vigent: Les normes vigents proposen la creació d'una zona verda al límit sudoest del casc urbà afectant dues parcel·les i sense un sistema de gestió que en faciliti la seva adquisició.

Per altra banda, la clau 2c atorgada a les parcel·les contigües obliga a recular 3 metres les edificacions dels front, fent molt difícil l'edificació de les parcel·les i generant ordenacions poc equilibrades.

Justificació: La zona verda prevista ha de ser l'enllaç entre el verd del SAU-MT1 i el sòl no urbanitzable. Ha d'existir algun sistema de gestió que faci assumible la seva adquisició, evitant que el municipi hagi de pagar per adquirir una zona verda en un extrem del nucli i, per tant, amb un ús previsible molt baix.

Proposta: Es modifica l'ordenació proposada generant un polígon d'actuació que permeti:

- l'obtenció dels vials previstos a les normes subsidiàries.
- obtenir la zona verda que es manté en l'àmbit del sector.
- desplaçar a l'entorn de les escoles velles, a l'accés del nucli, part de la zona verda per tal de garantir el seu manteniment com a espai lliure, al tractar-se d'uns dels elements definidors del casc que emmarca el peu de les antigues escoles.

També es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació MT2 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a la zona sud-oest del nucli, just a sobre de la carretera que voreja el poble. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat de 1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La seva posició com a façana del nucli i per tal d'afavorir i preservar dins del possible les vistes i l'asolellament de les edificacions existents es considera necessari fixar la posició de les noves edificacions considerant la seva repercussió respecte del conjunt del nucli. En qualsevol cas es mantenen les edificabilitats previstes a les normes subsidiàries vigents i únicament se'n defineix la posició.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. Els dos volums s'alineen a la carretera creant un carrer urbà similar al casc antic.

El volum situat a l'oest serà compacte per reduir l'efecte barrera o pantalla del poble cap a la vall. Tindrà 12 metres de façana i també s'alinejarà a la façana nord amb un front de 4 metres continuant la trama del casc antic. Aquesta alineació de la façana est també està destinada a mantenir la vista diagonal de la profunditat de la vall des del centre de la plaça del nucli, que entre les cases i l'església arriba a mirar cap al sud i la vall. L'edifici

només crearà un pati de 3x3 metres a la part posterior per garantir criteris d'habitabilitat i poder il·luminar i ventilar la part posterior del edifici.

El segon volum, també compacte, s'adossarà a la part nord i crearà un pati públic a la part posterior amb façana al carrer.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació MT3 (tipus a)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveu l'afectació de les edificacions del front de la carretera per permetre'n l'eixamplament. La secció prevista per la carretera en aquest punt és de 12 metres.

Justificació: L'amplada de la carretera actual en aquest tram és de 5 metres, dimensió que ja permet el creuament de dos vehicles en el moment que aquest fet es produeixi. Cal assenyalar també que la carretera en aquest nucli és un cul de sac que es prolonga com a camí, no sent necessari ampliar la seva secció en aquest punt per millorar la fluïdesa de la xarxa. Per altra banda, les parcel·les contigües no han estat desenvolupades i, per tant, es pot crear l'aparcament que necessita el nucli en aquell entorn sense fer necessari un major vial.

Proposta: Es modifica l'ordenació prevista ajustant-la a les edificacions existents. Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c* que permet l'alineació a vial en els casos que les edificacions existents ho requereixen. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació MT4 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar central del nucli de Mont-rós. És un terreny no construït en forma de bancal pla i contingut per murs de contenció de pedra seca de gran alçada. Al límit amb el carrer situat a l'est hi ha un fort desnivell. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la, obligant a mantenir una separació de 3 metres a vials i partions, la fa inedificable.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació.

Es permet adossar l'edificació a la part posterior més alta i caldrà que es retiri com a mínim 3 metres de la línia del mur inferior amb el carrer.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació MT5 (tipus f)**

Planejament vigent: Actualment el límit del sòl urbà se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera.

Justificació: Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten. Com s'assenyala a la modificació MT3, part de les parcel·les d'aquest entorn no han estat desenvolupades i, per tant, es pot crear l'aparcament que necessita el nucli en aquell entorn sense fer necessari un major vial.

- **Modificació MT6 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents preveuen l'afectació d'unes edificacions existents per tal d'eixamplar el carrer i permetre l'enllaç de la vialitat del SAU-MT1 amb el casc urbà.

Justificació: La utilització de la feble estructura viària del nucli (amb un pendent en el tram que es vol utilitzar d'acord amb l'estructura proposada superior al 16% i una amplada en uns punts de 2 metres) per a l'accés dels vehicles del SAU-MT1 és completament inviable. Per tant, no es considera necessari l'afectació de dues edificacions històriques per eixamplar l'accés, sinó que el desenvolupament del SAU haurà de preveure una estructura viària adequada.

Proposta: Es modifica l'ordenació del planejament vigent reconeixent les edificacions existents i evitant-ne l'afectació. La conservació de les alineacions actuals d'aquestes edificacions implicarà el manteniment de la posició dels seus patis. Per fer-ho possible es modifica la clau urbanística passant a clau 1b* que permet la definició del gàlib a l'interior del qual s'haurà d'encabir la nova edificació. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació MT7 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada a la part central del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat són part de les eres de l'habitatge contigu. La seva incorporació com a sòl privat no afetarà a la mobilitat al nucli ja que es tracta del darrer tram d'una androna.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la parcel·la actual. L'ampliació de la parcel·la no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

3.7 PAÜLS

- **Modificació P1 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un polígon d'actuació no edificat a la part sud-oest del nucli, a la part superior de la carretera que el voreja. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa practicement inedificable, amb una fondària que no podria sobrepassar els 5 metres.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. L'edifici haurà de ser compacte per tal de reduir el seu impacte visual. S'alinejarà tan a la façana de carrer com a la posterior i se separarà com a mínim 3 a la resta de partions.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació P2 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents preveuen la creació d'un nou front edificable al límit sudoest del nucli i d'una zona verda. Aquesta operació es planteja sense definir un polígon d'actuació que permeti obtenir els terrenys com a cessió vinculada a la nova edificació.

Justificació: La zona verda proposada a les normes està clarament vinculada al desenvolupament de les noves edificacions, per tant la seva cessió i urbanització ha d'anar vinculada a l'aprofitament que d'elles s'obté.

Proposta: Es creen dos nous polígons d'actuació (UA-P4 i UA-P5) per tal que la cessió i urbanització dels espais públics vinculats als polígons es facin a càrrec dels beneficis obtinguts del desenvolupament d'aquests.

- **Modificació P3 (tipus d)**

Planejament vigent: Les normes vigents varen preveure la creació d'un polígon d'actuació (UA-P2) pel desenvolupament d'aquest entorn. L'ordenació proposada a les normes reconeix l'antic camí i delimita l'ordenació en ell.

D'acord amb les normes vigents aquesta unitat té una superfície de 2.806 m², dels quals: 1.982 són verds i viari (40%) i 1.683 (60%) sòl privat amb clau 2b.

Paral·lelament, el fort pendent del camí feia que es convertís en una torrentera que generava problemes a la part baixa del nucli. Per evitar-ho s'ha canalitzat, modificant el traçat del camí i convertint l'antic camí en una canalització en escullera.

Justificació: L'ordenació proposada a les normes no s'adequa a la nova realitat física de l'entorn fent necessari repensar l'estructura viària del sector, ja que l'eix principal previst es troba actualment ocupat pel nou canal.

Proposta: Es redefineix el polígon d'actuació per adaptar-lo a les obres d'urbanització ja desenvolupades. Per fer-ho es redueix l'àmbit del polígon que passa dels 2.806 m² previstos a les normes a 2.454 m². Aquesta reducció de l'àmbit implica l'eliminació del vial inferior, que ja ha estat desenvolupat. Per tal d'equilibrar les càrregues i beneficis i generar un entorn de protecció al llarg del torrent es preveu una nova zona verda al límit del sector.

Els nous paràmetres proposats pel sector són: Sòl privat 1.472 m² (60%) i 982 de verds i viari (40%).

3.8 POBELLÀ

- **Modificació PO1 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a la zona oest del nucli. La formen 3 solars no edificats situats entre la carretera i el casc antic. Aquesta zona de creixement s'estableix en continuïtat amb el casc antic. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial. D'acord amb les normes subsidiàries vigents per poder edificar caldria deixar en tots els casos una separació mínima de 3 metres a totes les partions.

Per altra banda, es qualifica com a 2c part d'una parcel·la veïna amb una qualificació de casa gran a la resta de la parcel·la.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a les parcel·les les fa pràcticament inedificables (degut a les separacions necessàries) si no es modifica completament l'estructura de la propietat.

Pel que fa al fragment de parcel·la separat de la clau de casa gran no és edificable al no disposar de front a vial.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a les noves edificacions. Els edificis s'hauran d'alinejar a la façana nord que dona al carrer d'entrada al nucli i se separaran com a mínim 3 metres entre elles.

El primer volum, situat més a l'oest, també s'alinejarà a oest i sud i se separarà 3 metres a l'est.

El segon volum s'alinejarà a la façana sud i a la carretera per crear façana urbana, respectant l'afectació de la carretera. Se situarà de forma compacta a la part oest del solar alliberant completament una punta de solar a la part est per mantenir i afectar el mínim possible les vistes i l'asseïllament hivernal dels edificis existents situats darrera.

Al capítol de “normativa proposada” s’incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.
Per altra banda, es modifiquen les delimitacions establertes entre les qualificacions urbanístiques per tal d’ampliar l’àmbit de casa gran i evitar la separació de la parcel·la. Aquest canvi no implica l’augment del sostre edificable permès, ja que aquest nou àmbit (“ne”, no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l’edificabilitat. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Al següent capítol, normativa proposada s’incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació PO2 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents preveuen l’afectació d’una parcel·la a l’entrada del nucli.

Justificació: L’afectació no es pot justificar per la voluntat d’eixamplar el vial a l’accés del nucli, ja que 6 metres més enllà el vial es redueix fins als 3 metres. Per altra banda, l’edifici actual se situa en l’alineació prevista per les normes actuals per al límit de qualificació, per tant, s’enten que es tracta d’una confusió a l’hora de delimitar quins és el límit de la propietat.

Proposta: Es modifica l’ordenació del planejament vigent reconeixent l’edificació existent. L’ampliació de la parcel·la no implicarà l’augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit (“ne”, no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l’edificabilitat. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Al següent capítol, normativa proposada s’incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació PO3 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar de geometria molt allargada i estreta, situat a la zona sud-est del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2b, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,8 i una densitat d’1 habitatge cada 100m2 de solar.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a la parcel·la la fa inedificable, amb una fondària en bona part de la parcel·la de menys de 2 metres.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l’habitatge passant a clau 2b*, que permet l’alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació.

L’edifici s’alinejarà a la part posterior, és a dir al carrer més alt al qual li donarà façana urbana. La façana sud-oest es recula 3 metres per deixar una zona no construïda privada ben assolellada. Als testers caldrà que l’edificació se separi com a mínim 3 metres.

Al capítol de “normativa proposada” s’incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació PO4 (tipus b)**

Planejament vigent: Les NNSS vigents preveuen l'afectació d'una edificació històrica de considerable valor arquitectònic per a l'ampliació d'un vial existent.

Justificació: L'afectació es produeix en un edifici existent mentre que a l'altre costat del carrer no hi ha cap edificació, però es respecte el límit de propietat. Per altra banda, l'eixamplament del carrer no possibilita l'accés en vehicle ja que pots metres més enllà es troba un pas inferior als 2,5 metres que no permet el pas de vehicles.

Proposta: Es modifica la zona d'afectació, desafectant-se la part consolidada i traslladant-se l'afectació a l'altre front del carrer que encara no ha estat consolidat.

- **Modificació PO5 (tipus a i f)**

Planejament vigent: Al límit sud del nucli, a tot l'entorn de la carretera el planejament vigent proposa:

- L'afectació d'unes edificacions existents per tal d'eixamplar la carretera.
- Situa el límit del sòl urbà a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera.

Justificació: L'amplada de la carretera actual en aquest tram és de 5 metres, dimensió que ja permet el creuament de dos vehicles en el moment que aquest fet es produeixi. Cal assenyalar també que la carretera en aquest nucli és un cul de sac que es prolonga com a camí, no sent necessari ampliar la seva secció en aquest punt per millorar la fluidesa de la xarxa.

Proposta: Es modifiquen les alineacions previstes a les normes subsidiàries respectant les edificacions existents. Es modifica la qualificació urbanística per potenciar el manteniment de les edificacions existents, passant a clau 1b*. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

També es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de la carretera en sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no amb les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

- **Modificació PO6 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari les escales privades d'accés a un habitatge del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat és l'accés a l'habitatge contigu, sense que la seva afectació sigui necessària al situar-se en un espai eminentment per a vianants i en continuïtat amb l'edificació veïna.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant tota la parcel·la. Aquest canvi no implica l'augment del sostre edificable permès, ja que aquest nou àmbit ("ne",

no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació PO7**

Planejament vigent: Les normes actuals qualifiquen la parcel·la amb la clau 2a, és a dir amb una edificabilitat 0,6 m2 sòl/m2 sostre. Aquest sostre permès és molt inferior al de l'edificació existent

Justificació: L'edificació és anterior a les normes subsidiàries vigents i té un sostre similar al de les edificacions del seu entorn, tant existents com permeses en el planejament.

Proposta: Es modifica la qualificació urbanística actual passant-la a 2c*. Aquesta qualificació permetrà reconèixer l'edificació actual i limitar la construcció a la resta de la parcel·la. Al següent capítol, normativa proposada, s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació PO8 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada a la part central del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat és part de les eres de l'habitatge contigu. La seva incorporació com a sòl privat no afectarà la mobilitat al nucli ja que es tracta del darrer tram d'una androna amb una amplada inferior al metre.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la parcel·la actual. L'ampliació de la parcel·la no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

- **Modificació PO9 (tipus g)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a propietat privada l'accés a un garatge construït sobre el viari públic.

Justificació: Tot i la petita dimensió de l'àmbit la qualificació actual permet la seva edificació i, per tant la incorporació de cobertes i altres elements que afectarien a la parcel·la contigua.

Proposta: Es modifica la delimitació de la qualificació 1b reduint-ne l'àmbit de vial públic que incorporava.

3.9 ASTELL

- **Modificació AS1 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a uns solars de la franja oest del nucli que se situen sota la carretera. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial. Les edificacions se situen entre l'actual carretera i un nou carrer que es preveu sobre un fort talús.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a les parcel·les les fa inedificables. A aquest fet cal afegir que el fort desnivell existent entre la part superior i inferior de la parcel·la podrien generar un fort impacte visual sobre el nucli existent que es desenvolupa íntegrament en cotes inferiors.

Finalment les normes subsidiàries vigents preveuen un nou vial al sud de les edificacions que no és executable ja que se situa en uns terrenys amb forts desnivells i amb la presència de murs de pedra seca que no es considera adequat afectar. Aquest vial es considera necessari executar per tal de connectar el polígon d'actuació previst a les normes subsidiàries amb el nucli.

Proposta: Es defineix una nova posició pel vial situat al sud de l'àmbit que permetrà salvar el fort desnivell existent. Aquest nou vial ampliarà les parcel·les existents. Per tal d'evitar l'increment d'aprofitament derivat d'aquesta actuació es defineixen quins seran els gàlibs computables a nivell d'edificabilitat. Aquests es fixen mantenint el sostre màxim definit a les normes actuals. Per fer-ho viable s'incorpora el subíndex "ne" no edificable. Al capítol de "normativa proposada" s'incorpora la regulació del "ne".

També es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que a banda de definir el gàlib i indicar l'àmbit sobre es qual es computarà l'edificabilitat, permet l'alineació a vial. La nova edificació a la part est, crearà com a mínim dos volums principals separats per un camí existent. Les façanes enfrontades en aquest camí estaran separades 4 metres. A la part nord i sud el volum construït podrà arribar al límit de la parcel·la creant una façana a carrer. La façana nord seguirà l'alineació marcada per l'afectació de la carretera. Aquests dos volums a la part oest es retiraran com a mínim 6 metres de la façana per garantir el sol i les vistes a l'edificació superior existent.

El tercer volum, situat més a l'oest, se separarà 3 metres de l'edifici existent i l'edificació es concentrarà a la part baixa i sud per alliberar espai entre els edificis existents. L'edificació es podrà alinear a la part sud i est de la parcel·la.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació AS2 (tipus f)**

Planejament vigent: Actualment el límit del sòl urbà se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la

carretera, passant del 8,5 metres que permet l'ordenació de l'edificació actual, als 12 metres.

Justificació: Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

- **Modificació AS3**

Planejament vigent: El planejament actual no reconeix l'existència del vial al límit sud-oest del nucli.

Justificació: Aquest vial permet enllaçar la part baixa del nucli amb el centre, facilitant l'accés rodat a les edificacions del sud del nucli històric

Proposta: S'incorpora al sòl urbà el camí existent ja que funcionalment aquest és necessària pel millor funcionament del casc. La seva secció s'ajusta als 3 metres per garantir l'accés rodat.

3.10 AGUIRÓ

- **Modificació A1 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un terreny més gran de 400m² però ocupat, en bona part, per edificis dedicats principalment a la ramaderia. Els edificis existents a la part oest, creen façana al carrer principal d'Aguió. Aquestes façanes i volums contigus es podran mantenir, respectant l'actual alineació a carrer.

El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat de 1 habitatge cada 90m² de sotre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a les parcel·les obliga a crear nous cossos independents dels edificis amb front a vial i, per tant sense accés des de via pública.

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'entorn passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial, i a les edificacions ja existents, i es defineix un gàlib per a la nova edificació.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació A2 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents preveien l'afectació i incorporació com a espai públic de l'accés i terrassa de l'habitatge inclòs en aquesta modificació

Justificació: El vial afectat per la modificació té un pendent de l'entorn del 20% sent inviable el seu ús rodat donades les condicions atmosfèriques la major part de l'any. Per tant, la seva incorporació com a espai privat no afectarà la xarxa viària bàsica del nucli.

Proposta: Es modifica l'ordenació del planejament vigent reconeixent l'edificació existent i mantenint com a espai privat no edificable els accessos i terrasses que havien estat incorporats com a espai públic. En qualsevol cas es manté l'edificabilitat prevista a les normes, no permetent l'augment d'edificabilitat que implicaria l'ampliació de la parcel·la privada., per fer-ho viable s'incorpora el subíndex "ne" no edificable. Al capítol de "normativa proposada" s'incorpora la regulació del "ne".

- **Modificació A3 (tipus e)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveia el desenvolupament d'un polígon d'actuació per permetre la reconstrucció dels habitatges històrics, però eixamplant el carrer que els hi dona accés.

Justificació: Aquest polígon d'actuació incloïa un habitatge consolidat i en ús com a primera residència, fent molt difícil el desenvolupament del polígon i generant unes càrregues sobre un habitatge històric ja existent molt elevades, ja que hauria d'assumir la compensació de part de la reducció de sostre prevista a les altres parcel·les.

Proposta: S'elimina el polígon d'actuació previst ja que aquest entorn s'ha de considerar un sòl urbà consolidat, al tractar-se d'un fragment del nucli històric amb edificacions completament consolidades i d'altres que es troben enrunades. Es redueix el vial previst entre els habitatges històrics, ajustant-lo en la mesura del possible a les preexistències per tal de conservar les estructures dels habitatges existents que es troben alineades al carrer actual. Es manté el vial de connexió amb l'exterior del nucli, ja que aquest s'obria sobre unes edificacions en mal estat que fan recomanable el seu enderroc. Per tal d'evitar que la reducció del vial generi una secció del carrer massa estreta es redueix l'alçada prevista per l'edificació de PB+2+sc a PB+1+sc. Aquesta modificació es possible amb la modificació de la clau urbanística que passa a 1a*, ja que aquesta permet fixar el gàlib màxim de l'edificació.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 1a*.

- **Modificació A4 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a dos solars inferiors a 400m² sota la carretera a l'entrada del nucli amb desnivells important entre ells.

Els edificis actuals es troben afectats per la carretera. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat de 1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a les parcel·les les fa pràcticament inedificables si es respecten les afectacions de la carretera amb façanes

Proposta: Es modifica la clau urbanística de l'entorn passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. Les futures construccions s'han de separar com a mínim 3 metres dels límits laterals.

A la parcel·la nord el futur edifici seguirà l'alineació dels de la carretera (a 6 metres de l'actual construcció) amb alçada màxima de PB+1 respecte al perfil de la carretera. A la part sud del solar, l'edificació se separarà 1 metre del límit de parcel·la i actual mur de contenció.

A la parcel·la situada al sud, l'edifici se separarà 2 metres del límit nord per mantenir en tot moment com a mínim 3 metres entre façanes enfrontades. A la façana sud es pot apropar a 1 metre del límit de parcel·la, per poder materialitzar dins la parcel·la un edifici d'ocupació com a màxim el 50% de la parcel·la.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació A5 (tipus f)**

Planejament vigent: Actualment el límit del sòl urbà se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera.

Justificació: Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

3.11 OVEIX

- **Modificació O1 (tipus a)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveu la creació d'un nou vial al límit nord del sòl urbà afectant uns entorns amb forts pendents d'entrada.

Justificació: La creació d'aquest vial no servirà per millorar la connectivitat del nucli ja que se situa a la part nord i només dóna servei a unes edificacions noves que es construiran. Per altra banda el seu traçat s'inicia amb un fort talús amb un pendent superior al 100% que defineix el camí de sortida al nucli. La funcionalitat del vial no justifica el seu fort impacte.

Proposta: Se suprimeix el vial previst, reduint-se el sòl urbà per adaptar-lo a la topografia.

- **Modificació O2**

Planejament vigent: El planejament vigent no recollia els garatges existents a l'extrem nord del poble

Justificació: L'estructura actual del nucli amb la major part dels habitatges amb accessos no aptes pels vehicles fa necessari disposar d'uns espais on deixar-los independents dels propis habitatges.

Proposta: Es recullen en sòl urbà els tres garatges existents a l'accés del nucli (56 m²).

3.12 CASTELL ESTAÓ

- **Modificació CE1 (tipus f)**

Planejament vigent: El límit del sòl urbà previst a les normes actuals se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera. Les normes preveuen l'ampliació de la secció de la carretera passant dels més de 7 metres actuals fins als 12 metres. Cal assenyalar també que la carretera en aquest nucli és un cul de sac que es prolonga com a camí, no sent necessari ampliar la seva secció en aquest punt per millorar la fluïdesa de la xarxa.

Justificació: Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

- **Modificació CE2 (tipus c)**

Planejament vigent: El planejament vigent qualifica la parcel·la situada a la part nord del municipi com a Casa gran i era, atorgant-li una edificabilitat màxima de 2,5 m²sòl/m²st. amb un sostre màxim permès de 2.725 m² i 34 habitatges.

Justificació: La consolidació d'aquest volum en la part alta del nucli portaria a la seva densificació i al trencament de la imatge actual.

Proposta: Es modifica la qualificació proposada pel planejament vigent passant a clau 2a*, amb una edificabilitat de 0,6 m²sòl / m²sostre, i per tant amb un sostre màxim de 654 m² i 5 habitatges. Aquesta modificació permetrà adaptar el volum edificable a les preexistències, de manera que els augments de volum s'adaptaran a les edificacions existents.

- **Modificació CE3 (tipus c)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveu l'edificació de tota la part baixa del nucli, fins al costat de l'església. Aquesta edificació limitarà la visió de l'església i dels edificis actuals i impedirà l'accés a un parell d'habitatges existents.

Justificació: Els àmbits qualificats no han estat desenvolupats i, per tant, no generarà problemes el desplaçament de l'edificabilitat per tal de respectar tant l'església com les edificacions existents.

Proposta: Es modifica l'ordenació proposada a la part baixa del nucli per ajustar l'alçada i posició de les edificacions a l'entorn, reduint l'impacte de les noves edificacions sobre el conjunt del nucli.

Per fer-ho possible es fixa l'obligatorietat de la construcció de les edificacions de major alçada (clau 2c*) a la cota inferior del nucli, mentre que a la part alta es prohibeix l'edificació. Per fer-ho possible es fixa la clau 2c*, que permet definir el gàlib on s'haurà de col·locar el sostre permès.

Per altra banda es reubica part del sostre previst sota les edificacions existents. Es desplaça part la clau 2c a l'extrem de ponent del nucli i part de la clau 2a a l'extrem de llevant. Aquest canvi permet mantenir l'edificació alhora que es millora l'encaix amb el teixit existent.

Finalment es redueix l'entorn privat sota l'església per garantir l'accés als 2 habitatges existents.

3.13 PLANA DE MONT-ROS

- **Modificació PL1 (tipus f)**

Planejament vigent: El límit del sòl urbà previst a les normes actuals se situa a una distància variable de la línia blanca de la carretera, sempre ampliant el sòl urbà respecte de l'ocupació real de la carretera. Les normes preveuen l'ampliació de la secció de la carretera passant dels més de 5 metres actuals fins als 8,5 metres. Cal assenyalar també que s'ha fet una variant a la carretera en aquest nucli, no sent necessari ampliar la seva secció en aquest punt per millorar la fluïdesa de la xarxa.

Justificació: El fet que ja s'hagi fet una variant a la carretera per evitar el pas pel centre del nucli amb els problemes que això podria implicar i les noves actuacions previstes al llarg de la carretera antiga, que ja permeten la creació de les boses d'aparcament necessàries. Aquestes ampliacions en cap cas es deuen a les necessitats del propi nucli.

Proposta: Es modifica la delimitació del sòl urbà per adaptar la classificació de sòl urbà al límit de la calçada (línia blanca), entenent que les possibles ampliacions posteriors de la carretera respondran a les necessitats de trànsit de la pròpia carretera i no a les necessitats del sòl urbà amb el qual limiten.

- **Modificació PL2 (tipus b i e)**

Planejament vigent: Correspon a un terreny de menys de 400m² situat al nucli central de la Plana de Mont-rós.

El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent li atorga fa que la seva edificació sigui molt complicada. Per altra banda, s'adosa a l'equipament contigu dificultant l'accés a aquest.

Proposta: Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. Es redefineix l'àmbit de la qualificació urbanística 2c* generant un nou vial front a l'equipament i ampliant la qualificació 2c* a l'extrem oposat.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació PL3 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat en la part nord del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La posició de l'edificació en l'entorn on se situa fa recomanable permetre l'alineació a vial per estructurar l'entorn urbà.

Proposta: Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. La futura edificació se separarà 3 metres als límits de la parcel·la en tot el seu perímetre a excepció de la façana nord la qual s'alienarà per crear façana de carrer.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació PL4 (tipus e)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveia la incorporació d'un habitatge històric en l'àmbit del pla parcial SAU-LPL-1.

Justificació: L'habitatge que les normes situaven dins el SAU es troba integrat dins el nucli urbà, amb un carrer consolidat i diposa de tots els serveis. Per altra banda, la seva incorporació dificulta el manteniment de l'habitatge i genera un greuge a l'obligar a compartir les despeses i cessions pròpies del desenvolupament d'un sòl urbanitzable.

Proposta: S'extreu l'habitatge existent del SAU-PL-1, i es qualifica com a clau 1a.

- **Modificació PL5 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat a la perifèria de la part sud del nucli amb un fort pendent cap al sud-oest sota de la carretera interior del nucli. La parcel·la limita

per la part sud-est amb edificació existent i en situació similar i per la part nord-est per la carretera. La resta està exempta d'edificació i amb bones visuals.

El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La posició de l'edifici al límit del casc i al costat de la carretera en un punt alt respecte el paisatge de l'entorn, fa recomanable definir el gàlib on s'haurà de situar l'edificació per tal de prioritzar les vistes cap a la vall i minorar l'impacte visual així com la pèrdua de visió de les edificacions ja existents.

Proposta: Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. La futura edificació s'adaptarà a l'entorn dels límits de la parcel·la separant-se d'aquests 3 metres en tot el seu perímetre a excepció de la façana sud-oest que s'aproparà a 1,5 metres del límit de la parcel·la.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació PL6 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat en la part sud del nucli. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sostre residencial.

Justificació: La posició de l'edificació en l'entorn on se situa fa recomanable permetre l'alineació a vial per estructurar l'entorn urbà, ja que les edificacions del seu entorn es troben alineades.

Proposta: Es modifica la clau urbanística passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a la nova edificació. La futura edificació se separarà 3 metres als límits de la parcel·la en tot el seu perímetre a excepció de la façana nord la qual s'alienarà per crear façana de carrer.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

3.14 BERANUI

- **Modificació B1 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada a la part central del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat són part de les eres de l'habitatge contigu. La seva qualificació com a propietat privada no afectarà a la mobilitat al nucli ja que es tracta d'un eixamplament del camí que no permetia resoldre els problemes derivats de la petita secció (1,5 metres). No obstant el petit pas que resta es considera adequat mantenir-lo per permetre la connexió, encara que sigui mitjançant escales entre la part nova del poble i el nucli històric.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la major part de la parcel·la actual. L'ampliació de la parcel·la no implicarà l'augment del sostre edificable, ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 1b*. Al següent capítol, normativa proposada, s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

3.15 ANTIST

- **Modificació AN1**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada al costat de l'església.

Justificació: En aquest entorn trobem una era elevada i una sèrie d'edificacions amb front a carrer. El desenvolupament del planejament previst afectaria les edificacions existents que se situen en una part a cota del carrer i a l'altre elevada sobre un talús. L'era es recolza sobre l'església i manté un petit pas inferior per garantir la continuïtat del carrer.

Proposta: Es modifica l'àmbit privat incorporant les edificacions existents i mantenint la relació actual de les edificacions històriques amb l'església. L'ampliació de la parcel·la no implica l'augment del sostre edificable, ja que es defineix com a "ne", no edificable (i no computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat) el pati central existent. Com l'objectiu de l'actuació és mantenir les edificacions es limita l'alçada l'actual (B+1+sc en la major part de la parcel·la i B+2+sc en l'edificació que sobre al carrer superior). Per fer possible aquesta regulació es modifica la clau urbanística de l'habitatge passant a clau 1b*. Al següent capítol, normativa proposada, s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació AN2**

Planejament vigent: Les normes vigents reconeixen les alineacions actuals que deixen passos d'amplada inferior als 2 metres per accedir al centre del nucli.

Justificació: El manteniment d'aquestes alineacions es considera incompatible amb la possibilitat de substitució de les edificacions actuals i la consolidació d'edificacions amb una edificabilitat de 2,5m²sostre/m²sòl.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat eixamplant els passos fins a 3,5 metres tant a l'accés com al carrer central del nucli. La modificació d'aquesta alineació té una repercussió mínima en el sostre edificable, però garantirà un accés mínim.

- **Modificació AN3**

Planejament vigent: Les normes vigents permeten l'augment del sostre fins a la PB+2+sc, a unes edificacions que actualment en cap cas superen la PB+1+sc.

Justificació: La voluntat del nucli és mantenir les característiques actuals dels habitatges.

Proposta: Es modifiquen les alçades màximes previstes adaptant-les a les existents. Per fer-ho possible es modifica la clau urbanística de l'habitatge que passa a 1b*.

- **Modificació AN4 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una propietat situada al límit sud del nucli.

Justificació: Aquesta parcel·la no afecta als vials principals d'accés a l'interior del nucli, sinó que se situa darrera de l'església.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant la part de la parcel·la que formava part de l'habitatge. L'ampliació de la parcel·la no significa un augment del sostre permès ja que aquest nou àmbit ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Al següent capítol, normativa proposada s'incorpora la regulació dels entorns "ne".

3.16 ESTAVILL

- **Modificació E1 (tipus b)**

Planejament vigent: Correspon a un solar situat en la part oest del nucli amb edificacions existents i amb una superfície per parcel·la inferior a 400m². Al costat se situa un terreny municipal. El planejament vigent li atorga la qualificació 2c, edificació de volumetria singular amb una edificabilitat de 1,5 i una densitat d'1 habitatge cada 90m² de sotre residencial.

Justificació: La qualificació urbanística que el planejament vigent atorga a les parcel·les les fa ineducables.

Proposta: Es modifica la qualificació urbanística de l'entorn passant a clau 2c*, que permet l'alineació a vial i es defineix un gàlib per a les noves edificacions. A la parcel·la situada al sud es mantindrà el volum existent a la part sud-est i les noves edificacions se separaran 3 metres del perímetre de la parcel·la, a excepció del límit nord-oest on es podrà adossar.

La parcel·la nord, es regularà 3 metres en el límit amb la parcel·la sud i es podrà adossar a la resta. Aquesta disposició vol minimitzar l'impacte visual dels edificis i afavorir l'asseïllament hivernal de la façana sud.

Al capítol de "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau, 2c*.

- **Modificació E2**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries delimitaven aquest espai públic sense respondre a les propietats i les edificacions existents. Això ha conduït a l'edificació d'espais de titularitat pública i a la impossibilitat de millorar edificacions existents.

Justificació: Es considera necessari adequar la qualificació urbanística a la realitat existent per tal d'evitar conflictes en un espai d'escasses dimensions i amb diverses

parcel·les que s'hi obren. La forma que otorgava el planejament no responia a una voluntat de modificar l'àmbit, sinó que sembla respondre a una imprecisió.

Proposta: Es modifica la delimitació entre espai públic i privat per ajustar-lo a la realitat parcel·lària i construïda. L'espai públic manté unes dimensions pràcticament idèntiques al previst a les normes.

3.17 POBLETA DE BELLVEÍ

- **Modificació LP1 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes subsidiàries vigents preveuen el desenvolupament d'un gran sector de sòl urbanitzable al sud del nucli, el SAU-LP1. Aquest pla incorpora diferents propietaris en àmbits clarament diferenciats i amb problemàtiques diferents. Per una banda s'incorporen 3 parcel·les ja edificades i per l'altre, tres parcel·les de grans dimensions sense edificar

Justificació: La incorporació en un mateix pla parcial de parcel·les amb problemàtiques tant diferenciades dificulta el seu desenvolupament. Per una banda s'incorporen 3 parcel·les ja edificades dificultant el manteniment dels habitatges i obligant-los a compartir les despeses i cessions pròpies del desenvolupament d'un sòl urbanitzable. Per l'altra, es fixa el desenvolupament conjunt d'un gran àmbit de sòl urbanitzable. Es considera més adequat permetre el desenvolupament esglaonat dels sòl urbanitzable en dos àmbits diferents.

Proposta: Es proposen dues intervencions:

- Extreure del pla parcial i incorporar al sòl urbà les 2 parcel·les ja edificades. Es crea una nova clau urbanística "2f" que recull aquests habitatges evitant la densificació de les parcel·les on se situen. Aquesta nova clau té una edificabilitat màxima de 0,25 m²sòl/m²st, 1 habitatge cada 800 m² de solar i un front de parcel·la mínim de 20 metres . Al següent capítol, "normativa proposada" s'incorporen els paràmetres de la nova clau.
- Es divideix la resta del SAU previst en dos sectors independents per tal de facilitar-ne la gestió.

- **Modificació LP2 (tipus e)**

Planejament vigent: Les normes vigents preveuen una sèrie de sectors per permetre l'ampliació del sòl urbà al llarg de la carretera. No obstant, entre la UA-LP3 i la UA-LP4 es planteja una ampliació de sòl urbà sense incloure-la en un polígon d'actuació que permeti que les cessions siguin fetes sense càrrec al municipi i es garanteixi igualment la cessió del 10% de l'aprofitament mig.

Per altra banda l'ample de la zona de protecció viària previst és únicament de 3 metres, molt per sota dels 12 metres de la UA-LP-4 contigua.

Justificació: El planejament hauria de garantir que davant de situacions iguals les propostes urbanístiques fossin similars per garantir el tracte igual per tots els propietaris i unes condicions similars de cara a l'Ajuntament. Per altra banda, la definició d'una ampliació de sòl urbà, amb els aprofitament urbanístics corresponents no pot grabar a l'Ajuntament amb l'obligació de l'expropiació i urbanització d'una zona verda en la pròpia parcel·la que gaudeix dels aprofitaments.

Proposta: Es proposa definir un polígon d'actuació (UA-LP-8) que garanteixi el mateix tracte per aquest sector que per a la resta de polígons previstos. Per altra banda, es proposa ampliar l'ample de protecció per ajustar en la mesura del possible la dimensió en els diferents sectors del municipi, modificant l'ordenació actual per preveure un ample de 7 metres.

- **Modificació LP3 (tipus d)**

Planejament vigent: El planejament vigent preveu la creació de tres sectors a l'entorn l'església (UA-PL4, UA-PL5 i UA-PL6). Aquests sectors s'estructuren a l'entorn de la carretera, deixant un ample de protecció variable:

- UA-LP4 es preveu una franja de verd de protecció de la carretera de 12 metres
- UA-LP5 es preveu una franja de verd de protecció de la carretera de 12 metres en un extrem del sector i de 3 metres a l'altre extrem
- UA-LP6 es preveu una zona verda al sud del sector, sense cap possibilitat de connexió amb cap espai públic que en permeti l'accés de la població.

Justificació: L'ordenació de les zones verdes d'aquests polígons no preveu el seu encaix amb la trama urbana del nucli, negant la connexió entre la carretera i el centre del nucli. Per altra banda, les difenets zones verdes previstes en aquests àmbits estan poc pensades en funció de les necessitats de la població. Per tant, es considera necessari reordenar-les per garantir la seva millor funcionalitat i l'encaix de les noves edificacions amb l'estructura del nucli.

Proposta: Es proposa reestructurar les zones verdes existents, mantenint les superfícies de sòl privat i verd previstes a les normes, però reordenar-les de manera que possibilitin el màxim servei a la població:

- Es defineix una franja contínua de 7 metres de verd de protecció al llarg de la carretera.
- Es creen dos passejos que permetran la connexió entre la carretera i el nucli urbà.
- Es mantenen les superfícies de cessió i aprofitament privat previstes a les normes.

Superfície de les zones privades:

UA-LP4:	NNSS	3.122 m2
	Modificació	3.127 m2
UA-LP5	NNSS	1.652 m2
	Modificació	1.652 m2
UA-PL6	NNSS	1.925 m2

Modificació

1.914 m2

- **Modificació LP4 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari les escales privades d'accés a diferents habitatges del nucli.

Justificació: L'àmbit afectat són els accessos dels habitatges contigus, sense que la seva afectació sigui imprescindible al situar-se en espais eminentment per a vianants.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant tota la parcel·la, però sense permetre que l'augment de parcel·la impliqui un augment d'edificabilitat. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1a*. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau.

- **Modificació LP5 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents preveuen l'afectació de tota una sèrie de murs de pedra seca per donar un accés a unes parcel·les edificables a l'interior del nucli.

Justificació: Tot i la creació d'aquest nou accés, de les 3 parcel·les que podrien millorar l'accessibilitat gràcies a aquesta intervenció, una d'elles seguiria sense accés i una altra amb mantindria l'actual front de 3,7 metres i, per tant, també seguiria sent ineducible. Així doncs, les afectacions previstes afectaran una sèrie de parcel·les existents, però no permetran millorar les condicions de les parcel·les amb l'accés més difícil.

Proposta: Es modifica l'ordenació prevista a les normes evitant l'afectació sobre les parcel·les, ja que per al desenvolupament de les edificacions situades a l'extrem del vial caldrà plantejar nous accessos i un planejament conjunt entre les diverses parcel·les que garanteixin la viabilitat de l'operació. A l'evitar l'afectació sobre les parcel·les es fixa la necessitat en elles del manteniment dels dos patis més significatius existents, havent-se de situar l'augment d'edificació que les normes permeten respectant aquests patis.

- **Modificació LP6 (tipus g)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com edificable un porxo en PB.

Justificació: No es considera adequat permetre l'edificació d'aquest espai públic

Proposta: S'incorpora l'existència d'un porxo no edificable en planta baixa.

3.18 ENVALL

- **Modificació E1 (tipus a)**

Planejament vigent: Les normes vigents incorporen com a viari part d'una edificació existent i el seu paller, que actualment es troba enrunat. Amb aquest vial es deixa sense

connexió una part de la finca que se situa a l'altre costat del nou carrer i que té unes dimensions massa petites per poder funcionar independentment.

Justificació: L'àmbit afectat és part de l'edificació existent. Les dimensions del nucli no justifiquen la necessitat d'obrir aquest vial que connecta el centre del nucli amb un petit camí que enllaça amb el sòl no urbanitzable.

Proposta: Es modifica la delimitació de l'àmbit privat incorporant tota la parcel·la. L'edificació permesa es limita a l'edificació històrica de la qual encara resten runes per a poder-la delimitar. Es modifica la clau urbanística passant a clau 1b*. No es permet que l'augment de parcel·la impliqui un augment de l'edificabilitat històrica, ja que el fragment de parcel·la que no havia estat edificat ("ne", no edificable) no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat. Al següent capítol, normativa proposada s'incorporen els paràmetres de la nova clau i la regulació dels entorns "ne".

4. PROPOSTA DE MODIFICACIONS NORMATIVES

Els canvis normatius que les diferents modificacions puntuals impliquen es poden agrupar en 2 grans blocs.

- a) **Creació de noves qualificacions urbanístiques**, s'ha generat dos tipus de qualificacions:
- Noves subclaus urbanístiques per regular aquells àmbits modificats on el sostre edificable s'ha de situar dins d'uns gàlibs màxims grafiats als plànols d'ordenació.
 - Noves qualificacions per regular una sèrie d'edificacions extretes de plans parcials i polígons d'actuació i que requerien d'unes densitats i edificabilitats inferiors a la mínima prevista a les normes.
- b) **Modificacions de les fitxes dels sectors**, en alguns dels sectors inclosos en les modificacions puntuals s'han modificat alguns paràmetres definits a les normes subsidiàries vigents.

4.1 MODIFICACIONS DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Per tal de facilitar la comprensió de les noves claus i subclaus creades incorporem juntament amb les noves totes les qualificacions previstes a les normes subsidiàries vigents.

article 104. Zona de nuclis històrics. Clau 1

3. Condicions de la parcel·lació

Tenir la superfície establerta en aquestes Normes com a parcel·la mínima és condició necessària per a poder-hi edificar. S'exceptuen d'aquesta condició les parcel·les de mides inferiors resultants de documents públics, que compleixin l'article 1227 del codi Civil, efectuats abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes. Les parcel·les són edificables quan compleixen les condicions legals de solar, segons l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990.

	1A / 1A* CASES	1B / 1B* CASES GRANS I ERES
Superfície de parcel·la mínima	50m ²	150m ²
Front mínim de parcel·la	5mts	6mts
Fondària mínima de parcel·la	6mts	8mts

4. Condicions de l'ordenació

Totes les subzones poden estar regulades per les condicions d'edificació grafiades als plànols d'ordenació de sòl urbà o pels paràmetres definits en aquest article. En el cas de trobar-se grafiades, les condicions que caldrà aplicar seran les grafiades, sempre respectant les

condicions particulars definides en aquest mateix article. Per major claredat, en els casos en què són d'aplicació les condicions d'edificació grafiades al plànol, s'ha afegit al codi de zona el símbol “*” (1a*, 1b*).

	1A / 1A* CASES	1B / 1B* CASES GRANS I ERES
Densitat màxima	1 habitatge/80m2 construïts	
Edificabilitat neta màxima	L'existent o la resultant d'ocupar el 100% de la parcel.la amb una alçada màxima de PB+2p+SC	L'existent o 2,50m2st/m2sòl
	En el cas que, per aplicació de les condicions d'edificació explicitades als plànols d'ordenació (clau *), l'edificabilitat sigui inferior a la màxima, l'edificabilitat serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i alçada màxima grafiats. Els àmbits on apareix l'anotació “ne” no edificable, la superfície així designada no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima.	
Regulació d'alineacions	Segons article 46 i plànol d'ordenació del Sòl Urbà	
	Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'edificació s'haurà de situar a l'interior de l'àrea grafiada.	
Posició i ocupació de l'edifici (article 47)	Alineació a vial	L'existent
	Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'edificació s'haurà de situar a l'interior de l'àrea grafiada.	
Espai lliure privat (article 48)	Segons article 48	mínim de 30% del total de la superfície de la parcel.la
Nombre màxim de plantes (article 49)	PB+2+sotacob.	PB+2+sotacob.
	Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), el nombre màxim de plantes serà l'explicitat en aquests.	
Altura reguladora màxima (article 49 i 50)	En parcel.les amb un fort pendent, caldrà disposar l'edificació de tal manera que la diferència entre la cota d'arrencada de la coberta i qualsevol cota del terreny en el perímetre de l'ocupació en planta de l'edificació, no superi l'altura reguladora màxima incrementada en 2,80 metres.	
	9,60 mts	L'existent
	Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'alçada màxima serà l'explicitada en aquests seguint, les correspondències següents: PB: 3m PB+1: 6m PB+1+sc: 6m PB+2: 9m PB+2+sc: 9,60m	
Coberta (article 51)	A	pendent entre 25% i 35% teula ceràmica
	B	pendent entre 30% i 50% pissarra o llosa
	C	pendent entre 40% i 60% pissarra o llosa
Cossos sortints	Segons articles 52 i 54	
Elements sortints	Segons articles 53 i 54	
Tanques	Segons article 55	
Pujadors	Segons article 56	

Servituds, porxats i passos	Segons article 57
Coberta (Art. 51) En les Eres la pendent de la coberta serà l'existent, en tots els grups (A, B i C)	

5. Condicions de l'edificació

		1A / 1A*, 1B / 1B* CASES, CASES GRANS I ERES
Plantes baixes		Segons article 60
Plantes soterrani		Segons article 61
Plantes pis		Segons article 62
El cap de casa		Segons article 64
Vol de coberta i ràfecs		Segons article 65
Llucanes sobre coberta	A	No s'admeten
	B	No s'admeten en general. (Si excepcionalment amb ED)
	C	Segons article 66
Finestres sobre coberta		Admeses segons criteris generals establerts a l'article 66
Les façanes (article 67)	A	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors rosats, marrons, color terra dels barrancs colindants
	B	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors rosats, marrons, grisos, terra
	C	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors grisos, verdosos, colors del granit de la capçalera de la vall
Tractament de parets mitgeres		Segons article 68
En les Eres dels nuclis del grup C es mantindran les llucanes existents		
En totes les eres es mantindran les obertures existents tancant amb vidre o fusta		

article 105. Zona d'edificacions de volumetria singular. Clau 2

3. Condicions de la parcel·lació

Tenir la superfície establerta en aquestes Normes com a parcel·la mínima és condició necessària per a poder-hi edificar. S'exceptuen d'aquesta condició les parcel·les de mides inferiors resultants de documents públics, que compleixin l'article 1227 del codi Civil, efectuats abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes. Les parcel·les són edificables quan compleixen les condicions legals de solar, segons l'article 119 del Decret Legislatiu 1/1990.

	2a / 2a*	2b / 2b*	2c / 2c*	2e
Superfície de parcel·la mínima	400m2	100m2	500m2	800m2
Front mínim de parcel·la	15mts	5mts	15mts	20mts
Fondària mínima de parcel·la	20mts	15mts	20mts	20mts

4. Condicions de l'ordenació

Totes les subzones poden estar regulades per les condicions d'edificació grafiades als plànols d'ordenació de sòl urbà o pels paràmetres definits en aquest article. En el cas de trobar-se grafiades, les condicions que caldrà aplicar seran les grafiades, sempre respectant les

condicions particulars definides en aquest mateix article. Per major claredat, en els casos en què són d'aplicació les condicions d'edificació grafiades al plànol, s'ha afegit al codi de zona el símbol “*” (2a*, 2b*, 2c*).

	2a / 2a*	2b / 2b*	2c / 2c*	2e	2f
Densitat màxima	1hab/200 m2 de solar	1hab/100 m2 de solar	1hab/90 m2 construïts residencials	1hab/400 m2 de solar	1hab/800 m2 de solar
Agrupació màxima	2a: 2 hab 2a*: 4 hab			2 habitatges	2 habitatges
Edificabilitat màxima neta per parcel.la	0,6m2st/m2 sòl	1,8m2st/m2 sòl	1,5m2st/m2 sòl	0,45m2st/m2s òl	0,25m2st/m2s òl
	<p>En el cas que, per aplicació de les condicions d'edificació explicitades als plànols d'ordenació (clau *), l'edificabilitat sigui inferior a la màxima, l'edificabilitat serà la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i alçada màxima grafiats.</p> <p>Els àmbits on apareix l'anotació “ne” no edificable, la superfície així designada no serà computable a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima.</p>				
Regulació d'alineacions	<p>Segons article 46 i plànol d'ordenació del sòl urbà</p> <p>Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'edificació s'haurà de situar a l'interior de l'àrea grafiada.</p> <p>Si no està grafiada: les edificacions aïllades se separaran un mínim de 3m al front de parcel.la i de 3m o com a mínim la meitat de l'altura de l'edificació a construir a la resta de l'indar.</p>				
Posició i ocupació de l'edifici (article 47)	40% màxim	70% màxim	50% màxim	40% màxim	30% màxim
	<p>Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'edificació s'haurà de situar a l'interior de l'àrea grafiada, respectant l'ocupació màxima, en cas de ser inferior.</p>				
Espai lliure privat	Segons article 48. Restarà al servei de l'edificació i destinat a cobrir les necessitats d'aparcament i jardí de la mateixa				
Nombre màxim de plantes (article 49)	2a: PB+1+sc 2a*: PB+2	PB+1+sc	PB+2+sc.	PB+1+sc	
	<p>Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), el nombre màxim de plantes serà l'explicitat en aquests.</p>				
Altura reguladora màxima (article 49 i 50)	<p>En parcel.les de nova construcció amb un fort pendent, l'altura reguladora màxima es mesurarà en la façana de muntanya i l'aplicació d'aquesta altura no haurà de produir mai altures superiors a planta baixa més dues plantes (PB+2P) en la façana de la vall. En el cas de que el desnivell fos tal que provoqués en la façana de la vall un nombre de plantes superior a PB+2P, es reduirà en la façana de muntanya el nombre de plantes necessari per a que això no succeeixi. No obstant però es permetrà que la façana de muntanya tingui sempre com a mínim planta baixa.</p>				
	6,00 mts	6,00 mts	9,60mts	6,00 mts	
	<p>Si està grafiada als plànols d'ordenació de sòl urbà (clau *), l'alçada màxima serà l'explicitada en aquests, seguint les correspondències següents:</p> <p>PB: 3m PB+1: 6m PB+1+sc: 6m PB+2: 9m PB+2+sc: 9,60m</p>				

Coberta (article 51)	A	pendent entre 25% i 35% teula ceràmica
	B	pendent entre 30% i 50% pissarra o llosa
	C	pendent entre 40% i 60% pissarra o llosa
Cossos sortints	Segons articles 52 i 54	
Elements sortints	Segons articles 53 i 54	
Tanques	Segons article 55	

5. Condicions de l'edificació

	2a / 2a*	2b / 2b*	2c / 2c*	2e / 2e*	2f / 2f*
Plantes baixes	Segons article 60				
Plantes soterrani	Segons article 61				
Plantes pis	Segons article 62				
El cap de casa	Segons article 64				
Vol de coberta i ràfecs	Segons article 65				
Llucanes sobre coberta	A	No s'admeten			
	B	No s'admeten en general. Només excepcionalment amb ED			
	C	Segons article 66			
Finestres sobre coberta	Admeses segons criteris generals establerts a l'article 66				
Les façanes (article 67)	A	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors rosats, marrons, colors terra dels barrancs de l'entorn			
	B	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors rosats, marrons, grisos, terra			
	C	Acabades amb pedra del país i/o arrebossats amb colors grisos, verdosos, colors del granit de la capçalera de la vall			

4.2 MODIFICACIONS DE LES FITXES DE SECTORS

4.2.1 CAPDELLA

article 134. Unitat d'Actuació Cabdella 1. UA-C1

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat en el límit oest del Sòl Urbà del nucli de Cabdella de forma que es garanteixi la permeabilitat del nucli consolidat amb el Sòl No Urbanitzable.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-1.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de maig de 2.010.**

3. Superfícies

Casa gran, clau 1a	309,67	m2
Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b	1.082,6	m2
Total sòl privat	55%	1.392,3 m2
Total sostre	2.568	m2
Sistema d'espais lliures	552,9	m2

Sistema d'equipaments			-	m2
Sistema viari			596,7	m2
	Total sòl públic	45%	1.149,7	m2
	Sup. total Unitat d'Actuació		2.542	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en les zones de Nuclis històrics (casa gran) clau 1a i d'Edificacions de volumetria singular, clau 2b d'aquestes Normes Subsidiàries.

L'alçada màxima de les edificacions serà la PB+1 en tot el polígon.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

7. Desenvolupament

Prèviament a qualsevol actuació de desenvolupament en aquesta UA, caldrà efectuar un estudi geològic i geotècnic sobre la inestabilitat del diposit de till, d'acord amb el dictamen del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya que assenjala la zona com "Zona amb un grau de perillositat alta".

Per al desenvolupament de l'actuació caldrà, prèviament, resoldre la creació d'un nou accés que permeti l'arribada amb vehicle.

article 134(bis). Unitat d'Actuació Cabdella 1. UA-C2

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat en el límit nord-est del Sòl Urbà del nucli de Capdella de forma que es garanteixi l'accessibilitat al sector i l'ordenació de les zones verdes vinculades.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat O-1.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de maig de 2.010.

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2a			1502	m2
	Total sòl privat	73,63%	1502	m2

Sistema d'espais lliures			333	m2
Sistema d'equipaments			-	m2
Sistema viari			205	m2
	Total sòl públic	26,37%	538	m2
	Sup. total Unitat d'Actuació		2.040	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2a d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució del Polígon d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

7. Desenvolupament

Prèviament a qualsevol actuació de desenvolupament en aquesta UA, caldrà efectuar un estudi geològic i geotècnic sobre la inestabilitat del diposit de till, d'acord amb el dictamen del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya que assenyala la zona com "Zona amb un grau de perillositat alta".

Per al desenvolupament de l'actuació caldrà, prèviament, resoldre la creació d'un nou accés que permeti l'arribada amb vehicle.

4.2.2 ESPUI

article 130. Unitat d'Actuació Espui 1. UA-E1

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la part baixa del nucli d'Espui consolidant la façana sud del poble mitjançant l'obertura d'un nou vial que, conjuntament amb les cessions de la unitat d'actuació colindant, configuraran una nova imatge pel conjunt de la zona.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-2.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de maig de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c		1.122,5	m2
Total sòl privat	53,76%	1.122,5	m2
Sistema d'espais lliures		97	m2
Sistema viari		875	m2
Total sòl públic	46,2%	972	m2
Sup. total Unitat d'Actuació		2.102	

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2 d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats. L'Ajuntament podrà intervenir en l'execució d'aquesta unitat i optar pel sistema de cooperació o expropiació en cas de que en el termini d'un any després de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries la unitat no s'hagi executat, per tal de poder dur a terme l'obertura del troç de vial de circumval.lació.

4.2.3 MOLINOS

article 117. Unitat d'Actuació Molinos 1. UA-M1

Eliminat

article 118. Unitat d'Actuació Molinos 2. UA-M2

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la marge dreta del riu Flamicell urbanitzant un nou vial que garanteixi l'accés a les edificacions existents tant dins com contigües a l'àmbit, i a les edificacions potencials dins de l'àmbit.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-5.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de maig de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2a		2.030,6	m2
Total sòl privat	59,34%	2.030,6	m2
Sistema d'espais lliures		518,3	m2
Sistemes hidrogràfic		228,4	m2
Sistema viari		704,5	m2
Total sòl públic	40,66%	1.391,2	m2
Sup. total Unitat d'Actuació		3.481,8	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2a d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

7. Desenvolupament

L'actuació haurà de preveure la millora del pont actual de connexió entre el sector i la carretera per garantir una solució adequada a la mobilitat generada pel sector .

article 144. Sector Apte per Urbanitzar de Molinos 1, SAU-M1

1. Àmbit

Correspon als terrenys situats a la marge dreta del riu Flamicell destinats originàriament a usos residencials vinculats a l'explotació hidroelèctrica de la central de Molinos. El sector es localitza al plànol d'ordenació **O-5.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

2. Objectius

Reordenar una àrea de creixement que consolidi un sector ara ja semi-ocupat per edificacions parcialment recuperables com a elements singulars i únics restants de les tipologies residencials que es van desenvolupar per acabar els treballadors de les centrals hidrolèctriques de la Vall Fosca.

Articular un passeig lineal a la vora del riu que actui com a complement o alternativa al passeig vora la carretera a tot el llarg del nucli de Molinos.

Concentrar les cessions de zona verda a la vora del riu per tal d'ordenar una àrea de bany i repòs alhora que es protegeix la singular massa arbòria existent dins el sector.

3. Superfícies

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	2250 m2	20 %	20 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	11263,7 m2	100 %	100 %

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Condicions d'ordenació

Coef. d'edif. bruta del sector	0,3 m2 sostre /m2 sòl
Sostre màxim del sector	3353 m2
Densitat màxima d'habitatges	25 hab/Ha

El sòl d'aprofitament privat es desenvoluparà segons les determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries per a les zones del Sòl Apte per Urbanitzar.

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta, dels sistemes de viari, equipament i espais lliures, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

En l'ordenació del conjunt s'integraran les masses arbòries existents a la falda de la muntanya i es protegiran de manera específica els arbres de l'entrada del sector, vora el riu, per la seva peculiar configuració i tamany.

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial, sempre mantenint el concepte d'integració en el lloc i la compatibilitat amb les tipologies pre-existent.

Mantenir en la mesura del possible les construccions existents dins el sector provinents de la primera ocupació d'aquesta àrea.

c. Usos

Seràn compatibles tots els usos descrits en l'apartat 6 de l'article referent a les característiques generals de les zones del Sòl Apte per Urbanitzar (Zona de nova edificació residencial).

5. Condicions de gestió

Es determina un únic Polígon d'execució en el Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes corresponents així com de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística.

No es podrà efectuar cap actuació, prèviament no s'executi la millora de la urbanització de la via d'accés que comparteix amb el sector colindant a executar a través de la UA-M2.

6. Desenvolupament

El desenvolupament d'aquest sòl apte per urbanitzar estarà condicionat a l'ampliació i millora del pont existent. També estarà condicionat a un estudi d'inundabilitat dels terrenys que inclogui les mesures de protecció necessàries per garantir la seguretat de persones i bens. En aquest sentit caldrà sotmetre la proposta del Pla Parcial i del corresponent projecte d'urbanització a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa.

4.2.4 MONT-ROS

article 120 bis. Unitat d'Actuació Mont-Rós 2. UA-MT2

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la sortida del nucli de Mont-Rós amb front a la carretera , urbanitzant els marges de la carretera generant les places d'aparcament que el nucli necessita.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació O-6.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c*			541,74	m2
Total sòl privat	56,9%		541,74	m2
Sistema viari			210,85	m2
Sistema d'espais lliures			200,26	m2
Total sòl públic	43,1%		411,11	m2
Sup. total Unitat d'Actuació			952,85	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c* d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

4.2.5 PAÜLS

article 121. Unitat d'Actuació Paüls 1. UA-P1

1. Objectius

Odenar aquest sector situat a la part sud del nucli de Paüls sobre el camí que baixa cap el barranc de la Plantadeta de forma que es garanteixi la cessió d'un vial paral·lel als darreres de les edificacions existents que permeti l'accés a totes elles alhora que organitza l'accés de les potencials noves edificacions.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-7.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c*			664	m2
Total sòl privat	38.99%		664	m2
Sistema d'espais lliures			272	m2
Sistema viari			767	m2
Total sòl públic	61.01%		1039	m2
Sup. total Unitat d'Actuació			1703	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2 d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 122. Unitat d'Actuació Paüls 2. UA-P2

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la part sud-est del nucli de Paüls paral·lel al barranc de la Plantadeta, de manera que es garanteixi la cessió dels vials indicats **i de la zona verda paral·lela al barranc.**

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-7.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b			1.448	m2
Total sòl privat	59, %		1.448	m2
Sistema d'espais lliures			433	m2
Sistema viari			572,7	m2
Total sòl públic	41 %		1.005,7	m2
Sup. total Unitat d'Actuació			2.453,7	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2a d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

7. Desenvolupament

El desenvolupament d'aquesta unitat d'actuació estarà condicionat a l'ampliació i millora del pont existent. També estarà condicionat a un estudi d'inundabilitat dels terrenys que inclogui les mesures de protecció necessàries per garantir la seguretat de persones i bens. En aquest sentit

caldrà sotmetre la proposta del projecte d'urbanització a l'informe de l'Agència Catalana de l'aigua.

article 123 bis1. Unitat d'Actuació Paüls 4. UA-P4

1. Objectius

Ordenar l'accés al nucli des del nordoest i donar un nou front al nucli des d'aquest accés.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació O-7.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b			1.164,5	m2
Total sòl privat	58%		1.164,5	m2
Sistema d'espais lliures			384	m2
Sistema viari			467	m2
Total sòl públic	42%		851	m2
Sup. total Unitat d'Actuació			2015,5	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 123 bis2. Unitat d'Actuació Paüls 5. UA-P5

1. Objectius

Ordenar la façana sud del nucli i generar una zona verda en continuïtat amb la prevista a la UA-P1.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació O-7.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b			1.949 m2
Total sòl privat	64%		1.949 m2
Sistema d'espais lliures			775 m2
Sistema viari			315 m2
Total sòl públic	36%		1090 m2
Sup. total Unitat d'Actuació			3039 m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2b d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

4.2.6 POBLETA DE BELLVEÍ

article 109. Unitat d'Actuació La Pobleta 4. UA-LP4

1. Objectius

Ordenar aquest sector del nucli de la Pobleta de Bellveí, amb front a la carretera L-503, de forma que es garanteixi la cessió i urbanització de la zona verda delimitada així com de la franja verda que s'indica a tot el llarg de la carretera, permetent la circumval·lació peatonal del nucli i la connexió puntual amb la placeta de dalt i la zona del voltant de l'església.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-18.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c			3.087 m2
Total sòl privat	77,8%		3.087 m2
Sistema d'espais lliures			377,8 m2

Sistema viari			503,2	m2
	Total sòl públic	22,2%	881	m2
	Sup. total Unitat d'Actuació		3.968	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 110. Unitat d'Actuació La Pobleta 5. UA-LP5

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la part nord del nucli de La Pobleta de Bellveí, amb front a la carretera L-503 de forma que es garanteixi la cessió i urbanització dels vials delimitats així com de la franja verda que permet el passeig peatonal al voltant del nucli, afavorint una major permeabilitat del sector i millorant la relació amb el sector de l'entorn de l'església.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-18.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c			1.621,4	m2
	Total sòl privat	64,5%	1.621,4	m2
Sistema d'espais lliures			562,8	m2
Sistema viari			331,1	m2
	Total sòl públic	35,5%	893,9	m2
	Sup. total Unitat d'Actuació		2.515,3	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 111. Unitat d'Actuació La Pobleta 6. UA-LP6

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la part nord del nucli de La Pobleta de Bellveí, amb front al carrer d'accés principal al nucli des del nord, de forma que es garanteixi la cessió i urbanització dels vials delimitats afavorint una major permeabilitat del sector, **permetent l'accés directa a la plaça de l'església** i consolidant l'accés nord del poble.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació **O-18.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.**

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c	1.858,6	m2
Total sòl privat	67,8%	1.858,6 m2
Sistema d'espais lliures	461,2	m2
Sistema viari	419,8	m2
Total sòl públic	32,2%	881 m2
Sup. total Unitat d'Actuació	2.739,6	m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 111. Unitat d'Actuació La Pobleta 8. UA-LP8

1. Objectius

Ordenar aquest sector situat a la part sud del nucli de La Pobleta de Bellveí, amb front a la carretera que connecta la vall, de forma que es garanteixi la cessió i urbanització dels vials delimitats així com de la franja verda que permet el passeig peatonal al voltant del nucli, afavorint una major permeabilitat del sector i millorant la relació del nucli amb la carretera de Moncortés.

2. Àmbit

És el comprès dintre del perímetre delimitat en el plànol d'ordenació O-18.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010.

3. Superfícies

Zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c			1.455 m2
Total sòl privat	72,3%		1.455 m2
Sistema d'espais lliures			557 m2
Total sòl públic	27,7%		557 m2
Sup. total Unitat d'Actuació			2.012 m2

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'aprofitament privat es desenvoluparà segons les condicions d'ordenació, edificació i ús definides en la zona d'edificacions de volumetria singular, clau 2c d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 142. Sòl apte per urbanitzar de La Pobleta 1. SAU-LP1

1. Àmbit

Correspon als terrenys delimitats per la carretera L-503, el barranc d'Envall, la falda dels vedats i la carretera de Montcortés. El sector es localitza al plànol d'ordenació O-18.2 de l'aprovació

inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010 a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LP1.

2. Objectius

Dotar d'un àmbit de creixement el nucli de La Pobleta de Bellveí estructurant un nou sector d'edificació situat a la part de llevant del nucli.

Aconseguir integrar en un sòl àmbit els petits creixements que de manera arbitrària s'han localitzat a la marge esquerra de la carretera L-503 a partir de la reordenació adequada d'aquest nou sector.

Diversificar l'oferta tipològica amb edificacions de nova edificació residencial i amb usos compatibles diferents tot estructurant un sector d'edificació de baixa densitat sobre la carretera de Montcortés que estableixi la sutura dels creixements de baixa densitat que ja s'han localitzat a l'altre costat de la carretera.

3. Superfícies

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació
Zona d'aprofitament privat màxim	-	-	60%
Total sòl privat màxim	-	-	60%
Sistema d'espais lliures	-	-	15%
Sistema d'equipaments	-	-	5%
Sistema viari i aparcament	-	-	15%
Total sòl públic mínim	-	-	40%
Sup. total del sector de planejament	17240,6	100%	100%

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Condicions d'ordenació

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector	0,3	m2 sostre/m2 sòl
Sostre màxim del sector	5.172	m2
Densitat màxima d'habitatges	25	hab/Ha

El sòl d'aprofitament privat es desenvoluparà segons les determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries per a les zones del Sòl Apte per Urbanitzar.

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta, dels sistemes de viari, equipament i espais lliures, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

Caldrà urbanitzar adequadament un passeig lateral al llarg de la carretera L-503 i de la carretera de Montcortés que permeti el passeig i la connexió peatonal amb la zona de Ruixou i amb el camí d'Envall.

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

Es tindrà especial cura en l'ordenació de les alçades de l'edificació segons aquestes es situin configurant una nova façana a la carretera L-503 o a la part del darrera del sector de planejament.

c. Usos

Serán compatibles tots els usos descrits en l'apartat 6 de l'article referent a les característiques generals de les zones del Sòl Apte per Urbanitzar (Zona de nova edificació residencial).

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

article 142bis. Sòl apte per urbanitzar de La Pobleta 2. SAU-LP2

1. Àmbit

Correspon als terrenys delimitats per la carretera L-503, el barranc d'Envall, la falda dels vedats i la carretera de Montcortés. El sector es localitza al plànol d'ordenació O-18.2 de l'aprovació inicial de la modificació de les NNSS de juliol de 2.010, a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LP2.

2. Objectius

Dotar d'un àmbit de creixement el nucli de La Pobleta de Bellveí estructurant un nou sector d'edificació situat a la part de llevant del nucli.

Aconseguir integrar en un sòl àmbit els petits creixements que de manera arbitrària s'han localitzat a la marge esquerra de la carretera L-503 a partir de la reordenació adequada d'aquest nou sector.

Diversificar l'oferta tipològica amb edificacions de nova edificació residencial i amb usos compatibles diferents tot estructurant un sector d'edificació de baixa densitat sobre la carretera de Montcortés que estableixi la sutura dels creixements de baixa densitat que ja s'han localitzat a l'altre costat de la carretera.

3. Superfícies

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació
Zona d'aprofitament privat màxim	-	-	60%

Total sòl privat màxim	-	-	60%
Sistema d'espais lliures	-	-	15%
Sistema d'equipaments	-	-	5%
Sistema viari i aparcament	-	-	15%
Total sòl públic mínim	-	-	40%
Sup. total del sector de planejament	8.486	100%	100%

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Condicions d'ordenació

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector	0,3	m2 sostre/m2 sòl
Sostre màxim del sector	2545,8	m2
Densitat màxima d'habitatges	25	hab/Ha

El sòl d'aprofitament privat es desenvoluparà segons les determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries per a les zones del Sòl Apte per Urbanitzar.

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta, dels sistemes de viari, equipament i espais lliures, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

Caldrà urbanitzar adequadament un passeig lateral al llarg de la carretera L-503 i de la carretera de Montcortés que permeti el passeig i la connexió peatonal amb la zona de Ruixou i amb el camí d'Envall.

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

Es tindrà especial cura en l'ordenació de les alçades de l'edificació segons aquestes se situïn configurant una nova façana a la carretera L-503 o a la part del darrera del sector de planejament.

c. Usos

Seràn compatibles tots els usos descrits en l'apartat 6 de l'article referent a les característiques generals de les zones del Sòl Apte per Urbanitzar (Zona de nova edificació residencial).

5. Cessions

Les cessions a realitzar per a l'execució de la Unitat d'Actuació són les determinades al plànol d'ordenació corresponent com a sistemes de sòl públic i definides en el quadre de superfícies d'aquesta Unitat d'Actuació (veure l'apartat 3 d'aquest article).

6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació serà el de compensació. Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes indicats.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables de sòl urbà, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix aquesta modificació per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial de les normes subsidiàries modificades per aquest document (aprovació inicial en data 11 de novembre de 1999).

5. ESTUDIS I MEMÒRIES COMPLEMENTÀRIES

5.1 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.

Les petites modificacions realitzades en cap cas augmenten el sostre residencial previst a les normes subsidiàries vigents. En tots els casos es tracta de reordenacions de les edificabilitats existents i en alguns casos de la seva reducció. Per tant no és necessari incrementar les cessions establertes a les NNSS per ser destinades a zones verdes o equipaments, seguint el criteri establert a l'article 9 4.2 de la LUC.

5.2 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb els mandats legislatius del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de les normes subsidiàries de planejament han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tal i com es fixa en l'article 71 d'aquest Reglament.

El contingut d'aquest document es troba definit al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

En aquest Decret es fixa a l'article 3 Àmbit d'aplicació:

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

El conjunt de modificacions puntuals que s'aborden en aquest document, com hem assenyalat al capítol d'objectius, són, en tots els casos, modificacions de petites dimensions per ajustar el planejament vigent a la realitat física de cada nucli, així com per resoldre els problemes de gestió detectats, derivats de la creació d'espais públics sense preveure els mecanismes per a la seva adquisició.

En cap de les petites modificacions plantejades es proposen ampliacions de sòl urbà o urbanitzable.

Així doncs, d'acord amb l'article 3.1b), donat que les modificacions puntuals que aquest document incorpora no plantegen noves classificacions de sòl, no s'haurà de redactar l'estudi de mobilitat generada.

4.2 de la LUC.

5.3 MEMÒRIA SOCIAL

El text refós de la llei d'Urbanisme 1/2005, al seu article 59, preveu que la documentació dels POUM ha d'incloure una memòria social on es definiran els objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

Per altra banda, l'article 9 del decret de mesures urgents determina en el pun 3r que els municipis amb una població inferior als deu mil habitants i que no siguin caps de comarca (sempre que no es classifiqui com a nou sòl residencial sòls no urbanitzables) podran, però no estaran obligats a efectuar reserves per a habitatges de protecció pública.

El conjunt de modificacions puntuals que s'aborden en aquest document, com hem assenyalat al capítol d'objectius, són, en tots els casos, modificacions de petites dimensions per ajustar el planejament vigent a la realitat física de cada nucli, així com per resoldre els problemes de gestió detectats, derivats de la creació d'espais públics sense preveure els mecanismes per a la seva adquisició.

En cap de les petites modificacions plantejades es proposen augments d'edificabilitat ni ampliacions de sòl urbà o urbanitzable. Les modificacions proposades pel que fa a l'edificabilitat:

- reordenen edificabilitats (o sectors) que, per les condicions de les zones on s'havien d'ubicar, no era possible ubicar-les,
- creen o amplien sectors en àmbits on es preveien uns sostres sense un sistema de gestió amb el qual obtenir les cessions corresponents
- eliminen o redueixen sectors que s'ubicaven en sòl urbà consolidat o afectant habitatges ja existents i amb condicions iguals al sòl urbà de l'entorn.

Així doncs, les modificacions plantejades no generen nous sols residencials no previstos a les normes vigents ni tenen l'obligació d'incorporar habitatges de protecció pública donat que es tracta d'un planejament no adaptat d'un municipi de 800 habitants.

5.4 INFORME AMBIENTAL

D'acord amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes són objecte d'avaluació ambiental:

- *“Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica”*
- *“La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà”.*

Com hem assenyalt a l'apartat d'objectius d'aquest document es realitzen modificacions de petites dimensions per tal d'ajustar **el planejament vigent a la realitat física** de cada nucli, així com per **resoldre els problemes de gestió** detectats, derivats de la creació d'espais públics sense preveure els mecanismes per a la seva adquisició.

Per tant, en cap es dona un canvi en la classificació del sòl no urbanitzable, ni s'aborden modificacions que impliquin canvis significatius en les directrius que plantejaven les normes subsidiàries vigents.

Per tant, aquest document no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

5.5 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret llei 1/2007 del 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, en l'article 12 Sostenibilitat econòmica i ambiental obliga als estudis d'avaluació econòmica a justificar la "Suficiència i adequació de sòls destinats a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques".

Les modificacions puntuals introduïdes a les normes subsidiàries vigents pràcticament no modifiquen els paràmetres dels sectors on s'introdueix algun tipus de modificació. Tal i com s'assenyala al capítol d'objectius d'aquest document es tracta de modificacions de petites dimensions per ajustar **el planejament vigent a la realitat física** de cada nucli, així com per **resoldre els problemes de gestió** detectats, derivats de la creació d'espais públics sense preveure els mecanismes per a la seva adquisició.

Els sectors on hi ha alguna modificació es tracta de:

- Reordenació d'Unitats d'actuació per millorar l'encaix a l'estructura del nucli. S'han redefinit algunes ordenacions previstes en Unitats d'actuació per reduir l'impacte de l'actuació (situant els verds en els espais més significatius), millorar l'encaix de l'actuació amb l'estructura del nucli, adequar-se a preexistències,...
- Modificació de l'àmbit d'Unitats d'actuació i plans parcials per millorar-ne la gestió. Les modificacions dels àmbits de les UA previstes a les normes s'han fet en 4 línies fonamentals:
 - La creació de polígons d'actuació per garantir la cessió de sistemes pels quals les normes vigents no preveïen cap sistema de gestió que permetés la seva adquisició gratuïta per part de l'ajuntament.
 - La reducció dels àmbits d'unitats d'actuació o plans parcials que incorporaven habitatges ja existents en entorns no consolidats, fent inviable la gestió en les condicions en què es trobava el sector.
 - Ampliació dels àmbits d'unitats d'actuació per incorporar sistemes de cessió pels quals no s'ha previst cap sistema de gestió que en faciliti l'adquisició gratuïta.
 - Eliminació d'unitats d'actuació que afectaven a sòls urbans consolidats amb diversos propietaris implicats fent molt difícil la seva execució i dificultant el manteniment i rehabilitació de les edificacions afectades.

Així doncs, les modificacions que s'han introduït van totes elles en el sentit de **reduir els costos que ha d'assumir l'ajuntament i de facilitar el desenvolupament de les actuacions** que han estat bloquejades, fonamentalment, pel fet de trobar-se inclosos dins d'elles habitatges ja existents.

La naturalesa de les modificacions, juntament amb el fet que es tracta de modificacions a unes normes subsidiàries que per tant no disposes d'agenda ni estudi econòmic fa que no sigui necessari aprofundir en la valoració de les actuacions.

Torre de Capdella, juliol de 2010

José González Baschwitz, arquitecte

Núria Colomé Montull, arquitecta