

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE LA VAL D'ARAN AL MUNICIPI DE NAUT ARAN, QUE PASSEN A TENIR EL CARÀCTER EXCLUSIU DE NORMES SUBSIDIÀRIES

Text refós que incorpora les prescripcions de l'acord d'aprovació provisional.

JUNY 2002



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme



Ajuntament de Naut Aran
Val d'Aran (Lleida)

Normes urbanístiques de la revisió de les Normes subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, que passen a tenir el caràcter exclusiu de Normes subsidiàries

Art. 1 - Objecte de la Revisió

L'objecte de la revisió es limita al terme municipal de Naut Aran i suposa la substitució del planejament general vigent al municipi, que es regirà per les Normes subsidiàries de planejament de la Val d'Aran amb les especificitats que estableix aquesta Revisió.

Art. 2 – Abast de la Revisió

Es modifica, pel que fa al municipi de Naut Aran, la regulació continguda als articles 1, 7, 31, 35, 36, 50, 51, 60, 74, 110, 115 i 152 a 158 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de la Val d'Aran aprovades definitivament en data 18 de gener de 1982 i s'afegeix l'article 159 i un nou capítol onzè del títol III, segons el redactat que resulta del text refós de les normes urbanístiques que s'acompanya com annex. En aquest text refós, s'han incorporat la redacció dels preceptes modificats amb posterioritat a l'aprovació de les Normes subsidiàries pel que fa al terme de Naut Aran i les referències a la nova documentació gràfica aplicable a aquest municipi. A més, s'han adaptat els preceptes al contingut específic i limitat de la Revisió i a la legislació urbanística vigent.

Disposició derogatòria

Queden derogats el Pla general d'ordenació urbana de Naut Aran aprovat definitivament en data 10 d'abril de 1969 i modificat en data 24 d'abril de 1975 i les Normes complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran, aprovades definitivament en data 18 de gener de 1982.

Pel que fa als instruments de planejament derivats aprovats en desenvolupament del planejament general vigent al municipi, s'estarà al que resulta dels articles 152 i següents del text refós de les normes urbanístiques.

ANNEX

Text refós de la normativa urbanística de les Normes subsidiàries de la Val d'Aran aplicable al municipi de Naut Aran

TÍTOL PRIMER
DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER
DISPOSICIONS COMUNES

Art. 1. Definició i àmbit territorial.

1. Les normes que integren aquest articulat, formen part de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Val d'Aran que són d'aplicació als municipis d'Arres, Bausen, Les Bòrdes, Bossòst, Canejan, Les, Vielha e Mijaran, Vilamòs i Naut Aran.

2. Aquest text refós incorpora únicament la normativa vigent al territori del terme municipal de Naut Aran que comprén els nuclis de població següents: Arties, Bagergue, Garòs, Gessa, Salardú, Tredós, Unha i Baqueira

Art. 2. Marc legal de les Normes Subsidiàries.

1. Les Normes Subsidiàries s'han redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent. Les referències a la refosa urbanística, s'han d'entendre fetes al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. Les Normes Subsidiàries s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

3. En el no previst per aquesta normativa i, en general, per aquestes Normes Subsidiàries, seran d'aplicació les normes vigents en matèria d'habitatge, medi ambient i estètica.

Art. 3. Contingut.

Les Normes Subsidiàries estan integrades pels documents següents:

- a) Memòria justificativa.
- b) Plànols d'informació i d'ordenació.
- c) Normes Urbanístiques.

Art. 4. Modificació i revisió.

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquestes Normes Subsidiàries es regirà pel que disposen els arts. 75 i 76 de la refosa urbanística i els arts. 161 i 162

del Reglament de Planejament aprovat per Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, i les altres lleis que són d'aplicació.

2. No es consideren modificacions aquelles variacions que impliquin una alteració substancial de les previsions de les Normes Subsidiàries que hauran de tramitar-se com a revisió.

Art. 5. Interpretació

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries i, concretament, aquesta normativa s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.

2. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de les Normes Subsidiàries en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o índex d'aprofitament.

Art. 6. Obligatorietat.

Tant l' Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons està previst als articles 90 i 91 de la refosa urbanística.

Art. 7. Caràcter de les Normes.

Les Normes Subsidiàries constitueixen el planejament general vigent al municipi de Naut Aran.

Art. 8. Claus d'identificació.

1. En l'enunciat de cada sistema o zona s'assenyala la clau d'identificació del mateix en els plànols.

2. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols.

CAPÍTOL SEGON

DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 9. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes Subsidiàries s'elaboraran, segons preveu la legislació urbanística vigent i aquestes Normes, Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les Normes Subsidiàries seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

Art. 10. Plans Parcial.

1. Els Plans Parcial d'ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en l'article 25 de la refosa urbanística i concordants del Reglament de Planejament i del Reglament de la Llei 3/1984 de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, aprovat pel Decret 146/1984, de 10 d'abril. A més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.
2. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a 4 anys per a la realització de la urbanització.
3. També hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables.
4. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació a que es refereixen els articles 79 i 80 de la refosa urbanística i concordants del Reglament de Planejament i del Reglament de la Llei d'Adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya, respectivament.
5. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

Art. 11. Adequació a les Normes Subsidiàries.

1. Els Plans Parcial podran complementar les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, però no modificar-les, tal com disposa l'article 25 de la refosa urbanística.
2. Els Plans Especials de Reforma Interior no podran modificar l'estructura general de les Normes Subsidiàries.

3. Els Estudis de Detall han de respectar les determinacions de les Normes Subsidiàries i, en el seu cas, dels Plans Parciais. En cap cas podran reduir l'amplada dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les altures màximes, ni increment de la densitat de població, ni alteració de l'ús global fixat per les Normes Subsidiàries.

CAPÍTOL TERCER GESTIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 12. Execució de les Normes Subsidiàries

L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries correspon als ajuntaments, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la legislació urbanística.

Art. 13. Concessions per a equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions, que en execució de les Normes Subsidiàries serà de titularitat pública, l' Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament o dotació corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART

INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

Art. 14. Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a llicència municipal tots els actes a què es refereix l'article 247 de la refosa urbanística que es realitzin en el terme municipal. Es necessari obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i senders i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. L'obligació d'obtenir, prèviament, la llicència en els supòsits indicats, afecta també els sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

3. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres, el promotor requerirà a l'ajuntament a fi que fixi les alineacions i rasants de la vialitat corresponents.

Art. 15. Caducitat.

La caducitat de les llicències i la seva pròrroga es regula per allò que disposa l'article 249 de la refosa urbanística.

Art. 16. Contingut.

Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la refosa urbanística i dels Reglaments d'aplicació, les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries - especialment les particulars que per a cada zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes contenen aquestes Normes - i les condicions que s'assenyalen en aquest capítol. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.

El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la Legislació de règim local.

Art. 17. Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència.

1. Als efectes de concessió de llicències, els projectes tècnics es compondran, com a mínim, de Memòria i plànols.

2. La Memòria descriurà l'obra o instal·lació, exposarà la seva finalitat i justificarà la solució adoptada, posant de manifest el compliment d'aquestes Normes i, si és el cas, les del Pla Parcial, o de les Ordenances i altres disposicions aplicables.

3. Els plànols d'edificació hauran d'ésser perfectament intel·ligibles i es faran, com a mínim, a escala 1/100, representant les plantes, seccions i alçats necessaris per a la clara descripció de l'obra projectada. Serà obligatòria la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, en el qual es relacioni l'obra projectada amb vials i elements destacats que permetin una fàcil localització. Si existeixen Pla Parcial, Especial o Estudi de Detall aprovats, es dibuixaran les línies d'aquest que afectin el lloc d'emplaçament de l'obra, a fi que pugui comprovar-se que les línies esmentades han estat preses en consideració en el projecte.

4. En el cas que l'edificació estigui situada en sol no urbanitzable, haurà d'adjuntar-se:

a) Plànol que relligui, gràficament i a escala, el lloc de la construcció amb el nucli de població més pròxim.

b) Certificació registral de la finca on es pretén edificar, amb precisió de la seva superfície.

- c) Certificació de l'ajuntament de l'accés directe i immediat de la finca a la vialitat de servitud existent o de domini públic.

Art. 18. Requisits d'urbanització.

1. Per a l'atorgament de la llicència d'edificació en el sol urbà, és necessari que la parcel·la tingui els elements d'urbanització previstos per a la refosa urbanística així com, en el seu cas, l'arbrat.

2. No obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la terminació de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

Que l'element d'urbanització que falti no sigui:

- a) accés rodat
- b) xarxa de sanejament
- c) xarxa elèctrica i abastament d'aigua.

3. En tot cas hauran de complir-se les condicions i requisits previstos als articles 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret 3288/78, de 25 d'agost.

CAPÍTOL CINQUÈ

RÈGIM DEL SÒL

Art. 19. Règim urbanístic.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb la legislació urbanística vigent, es defineix a través de:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones.

Art. 20. Classificació del Sòl en tipus segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst a la legislació urbanística vigent, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. El sòl urbanitzable estarà integrat per les Àrees Aptes per a la urbanització.

Art. 21. Abast de les determinacions de les Normes.

1. En el sòl urbà, les Normes Subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal com estableix la refosa urbanística a través de la delimitació dels sòls

segons sigui el seu destí: a) vials i aparcament; b) sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives; c) sòls d'interès públic i social susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics; i d) sòls privats i edificables.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1.000 en els plànols de la sèrie 0.2.

2. En les àrees aptes per a la urbanització, les Normes Subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) i estableixen, a través de la qualificació urbanística en zones, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquests tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes, si bé les Normes fixen en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària i els serveis tècnics.

Els Plans Parcial hauran de respectar les servituds de pas existents per a l'accés a les zones agrícoles adjacents.

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 127 i 128 de la refosa urbanística.

Art. 22. *Sistemes.*

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a: 1.- Sistema general viari; 2.- Sistema d'espais lliures; 3.- Sistema d'equipaments comunitaris; 4.- Sistema d'infraestructura de serveis tècnics; 5.- Sistema de rius i riberes.

2. La consideració de sistema implicarà, normalment, la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 98 de la refosa urbanística.

Art. 23. *Cessions gratuïtes.*

1. En sòl urbà, els sòls destinats als sistemes següents: vials, parcs i jardins i centres docents i assistencials, seran de cessió gratuïta i obligatòria en els termes i amb les modalitats previstes a l'article 120 de la refosa urbanística quan estiguin inclosos en una unitat d'actuació o en un àmbit subjecte a pla especial. Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes podran ser expropiats. No obstant, els sòls destinats a equipaments i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries siguin de domini privat i es destinin a l'ús previst per les Normes, continuaran en règim de propietat privada mentre no canviï la seva actual funció. De canviar aquesta, les presents Normes Subsidiàries constitueixen títol suficient per a la seva incorporació a través dels mitjans legals al domini públic.

2. En les àrees aptes per a la urbanització, els sistemes seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris.

Art. 24. *Sistemes i proporcionalitat.*

1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcials i Plans Especials destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la refosa urbanística i els Reglaments d'aplicació, pels estàndards específics que per a cada zona estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, intensitat d'usos i posició urbana.

2. Donada la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència de les presents Normes, comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'hagin alterat els estàndards esmentats.

CAPÍTOL SISÈ

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

Art. 25. *Conceptes o paràmetres sobre les característiques de l'edificació.*

1. *Parcel·la.* Porció de sòl urbà edificable.

2. *Solar.* Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a ésser edificada immediatament.

3. *Planta baixa.* Pis baix de l'edifici a nivell del sol, o dintre dels límits que, amb referència a la rasant o terreny, assenyalen les Normes.

4. *Planta soterrani.* La situada a sota de la planta baixa.

5. *Planta pis.* Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

6. *Cossos volats.* Són els que sobresurten de les cares de l'edificació i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

7. *Celobert.* Espai no edificat situat a dintre del volum de l'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

8. *Altura reguladora màxima.* És la que poden assolir les edificacions, amb les excepcions que s'esmenten.

9. *Mitgera.* És la paret lateral en el límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta.

10. *Tanques*. Són les construccions que delimiten els espais lliures de les parcel·les, entre sí o amb els vials.

Art. 26. *Conceptes o paràmetres sobre la ubicació de les edificacions*.

1. *Alineació de vial*. És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

2. *Línia de façana*. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

3. *Profunditat edificable*. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior

4. *Reculada de l'edificació*. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres.

5. *Separacions mínimes*. Són les distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints respecte de les partions de cada parcel·la.

Art. 27. *Conceptes generals sobre l'ordenació*.

1. *IIIa*. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

2. *Superfície de sostre edificable*. És la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que tinguin consideració de baixa i pisos. També computaran les superfícies corresponents als cossos volats, tancats o semitancats.

3. *Índex d'edificabilitat brut*. És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable per metre quadrat de sòl), de l'àmbit d'actuació.

4. *Índex d'edificabilitat net per parcel·la*. És el límit màxim d'edificabilitat de cada parcel·la expressat en m²st/m²s, relacionant la superfície de sostre edificable amb la superfície de la parcel·la.

5. *Índex de densitat brut d'habitatges*. És el nombre màxim d'habitatges per hectàrea de l'àmbit d'actuació.

6. *Índex de densitat net d'habitatges per parcel·la*. És el nombre que multiplicat per la superfície de la parcel·la expressada en Hes. indica el nombre màxim d'habitatges admès en la parcel·la.

7. *Superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat*. És la que es determina en relació a l'àrea de referència de cada unitat de zona o àmbit d'actuació.

Aquest sòl resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència els espais per a sistemes locals i generals.

El sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables amb ocupació total o parcial per l'edificació segons les condicions que li siguin aplicables.

CAPÍTOL SETÈ

REGULACIÓ D'USOS

Art. 28. Regulació d'usos.

1. Les Normes Subsidiàries regulen de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En les àrees aptes per a la urbanització les Normes Subsidiàries assenyalen l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, fixen la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries regulen els usos admissibles i s'entenen prohibits els no expressament admesos.

Art. 29. Conceptes.

1. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per a assegurar la no perturbació dels usos globals i complementaris.

Art. 30. Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En el sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions de les Normes Subsidiàries pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Tanmateix, els Plans Especials de Reforma Interior poden:

- restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- prohibir usos admesos per les Normes Subsidiàries.
- admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries sempre que siguin compatibles amb els establerts per les Normes Subsidiàries i ratificats pel pla Especial de Reforma Interior.

3. En les àrees aptes per a la urbanització, els Plans Parcials regulen detalladament els usos admesos.

4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos perjudicials.

5. En general, els Plans Especials de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 31. *Classes d'usos.*

A.- Segons la seva funció:

1. Ús residencial, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar . S'estableixen les categories següents:

a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. Es l'edifici per habitatge plurifamiliar amb accés i elements comuns.

2. Ús hotel·ler, que compren els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apartohotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria.

3. Ús comercial.

3.1 Definició.

És l'ús comercial el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Els usos comercials que, per llurs característiques - matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats - originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

3.2 Classes d'establiments comercials.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats

exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col.lectiu.

Establiment comercial col.lectiu:

Els establiments de caràcter col.lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients. aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Grans i mitjans establiments comercials:

Els tipus d'establiments comercials que s'han de tenir en compte pel municipi de Naut Aran són els següents:

- Grans establiments comercials, individuals o col.lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m².
- Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona els supòsit que constitueixin un col.lectiu, sense superar individualment els 2.500 m². de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m². de superfície de venda.
- Els establiments mitjans, individuals o col.lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 400 m².

3.3 Prohibicions d'ús comercial.

En sòl no urbanitzable no es poden autoritzar implantacions comercials subjectes al Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, d'acord amb l'article 9.4 de la seva normativa.

En sòl urbà no està admesa la implantació de grans i mitjans establiments comercials alimentaris i no alimentaris amb les excepcions pel que fa a aquests darrers al Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. En aquests casos la dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials s'haurà d'ajustar a allò que estableix l'apartat 6.2 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.

4. Ús d'oficina, que inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances i els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

5. Ús industrial.

a) S'hi comprenen les següents categories:

1ª Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

2ª Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

3ª Garatges.

4ª Els tallers de reparació i de les estacions de servei i de rentat de vehicles.

5ª Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

b) Diferents dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals que es regulen segons el dispostat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

6. Ús sanitari-assistencial.

a) Ús sanitari-assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

b) L'ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

c) També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari com asils, llar de vells, etc.

7. Ús educatiu. Aquest ús compren l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

8. Ús socio-cultural i religiós: Aquest ús compren les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social i religiós, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis, temples i similars.

9. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou els dels espectacles de tota mena, àdhuc els esports, així com els càmpings.

10. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals i edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

11. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions i edificis afectes a qualsevol Administració Pública.

12. Abastament. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

13. Cementiri.

14. Ús agrícola, ramader i forestal. Inclou totes les activitats de cultiu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i ramaderes.

15. Ús de vialitat. Es l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones. També inclou els espais i edificis utilitzats per a l'aparcament de vehicles.

B.- Per la seva naturalesa:

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.

Art. 32. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les Normes Subsidiàries.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 91.2 de la refosa urbanística estableix, a precari. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui amb les condicions indicades al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres vegades les autoritzacions d'usos provisionals en sols qualificats de sistema d'espais lliures.

Art. 33. Usos fora d'ordenació.

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries es regulen per allò que disposa l'article 93.3 de la refosa urbanística.

CAPÍTOL VUITÈ

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

Art. 34. Definició

1. Es consideren àrees extractives aquells sols en els quals temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

Art. 35. Prohibició.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.

Així mateix es prohibeix qualsevol nova activitat extractiva en sòl no urbanitzable de protecció especial.

Art. 36. Condicions de l'autorització.

1. Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes.

2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà immediatament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol.

3. L'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment dels requisits següents :

- a) El respecte a les condicions paisatgístiques de la Vall.
- b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
- c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigua superficials o subterranis.

4. L'atorgament de llicència municipal d'activitat, en relació a l'activitat extractiva, estarà condicionada a la presentació prèvia per part de l'empresa extractora del Programa de restauració aprovat per l'Administració competent.

Art. 37. Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de llicència municipal concretarà necessàriament els següents punts :

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts i terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a que es refereix l'article anterior .

b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant del permís no és el propietari, a més presentarà el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'haurà d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

e) Garanties de caràcter patrimonial respecte al previst en el paràgraf anterior.

Art. 38. Altres requisits.

1. L'ajuntament podrà denegar la llicència malgrat el compliment de tots els punts anteriors quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar la morfologia, el paisatge i l'ambient del lloc.

2. Quan per a la restitució de les condicions naturals sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.

TÍTOL SEGON SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER

SISTEMA VIARI

Art. 39. Definició.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

Art. 40. Tipus de vies.

1. Aquestes Normes estableixen i denominen, al marge de la seva titularitat, els següents tipus de vies:

a) *Carreteres generals*: són les que donen accés a la Vall i constitueixen el seu eix longitudinal de comunicació.

b) *Carreteres d'accés a les poblacions*: Constitueixen els enllaços de les poblacions, situades al marge de l'eix longitudinal de comunicació, amb la xarxa de carreteres generals.

c) *Xarxa viària local*: Constituïda pels carrers de les poblacions, les vies rurals i les pistes forestals de sacada.

2. Les carreteres generals i les d'accés a les poblacions, que constitueixen la xarxa viària bàsica, estan indicades en els plànols normatius a escala 1/10.000, i, amb més detall, en el seu recorregut en els nuclis urbans, en els plànols normatius a escala 1/1.000.

3. El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació dels diferents tipus de vies es regularà per les disposicions corresponents a la seva titularitat.

4. La línia d'edificació a les travessies urbanes serà la indicada en els plànols normatius, pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial. Les separacions mínimes establertes pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada, s'entendran des d'aquesta línia.

5. Tot i que no formen part de sistema viari, s'han incorporat als plànols d'estructura general del territori a escala 1/10.000, la xarxa de "camins estructurals", situats sobre sòl no urbanitzable, com a informació territorial.

Art. 41. Desenvolupament.

1. Les línies que delimiten la xarxa viària bàsica en els plànols normatius, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta. Seguint aquestes indicacions, el Pla Parcial o Especial, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà el disseny de cada una de les vies en el que es refereix a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes.

2. Els Plans Parcial o Especials no podran disminuir, en cap cas, les superfícies de la xarxa viària bàsica establertes en les Normes Subsidiàries. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols normatius de les Normes Subsidiàries i resoldre l'enllaç de la xarxa bàsica amb la local. En sòl urbà, aquestes precisions hauran de fer-se mitjançant Estudis de Detall o Plans Especials.

3. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions de les Normes Subsidiàries.

Art. 42. Necessitat de llicència.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 14 d'aquestes Normes en zona adjacent a les vies que formen part del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2. L'administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 43. Publicitat.

Donades les característiques paisatgístiques de la Vall d' Aran no es permet la instal·lació de cartells publicitaris encarats a les vies públiques en els sòls no urbanitzables.

Art. 44. Àrees d'aparcament (Clau P).

En els plànols normatius a escala 1/1.000 es preveu la localització d'espais per a aparcaments d'ús públic a l'aire lliure.

CAPÍTOL SEGON

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 45. Definició.

1. Compren els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.
2. Es distingeix entre parcs públics (Clau J), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i jardins públics que estan al servei directe d'una àrea o sector. També es preveu la categoria d'àrees esportives i recreatives. (Clau E)
3. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst a l'article 23.1 b) de la refosa urbanística.

Art. 46. Determinacions de les Normes Subsidiàries.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen la localització dels parcs públics en qualsevol tipus de sòl.
2. Tanmateix, en sol urbà es fixa en general la localització dels jardins públics i zones esportives i d'esbarjo públiques.
3. Respecte dels jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en les àrees aptes per a la urbanització, aquestes Normes Subsidiàries es limiten a establir els estàndards corresponents.

Art. 47. Usos.

En el parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Art. 48. Condicions dels jardins públics.

L'endegament dels jardins públics es farà d'acord amb les característiques naturals del paisatge de la Vall.

Art. 49. Condicions de les àrees esportives.

L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m²st/m²s i l'ocupació màxima un 40%, en els que no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

CAPÍTOL TERCER

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 50. Definició i règim.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

No obstant, els equipaments existents de titularitat privada, mentre estiguin destinats a l'ús previst, continuaran en règim de propietat privada.

Art. 51. Usos.

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents :

- a) Educatiu (Clau ED)
- b) Sanitari-assistencial (Clau SA)
- c) Socio-cultural i religió (Clau SC)
- d) Administratiu (Clau AD)
- e) Cementiri (Clau CE)
- f) Esportiu (Clau EE)

2. També comprèn els sòls reservats a equipaments sense ús definit i que s'identifiquen amb la Clau EQ.

Art. 52. Determinacions en sòl Urbà

En sòl urbà, les Normes Subsidiàries indiquen de forma detallada la localització de cada equipament excepte en àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials .

Art. 53. Restants determinacions.

En les àrees aptes per a la urbanització les Normes Subsidiàries estableixen estàndards corresponents als equipaments, però no determinen ni la seva localització ni el seu ús.

Art. 54. Assignació d'usos.

1. En aquestes Normes Subsidiàries s'assignen els usos del sistema d'equipaments, exceptuant els supòsits en què haurà de fer-se l'assignació mitjançant Pla Especial o el Planejament Parcial i les reserves d'equipament.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública.
3. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació o la revisió de les Normes Subsidiàries.

Art. 55. Condicions de l'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà que es situen.
2. L'edificabilitat neta es regularà pels següents índexs segons els usos assignats:
 - a) Educatiu: 0,35 m²st/m²s.
 - b) Sanitari-assistencial: 0,8 m²st/m²s.
 - c) Socio-cultural i religiós: 1 m²st/m²s.
 - d) Administratiu: 1 m²st/m²s.

CAPÍTOL QUART

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

Art. 56. Definició i contingut.

1. Les presents Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures, sens perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics contemplat en aquestes Normes comprèn:
 - a) Sistema bàsic d'abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - b) Sistema bàsic de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
 - c) Sistema bàsic de les instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) Sistema bàsic d'abocadors d'escombraries. Comprèn les àrees delimitades per aquest ús.

Art. 57. Condicions d'ús i funcionals.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebran un tractament d'acord amb les característiques naturals del paisatge de la Vall.

3. S'admetrà, excepcionalment, l'ús de l'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.

CAPÍTOL CINQUÈ

SISTEMA DE RIUS I RIBERES

Art. 58. Definició i contingut.

1. Les presents Normes Subsidiàries delimiten les àrees del sistema de rius i riberes al seu pas per les poblacions en els plànols normatius a escala 1/1.000.

2. Aquest sistema es regularà per la legislació específica sobre la matèria. Podran mantenir-se els usos agrícoles actualment establerts a les riberes.

TÍTOL TERCER SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 59. Definició.

Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics. La delimitació del sòl urbà s'estableix per a cada població en els plànols normatius a escala 1/10.000 i amb més precisió a escala 1/1.000 per a cada municipi habitat.

Art. 60. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. Desenvolupament obligatori.

1.1. Quan en la regulació detallada de cada població es preveu expressament la formulació d'un Pla Especial, serà obligatòria la seva aprovació definitiva, amb caràcter previ a la realització d'activitats d'urbanització i a l'atorgament de llicències d'edificació, sense perjudici de l'aplicació, si és el cas, del règim transitori que pugui

establir-se. Els objectius d'aquests Plans Especials s'esmenten a la regulació detallada corresponent.

1.2. En els supòsits restants, procedeix l'atorgament de llicències, en base al previst en aquestes Normes Subsidiàries, sense necessitat d'ulteriors instruments de planejament, per tractar-se de sòls en que l'estructura del teixit urbà i la distribució d'usos és coherent amb els objectius generals de les Normes Subsidiàries. No obstant, s'haurà de tenir en compte el previst en relació al règim de les Unitats d' Actuació delimitades a les pròpies Normes.

1.3 Els instruments de planejament derivat que desenvolupin els àmbits de sòl urbà previstos en aquestes normes hauran de disposar del preceptiu informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, en el marc dels estudis d'inundabilitat efectuats per aquest organisme i de les seves directrius aprovades en matèria de risc hidrològic i hidràulic.

2. Desenvolupament facultatiu.

Podran formular-se Plans Especials o Estudis de Detall, sempre que les seves determinacions siguin coherents amb els objectius i les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 61. Unitats d'Actuació.

Aquestes Normes fan la delimitació d'Unitats d' Actuació en alguns punts del territori que es concreta en la regulació detallada de cada nucli de població. Amb l'aparició d'aquestes Normes es produiran els efectes previstos en l'article 148, 1 i 2 de la refosa urbanística i articles concordants del Reglament de Gestió.

La reparcel·lació en l'àmbit de la Unitat d' Actuació no serà necessària en el cas en que els propietaris arribin a un acord per a les cessions.

Art. 62. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà haurà d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional, i de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de la zona i la tipologia de l'edificació.

Art. 63. Elements de la regulació.

1. Les condicions de l'aprofitament urbanístic en sòl urbà s'estableixen a través de la definició de:

a) *Procediment d'intervenció.* Regulació de les característiques de les diverses formes d'intervenció per al desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries.

b) *Zones*. Es regulen les principals característiques dels teixits urbans, de la seva morfologia, condicions d'edificació i d'ús. A aquests efectes es defineixen i regulen dos tipus d'ordenació.

2. L'aplicació concreta i puntual d'aquests elements queda establerta en la regulació detallada de cada nucli de població.

CAPÍTOL SEGON

PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ

Art. 64. *Classificació.*

En funció de l'estratègia continguda en les Normes Subsidiàries es regulen els procediments d'intervenció següents:

- a) Autorització de projectes d'edificació.
- b) Estudis de Detall.
- c) Plans Especials.

Art. 65. *Projectes d'edificació,*

En la sol·licitud de concessió de llicència han de presentar-se projectes d'edificació d'acord amb les característiques següents, a més de la documentació prevista per la legislació vigent i per aquestes mateixes Normes:

1. Memòria que descrigui l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a valorar la procedència de la llicència. Aquesta descripció ha de referir-se tant a la integració de l'obra en l'illa i respecte a les construccions existents, com a les característiques de la pròpia obra. També es farà referència als usos que s'han d'instal·lar.

2. Plànols de situació i informació a escala 1/500 com a màxim, en què es reflecteixin les determinacions dels plànols d'ordenació i la normativa aplicable. També hauran de reflectir-se les edificacions existents, els límits de la parcel·la i les variacions que la construcció que es projecta pugui introduir en l'ordenació actual de l'illa.

3. Plànols de l'obra projectada a escala no inferior a 1/100.

4. Quan, per la naturalesa de l'obra o instal·lació, no es consideri necessari un projecte tècnic amb les característiques previstes en els apartats anteriors d'aquest article, hauran d'expressar-se en la Memòria les circumstàncies que justifiquen l'omissió dels diversos documents o l'alteració de les característiques establertes per aquests mateixos.

Art. 66. *Condicions particulars dels projectes d'edificació.*

A més de les condicions generals, s'estableixen requisits específics pels projectes d'edificació següents:

1. *Projecte de reforma de l'edificació.* Es tracta de la reforma interior d'un edifici sense variacions importants en l'estructura, façana i coberta. En la Memòria es posarà particular atenció en la descripció de l'ús a què haurà de dedicar-se la construcció renovada. En el supòsit de canvi d'ús s'exposarà la incidència del nou ús en l'ordenació i en l'entorn fent referència als aspectes de sonoritat i generació de trànsit.

Els plànols hauran de dibuixar-se a escala 1/100.

2. *Projecte de substitució.*

Es tracta de l'enderroc i posterior construcció d'un edifici nou en la parcel·la que ocupava l'edificació enderrocada.

En els plànols d'informació es reproduirà la construcció enderrocada i la situació de la nova respecte de l'anterior a escala 1/100.

3. *Projecte d'ampliació.*

Es tracta de l'addició d'una nova construcció a una edificació ja existent.

En els plànols d'informació es reproduirà la construcció inicial i la situació de l'ampliació respecte d'aquella, de la parcel·la i de l'illa a escala, respectivament, 1/100 i 1/500.

Art. 67. Estudis de Detall.

1. L'estudi de Detall haurà de disposar l'edificació d'acord amb el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació i ús de la zona corresponent.

2. Els Estudis de Detall estaran integrats com a mínim pels documents següents:

- a) Memòria en què es descriguin detalladament les construccions i usos previstos, relacionats amb l'organització de teixit urbà de la zona i amb l'organització, de l'illa o illes en que es desenvolupi l'Estudi de Detall.
- b) Plànol de l'emplaçament de l'illa i vials immediats amb altimetria detallada escala 1/500.
- c) Plànols detallats de l'organització de les edificacions i usos a escala 1/100 o 1/200.

Art. 68. Plans Especials.

1. Els Plans Especials que obligatòriament es formulin pel desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries no podran introduir modificacions no expressament previstes per aquestes Normes.

2. Els plànols normatius i la regulació detallada de cada nucli de Població contenen les determinacions que els Plans Especials han de desenvolupar.

3. Mentre no estigui vigent el Pla Especial preceptiu, només podran autoritzar-se les obres i activitats següents:

a) Amb caràcter general, obres de conservació dels edificis per motius de seguretat i higiene.

b) Obres d'enderroc d'edificacions, excepte si la seva conservació està prevista en aquestes Normes Subsidiàries o en la legislació específica.

4. Els Plans Especials hauran de contenir els documents següents:

a) Memòria en que es faci expressa referència a les opcions de desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries.

b) Plànols d'informació.

c) Plànol d'ordenació general a escala 1/200 en que es detalli l'organització general de les edificacions i usos.

d) Plànols d'organització dels diversos serveis tècnics.

e) Plànol a escala 1/200 amb detall de l'ordenació dels espais lliures i equipaments.

f) Estudi econòmic cost-benefici.

g) Estudi detallat de la distribució de les edificabilitats.

CAPÍTOL TERCER

TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 69. Definició i classificació dels tipus d'ordenació.

1. L'ordenació física de les zones, segons la tipificació amb que es disposen els espais lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i els vials, es regula a través dels tipus d'ordenació següents:

a) Edificació segons alineació de vial.

b) Edificació aïllada.

2. En la regulació dels tipus d'ordenació s'estableixen normes comunes i específiques de paràmetres.

Art. 70. Regulació comuna de paràmetres.

1. *Planta baixa.*

Tindrà consideració de planta baixa aquella o les parts corresponents d'aquelles el pis de les quals es situï a menys d'un metre per sobre o per sota de la superfície dels terrenys exterior definitiu o de la rasant del carrer contigu.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes en semisoterrani i entresol.

2. *Condicions de volum de l'edificació.*

a) Les plantes seran rectangulars, simples o compostes per juxtaposició ortogonal. S'exceptuen les que vinguin determinades per la forma del solar o l'alineació del carrer.

b) Les façanes seran de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 30 metres. En el supòsit de superar-se aquesta longitud caldrà articular els volums com si fossin independents.

c) Les cobertes hauran de respectar les tipologies tradicionals de la Vall d' Aran (veure fig. 1). La seva pendent oscil·larà entre 45° i 55° en la vessant de façana i fins a 70° en la vessant de la testera. El pendent podrà disminuir en les proximitats del ràfec seguint la forma tradicional de construcció de cobertes (veure fig. núm. 2). Les cobertes seran simètriques. Les vessants arrencaran d'una mateixa horitzontal directament en pla inclinat. Es prohibeixen els faldons verticals i similars. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim de 60 cm. En les testeres la volada podrà arribar a 1,2 m. en el cas d'abrigar cossos o elements volats, tals com tribunes, balcons o assecadors, que ompliran tota l'amplada de la testera anant de cantonada a cantonada. No obstant es recomana la construcció de barbacanes de volada reduïda, no superior a 30 cm. amb el pla inferior horitzontal de llosanes o bé de perfil emmotllurat (veure fig. núm. 3).

En qualsevol cas, l'altura màxima del carener de la coberta sobre la línia d'arrencada dels vessants serà de 7,5 m. Això no obstant, sempre que s'ultrapassin els 6 metres, el pendent de les vessants es constrenyerà a 45 graus.

d) Espais sota-coberta

Els espais compresos entre el forjat del sostre de la última planta i els plans inclinats de coberta, constitueixen les tradicionals "fumerals o humarous", podran ser habitables en tots els casos i tan sols s'afegiran a efectes d'edificabilitat en les zones qualificades com a Casc Antic (clau 1) i Ampliació de Casc (clau 2).

Aquest còmput d'edificabilitat dels "fumerals" s'entendrà que és d'aplicació exclusivament en la zona de casc antic i d'ampliació de casc a l'hora de determinar la superfície de sostre edificable que és possible construir en un solar, considerant la superfície de la planta que té una alçària lliure superior a 1,5 metres. D'altra banda, en la totalitat de les zones, quan la planta "fumeral" no estigui vinculada a la immediata inferior —és a dir quan tingui accés independent— la seva superfície computarà a l'objecte de comprovar en la concessió de llicència que no es sobrepassa la quantitat de sostre edificable permès en la zona.

Els espais resultants en el segon nivell sota-coberta podran habitar-se com a cos annex i depenent del primer nivell, la seva superfície no superarà en cap cas el 45% d'aquella resultant en el primer nivell i la seva ventilació només podrà efectuar-se a través de finestres integrades en la envoltant de coberta, no essent acceptable la doble filera de llucanes.

En el supòsit d'utilitzar-se llucanes, l'extensió global de les mateixes no superarà una tercera part de la longitud de la coberta (veure figura núm. 5). Les llucanes hauran de disposar-se en una única filera horitzontal i no afectaran la continuïtat de la línia de la barbacana. Les llucanes tindran una amplada màxima d'1 metre i duran un revestiment de fusta o pissarra.

Els forats de la coberta produïts pels celoberts, tindran el mateix tractament que les altres obertures.

Sobre els plans inclinats de la coberta només es permetran els volums de les llucanes, xemeneies, antenes, penells i paraneus. També podran sobresortir dels plans de la coberta les testeres i les parets mitgeres acabades en el tradicional graonat dels "penaus" (veure figura núm. 6).

- g) No es permet la construcció d'elements ni cossos volats si no estan protegits pel ràfec de coberta.

El tancament del volum dels cossos serà lleuger i executat amb els materials admesos en aquestes Normes.

La superfície dels cossos volats no sobrepassarà 1/3 de la superfície de la façana, tret d'aquells a les testeres.

Els elements i cossos volats hauran d'estar com a mínim a 3 m. de la rasant del carrer i sols seran admissibles en façanes front a àmbits lliures de més de 6 m. d'amplitud.

- f) Al cos principal de l'edificació es permet la juxtaposició d'un o dos annexos, preferentment ortogonals i de cares paral·leles a les del cos principal, clarament subordinats en volum i altura, la coberta dels quals podrà ésser a un sol pendent harmonitzat amb el principal, que mantindrà llur fisonomia característica. L'ús escaient d'aquests cossos annexos serà porxos, balconades i ubicació de serveis o peces auxiliars.

3. Condicions de l'aspecte de les edificacions.

- a) Parets. Tindran l'aspecte de paredat comú o pinyonat amb pedra del país o s'acabaran amb arrebossat de calç en cru o pintat amb tons de blanc trencat amb color.

Els paraments de taulons de fusta només es permetran en l'àmbit de la testera sobre el pla horitzontal d'arrencada dels faldars de la coberta.

- b) Obertures. Seran de lliure composició i tamany.

c) En la coberta es preceptua l'ús de la pissarra, disposada segons la manera tradicional. Els cossos singulars, tals com construccions provisionals o annexes no visibles des de la via pública, així com les instal·lacions industrials o pavellons, no subjectes a la tipologia constructiva tradicional, podrà autoritzar-se l'ús d'altres materials de característiques semblants de color o lluentor.

- d) El color dels elements secundaris o mòbils (fusteria, canalons, xemeneies, etc.) és lliure.

4. Condicions d'habitabilitat

a) Les edificacions hauran de complir les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

b) Respecte a l'altura dels espais habitables caldrà distingir entre els espais de nova projectació i els espais rehabilitats.

L'altura màxima de tot espai habitable de nova projectació serà de 2,4 m. No obstant, els banys, cuines i safareigs podran tenir una altura mínima de 2,1 m.

Els rehabilitats podran destinar-se a espais habitables quan els àmbits preconfigurats disposin d'una altura no inferior a 2,2 m.

En qualsevol cas es compliran els volums exigits per la legislació vigent.

c) Els espais de les mansardes sota la coberta tindran la consideració d'habitables a partir d'una altura mínima d'1,5 m.

d) Els àmbits d'il·luminació natural seran els exigits per la legislació vigent per als espais habitables, a excepció de provenir de rehabilitacions o estar situats sota la coberta i il·luminats únicament per llucanes.

Les escales s'il·luminaran lateralment per l'exterior o bé zenitalment a través del seu propi ull si té un mínim d'1 m² de superfície. Aquesta norma no és aplicable a les escales particulars dels habitatges unifamiliars ni a les generals que comuniquin un màxim de 3 plantes, inclosa la baixa.

e) Totes les peces habitables de les edificacions - qualsevol que fos l'ús: residencial, oficines, etc.- ventilaran a l'exterior.

Les obertures donaran a àmbits lliures amb vistes rectes mínimes de 3 m. En tot cas les vistes rectes sobre veïns respectaran la distància tradicional aranesa de 9 pams (2,15 m).

Tots els habitatges tindran ventilació transversal; és a dir, hauran de tenir obertures a façanes de l'edificació d'orientació oposada.

Les cuines, banys i safareigs podran ventilar per un celobert d'una superfície màxima en planta de 2 m² o mitjançant conductes de ventilació permanent amb col·lector unitari de 400 cm² de secció. També podran ventilar a l'espai obert dels goters.

f) Ascensors. La instal·lació d'ascensor és obligatòria quan l'ingrés a qualsevol local habitable independent es situï a una altura de més de 12 m. sobre la cota d'ingrés de l'edificació.

La maquinària de l'ascensor no podrà donar lloc a cap volum que sobresurti dels plans inclinats de la coberta.

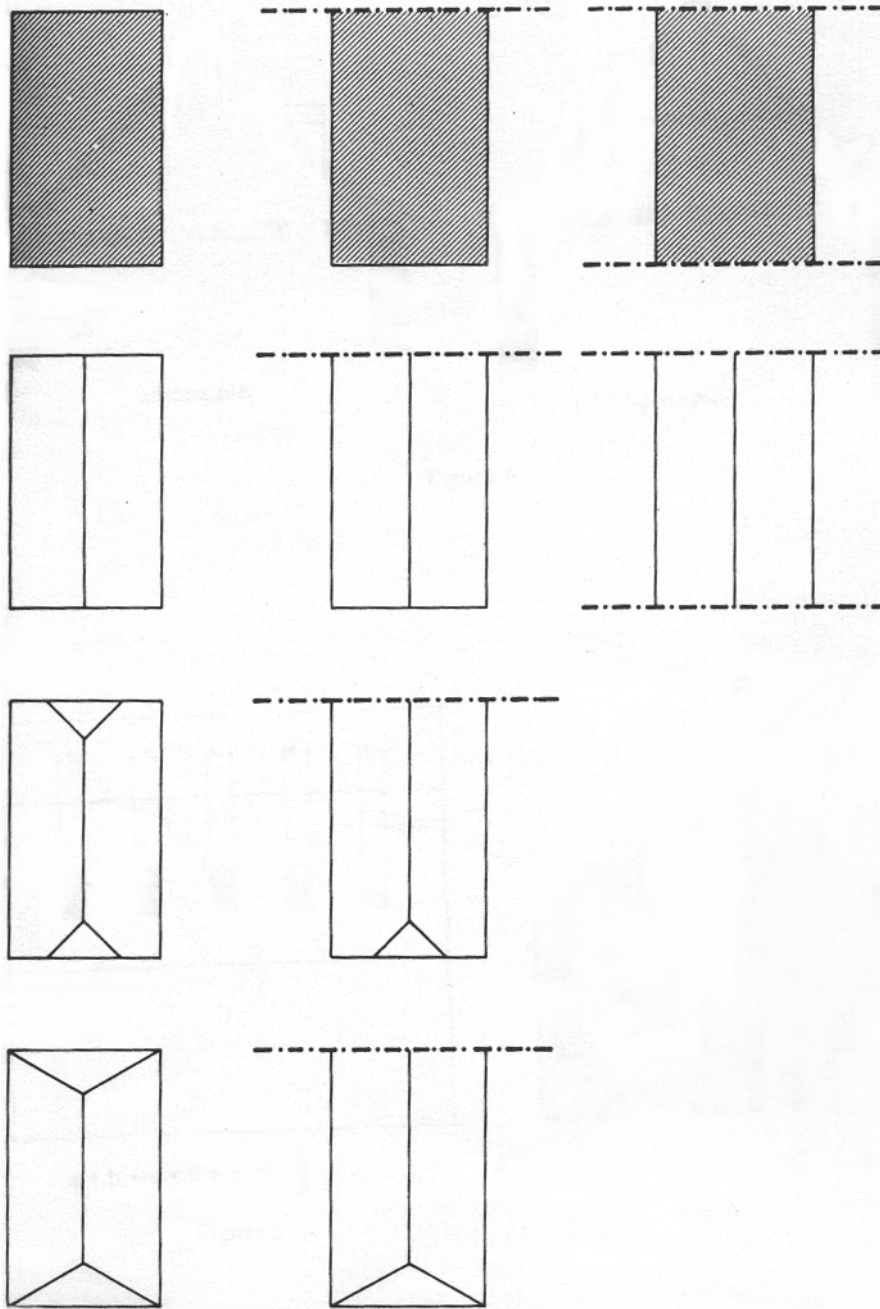


Figura 1

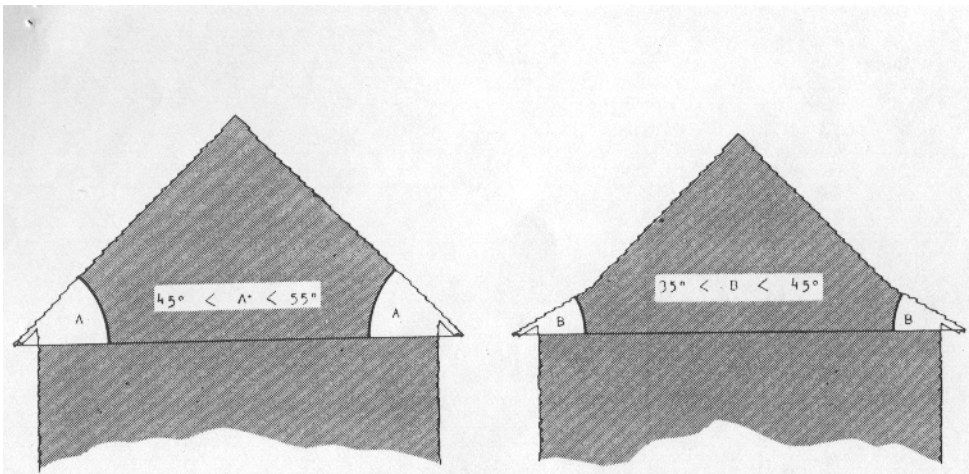


Figura 2

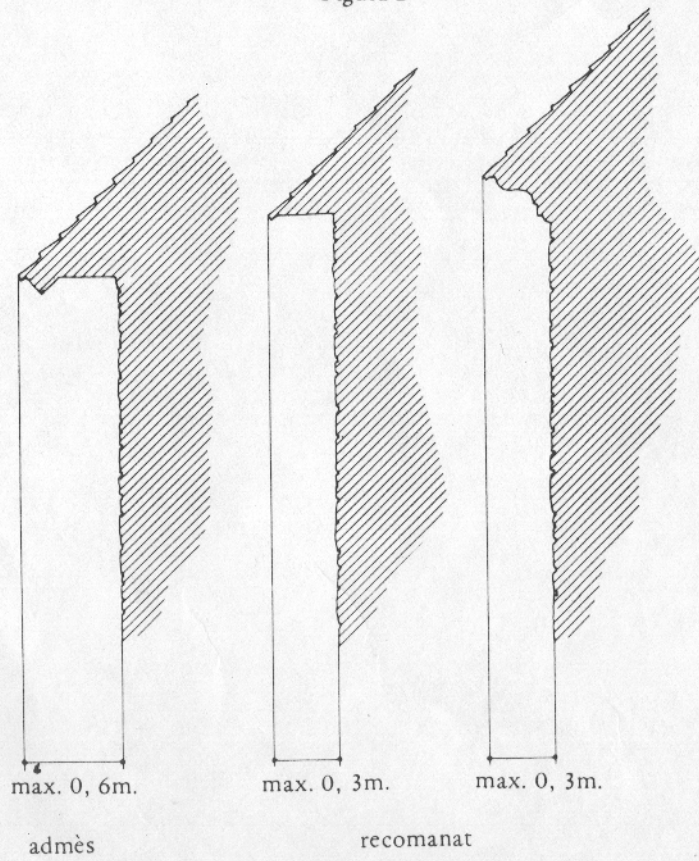
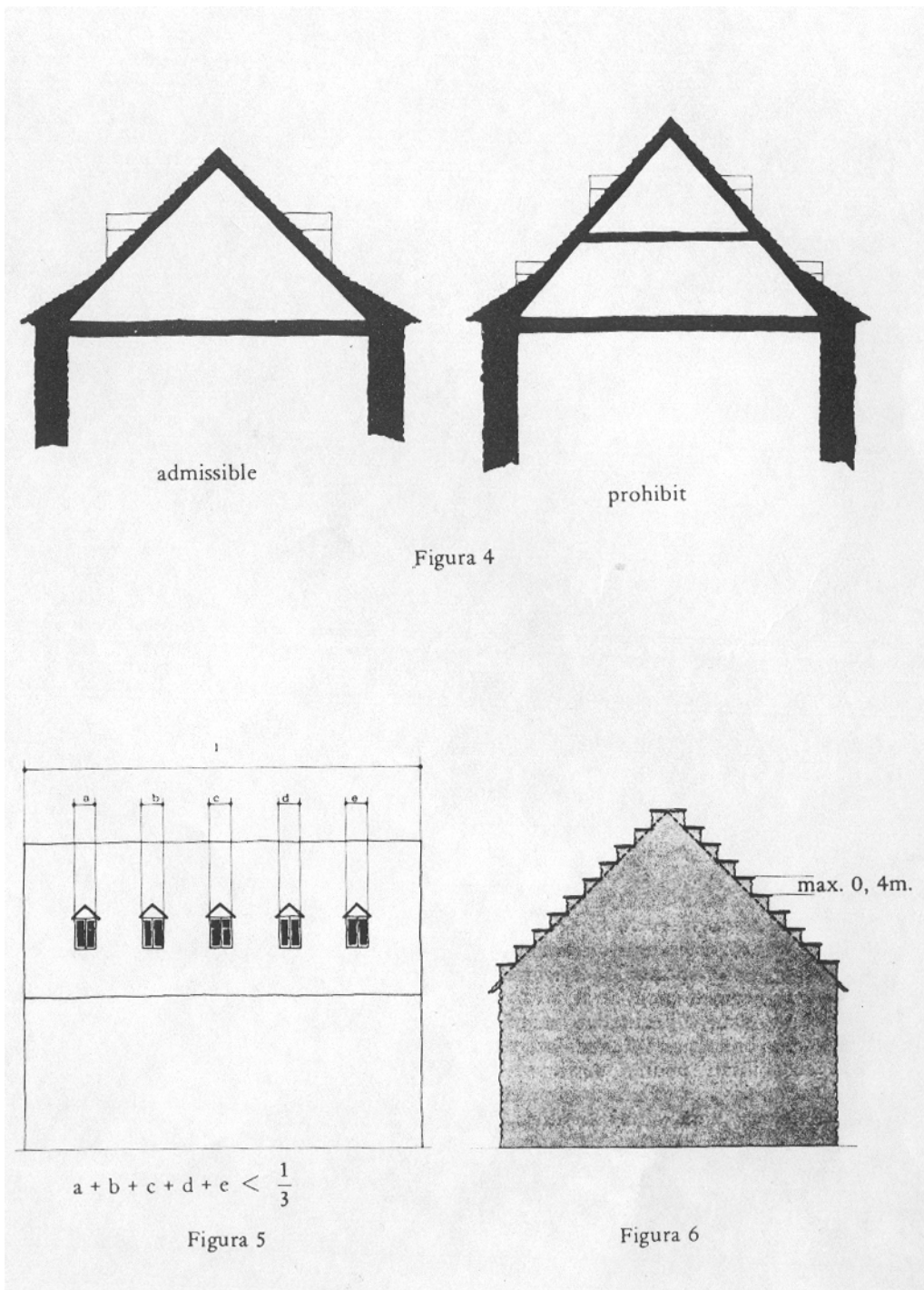
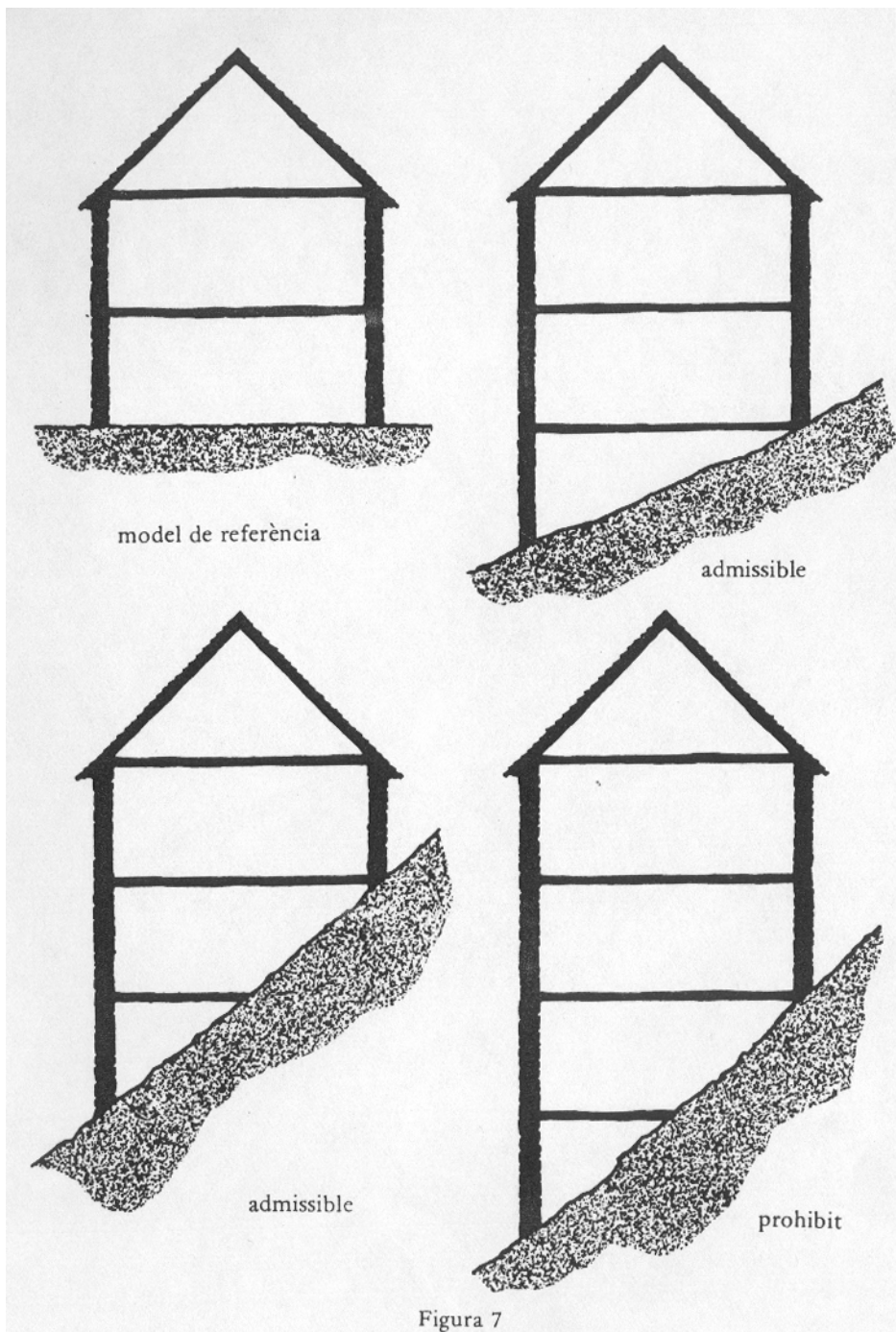


Figura 3





Art. 71. Regulació de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial són:

1. *Alineacions*. Les edificacions adaptaran la seva façana a les alineacions indicades en els plànols normatius. No obstant, podran recular de l'alineació del vial si ho fan en la totalitat del seu front de façana. També podran recular en les cantonades aixamfranades indicades en el plànols normatius mitjançant un joc simple de volums.

2. *Parets mitgeres*. No és obligatori l'edificació fins al pla mitjaner. En aquest supòsit, les edificacions hauran de respectar la tradicional androna aranesa de "callis" o "goter" si la cobertura vessa cap a veïns (separació del veí: 1,5 pams aranesos = 0,36 m.).

Quan, per qualsevol motiu, una paret mitgera quedi al descobert, encara que sigui temporalment, haurà d'acabar-se amb materials de façana.

3. *Tanques*. Qualsevol espai lliure privat amb front a la via pública podrà tancar-se mitjançant una tanca opaca d'un altura mínima d'1,80 m. seguint l'alineació del vial i amb un tractament igual a de les façanes.

4. *Profunditat de l'edificació*. La profunditat edificable no ultrapassarà, en cap cas, la distància de 15 m. mesurats des d l'alineació de vial o, en el seu cas, des d l'alineació forçada de façana. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla anterior només podran destinar-se a horta, jardí o aparcament de vehicles a l'aire lliure.

5. *Front de façana*. El front de façana mínim s'estableix en 6 m. Podran eximir-se de l'aplicació d'aquesta norma les finques que no compleixin aquest mínim sempre que s'acrediti la seva preexistència respecte de la data de sortida a informació pública prèvia a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Val d'Aran (26.10.1980), mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

Els fronts de façana de més de 30 m de longitud articularan el seu volum amb simples canvis d'orientació o reculades.

Els fronts de façana unitaris de més de 50 m. de longitud establiran obligatòriament una discontinuïtat total de 3 m d'amplària mínima que comuniqui el carrer amb l'àmbit lliure interior de l'illa.

6. *Alçària*. L'alçària màxima serà en metres la que resulti de multiplicar per 3 el nombre de plantes admeses a cada zona.

El nombre de plantes màxim establert per aquestes Normes podrà sobrepassar-se en una planta en el supòsit que, degut al pendent transversal natural del terreny, el desnivell ho permeti. En aquest cas, una de les façanes tindrà com a màxim el nombre de plantes establert per a la zona corresponent i l'increment en una planta sols podrà establir-se en la façana oposada (veure fig. núm. 7).

7. *Moviments de terres.* Les plataformes de nivellació junt als límits de les parcel·les, en el cas d'establir-se mitjançant murs de contenció que hagin de quedar vistos, no podran situar-se a més d'1,5 m, per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la rasant del carrer o de la cota natural del terreny en els altres límits.

El murs de contenció de terres no podran sobrepassar, en la part vista, una altura de 2,20 m.

Els talussos artificials que resultin de moviments de terres no podran ultrapassar el 50% de pendent.

Art. 72. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

1. *Parcel·la.* La forma i tamany de la parcel·la es fixaran a cada zona.

2. *Ocupació màxima de la parcel·la.* L'ocupació màxima de l'edificació a cada parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent els cossos volats.

Les plantes sotterrani no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la.

3. *Sòl lliure d'edificació.* El sòl lliure d'edificació podrà mancomunar-se entre propietaris contigus i es destinarà únicament a jardí o bé aparcament a l'aire lliure fins al 40% de la seva superfície en aquest cas.

4. *Altura màxima i nombre de plantes.*

El nombre de plantes màxim es determinarà a la regulació de cada zona. El nombre de plantes màxim només podrà sobrepassar-se en una planta en el supòsit que, degut al pendent natural del terreny, el desnivell ho permeti. En aquest cas, una de les façanes tindrà com a màxim el nombre de plantes establert per a la zona corresponent i l'increment d'una planta sols podrà establir-se en la façana oposada (veure fig. núm. 7).

L'altura màxima de l'edificació en metres, serà la que resulti de multiplicar per 3 el nombre de plantes admeses a cada zona.

5. *Coberta.* La coberta podrà ésser a dos vessants, a quatre vessants i a dos vessants amb aixamfranament del díedre de la coberta en la testera (veure fig. núm. 1).

6. *Separacions mínimes.* Les separacions són les distàncies mínimes a que pot situar-se l'edificació i els seus cossos volats respecte dels límits de cada parcel·la. Les separacions mínimes de les edificacions al front de la via pública, als altres límits i entre edificacions d'una mateixa parcel·la s'estableixen a cada zona.

7. *Tanques.* Les tanques, quan s'estableixin front a espais públics, hauran de subjectar-se a les alineacions i rasants d'aquests.

Podran ésser opaques, de paredat o empostissat de fusta fins 1.5 m. d'altura respecte al terreny natural de la parcel·la veïna o a la rasant del carrer. Podran complementar-se amb elements i vegetació i, també, amb xarxes o tanques metàl·liques.

És admissible la no utilització de les tanques, establint la continuïtat de les superfícies privades i públiques, sempre que algun element pugui distingir els límits de la parcel·la.

8. *Moviment de terres.* Qualsevol modificació del perfil vist natural del terreny no situarà la cota del perfil definitiu a més d'un metre per sobre o per sota del natural. Qualsevol mur de contenció que hagi de quedar vist no superarà l'altura d'1,50 m. Els talussos artificials, producte d'algun moviment de terres, no superaran el 50% de pendent.

Art. 73. Normes de la urbanització comunes a tots els tipus d'ordenació.

En la formalització de nous entorns urbans i en la conservació dels paisatges urbans, ultra les edificacions, tenen importància capital els elements i sistemes propis de la urbanització, els elements de mobiliari urbà i l'arborització. Per aquesta raó, les Normes inclouen algunes determinacions que hauran de tenir-se en compte en redactar projectes o realitzar obres d'urbanització.

Els aspectes de la urbanització que hauran de contemplar, deixant a part les determinacions, aquí omeses, que es contenen en el Reglament de Planejament, són els següents :

1. Pavimentació i drenatge de vials, aparcaments, passos de vianants i àrees lliures.

Aquestes Normes estableixen una distinció entre pavimentacions dures i toves. Les pavimentacions dures són preceptives en vials i àrees de trànsit intens o amb rasants o desnivells accentuats. Les pavimentacions toves - gespa o terra compactada - podran ésser utilitzades en àrees de poc trànsit o poca erosió. Fora dels vials destinats a sistemes generals i aquells locals d'ample superior a 8 m. o de trànsit previst intens, la pavimentació no distingirà entre voravia per a vianants i calçada per a vehicles, essent admissible l'ús de paviments de formigó, enllosat de pedra, empedrat amb llambordes i l'ús de la terra compactada, prèvia capa de drenatge.

El drenatge superficial es farà mitjançant canal o rigola no erosionables, preferentment pel centre del vial.

En el supòsit de connexió amb la xarxa pública d'evacuació d'aigües, els embornals presentaran cambres de dipòsit de sorres amb reixa practicable.

Amb objecte de no sobrecarregar la xarxa pública d'evacuació d'aigües, les aigües superficials podran desguassar als recs propers a la població.

Les àrees d'aparcament ocasional o temporal podran ésser de terra compactada i, en qualsevol cas, d'una superfície combinada de llambordes i gespa.

En tot cas, i especialment en el supòsit d'utilització de terra compactada, es tindrà especial cura del tractament dels marges de la superfície pavimentada.

Els passos i les àrees per a vianants es protegiran amb mollons.

2. Rasants i perfils dels vials

Les rasants i perfils transversals dels vials s'ajustaran a la topografia del terreny, dividint -si cal- en dos o més nivells el traçat del vial o àrea lliure, de manera que cap parcel·la quedi desnivellada respecte al carrer en més d'1,50 m. per sobre o per sota. S'exceptuen d'aquesta norma les explanacions corresponents a àrees d'aparcament.

Les rasants màximes, segons la geometria del paviment, seran fins el 20% amb rampes, fins el 35% amb rampes graonades i a partir del 35% amb graonada.

La rasant màxima pels vials destinats al pas de vehicles s'estableix en un 20% i per a vianants en un 70%. A partir del 20% de pendent, els vials es consideren únicament per a vianants i hauran de disposar d'una barana de seguretat. No obstant, qualsevol nova zona urbana haurà de ser assolida almenys per un vial apte pel pas de vehicles amb pendent màxima del 12%.

Els murs de contenció propis dels perfils transversals s'executaran, preferentment, amb formigó.

Els talussos no superaran el 50% de pendent i es drenaran i arboritzaran convenientment per evitar el seu desmoronament.

La roca natural pot aparèixer en els marges dels carrers o camins si la seva presència no interfereix el trànsit propi del vial.

3. *Enllumenat públic.*

L'enllumenat i la senyalització respectaran l'escala del lloc. Ultra els càlculs luminotècnics es tindran en compte les condicions ambientals del lloc en les disposicions de les illuminàries.

4. *Traçat de les xarxes de serveis públics d'evacuació d'aigües, distribució d'aigua potable, energia elèctrica i telèfon.*

El traçat d'aquests serveis haurà d'ésser subterrani.

5. *Arbrat.*

L'arbrat és un element primordial en la confecció del paisatge urbà. Per tant, els projectes d'urbanització contemplaran preceptivament l'arbrat de l'entorn urbà, tenint en compte els aspectes següents :

- a) relacionar els edificis amb el seu emplaçament.
- b) marcar límits i zones.
- c) facilitar el modelatge del sòl.
- d) protegir i aïllar zones.
- e) protegir de la insolació, del vent i del soroll.
- f) acomboiar les circulacions.
- g) canalitzar perspectives.
- h) contrastar o complementar l'edificació i el mobiliari urbà.

Els projectes d'urbanització tindran en compte l'ús assignat a l'arbrat en cada lloc i, en conseqüència, escolliran les espècies d'arbres adequats i l'ús, clima i territori.

6. *Mobiliari urbà*

Els projectes d'urbanització preveuran la situació d'aquells elements del mobiliari urbà. funcionals - bancs, cabines telefòniques, aixoplucs, papereres, abeuradors, sanitaris, etc.- i d'ornat - fonts, monuments, escultures, pèrgoles, etc. -.

CAPÍTOL QUART

REGULACIÓ DE ZONES

Art. 74. Zones.

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les zones següents :

- Casc Antic (clau 1)
- Ampliació de Casc (clau 2)
- Eixampla 3a (clau 3a)
- Eixampla 3b (clau 3b)
- Eixampla 3c (clau 3c)
- Eixampla 3d (clau 3d)
- Ordenació específica 3e (clau 3e)
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria 3f (clau 3f)

2. Les Normes Subsidiàries - i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols- estableixen per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.

ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Art. 75. Definició i objectius.

Aquesta zona comprèn els antics nuclis urbans de les poblacions. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant Plans Especials, respon al manteniment de les actuals condicions de l'edificació i a la conservació de l'estructura urbana, objecte d'especial preservació i protecció pels seus valors patrimonials i històrics, per ésser una de les essències del sencer paisatge aranès.

Aquestes Normes cerquen el difícil punt de compromís entre la conservació i la dinamització de la zona, mirant d'evitar tant el perill de la degradació per l'obsolescència o abandó, com per l'estretor o congestió de la delicada trama dels nuclis antics, tot preservant-los d'augment significatiu dels volums i de les densitats, o de la pèrdua de les peculiars característiques de l'edificació i la urbanització.

Art. 76. Tipus d'ordenació

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació per alineació de vial.

2. No obstant, la particular disposició de les edificacions a cada illa i la irregularitat de la forma i mida de les parcel·les aconsellen seguir, de cara al control del tamany i volum de les edificacions. uns criteris peculiars.

Art. 77. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) La superfície de sostre edificable de cada solar serà la que correspongui a la d'una edificació amb el nombre màxim de plantes admès i de 8 m. de profunditat uniforme amb l'afegit d'una altra edificació d'una planta que ocupi la meitat de la resta del solar.
- b) El nombre màxim d'habitatges per a cada solar serà el que resulti de dividir per 130 m² la seva superfície de sostre edificable segons el còmput del paràgraf a) d'aquest article, aproximant per arrodoniment el nombre al sencer més pròxim.

No obstant, també podrà edificar-se un habitatge en els solars amb superfície inferior a la prevista en aquestes Normes, sempre que l'habitatge compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat i s'acrediti la preexistència del solar respecte a la data de sortida a informació pública prèvia a l'aprovació provisional de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran (26-XI-1980) mitjançant certificació de la seva inscripció registral com a finca independent.

c) Per a la conservació del caràcter típic dels cascs antics de cada nucli de població, per iniciativa pròpia o de l'ajuntament corresponent, s'elaborarà un Pla Especial de Regulació d' Altures i Modificació dels volums de l'Edificació del Casc Antic, acompanyat d'un Catàleg d'indrets, monuments, edificacions i elements que calgui conservar .

d) Transitòriament s'estableix que el nombre màxim de plantes serà 2, corresponents a planta baixa i una planta pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població.

Aquest nombre de plantes podrà sobrepujar-se, ultra el supòsit ja esmentat - art. 71.6- del pendent del terreny que ho permeti, quan es donin alguna de les circumstàncies següents:

1. Que el sobrepuig vingui determinat únicament per l'ampliació de l'habitatge o negoci dels ocupants de l'edificació i que aquesta ampliació no sigui possible efectuar-la per extensió en planta, mitjançant cos annex o semblant.

En aquest cas, l'augment de l'altura de l'edificació no malmetrà cap perspectiva urbana ni desdirà les proporcions habituals de les construccions tradicionals de l'entorn.

2. Que el sobrepuig pal·liï el bigarrament d'altures de les edificacions d'algun front de façanes.

Els conjunts dels "aubiatges" i les edificacions modèliques dels tipus de construcció tradicional no podran modificar-se de manera substancial.

e) En cap cas, ni ara ni mitjançant el Pla Especial de Regulació d' Altures - llevat dels supòsits que aquestes Normes preveuen una altra altura a la normativa particular de cada nucli de població - podran sobrepassar-se les 3 plantes en cap front de façana ni damunt cap rasant del terreny en contacte amb l'edificació.

f) No són edificables els patis utilitzats com a ingrés o eixida ni els àmbits de ventilació i il·luminació d'edificacions existents.

g) Les obres de reforma o millora de les edificacions existents no comportaran l'obligatorietat de complir les condicions generals de volum de l'edificació sobre les altures i sobre cossos volats, sempre que es respectin les de la construcció existent.

Art. 78. Condicions específiques de l'aspecte de les edificacions.

1. La coberta serà de pissarra.
2. En els tancaments d'obertures es recomana l'ús de portes o porticons de fusta. S'admeten portes i persianes enrotllables amb la condició que aquestes siguin de colors foscos.
3. La mida, forma, proporció i distribució de les obertures i buits de les façanes serà comuna a l'entorn tradicional, tendint la seva composició a l'expressió de l'edifici com un volum tancat. Només se n'exceptuen les galeries obertes, les obertures de la planta baixa i alguna que, a títol d'excepció, pugui establir-se a les plantes superiors.
4. No s'admeten en la composició de les façanes materials i formes detonants en l'entorn immediat pels seus colors i lluentor ni la instal·lació de rètols, marquesines o veles no adients amb l'entorn o la pròpia edificació.

Art. 79. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

- Índex de densitat bruta: 50 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,1m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 20%.
- Espais verds i dotacions:20%.

Art. 80. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Sanitari-assistencial
- f) Educatiu
- g) Socio-cultural i religió
- h) Recreatiu
- i) Esportiu
- j) Administratiu
- k) Abastament

- l) Industrial, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109 i, en tot cas, excloent les qualificades com a 4a i 5a categoria a l'article 31 d'aquestes Normes.
- m) Agrícola i ramader en règim d'explotació familiar .

CAPÍTOL CINQUÉ

ZONA D' AMPLIACIÓ DE CASC (Clau 2)

Art. 81. Definició i objectius.

Aquesta zona compren l'extensió immediata dels antics nuclis de la població, recolzada en la disponibilitat infraestructural i la idoneïtat manifesta del territori.

L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes i la que pugui desenvolupar-se mitjançant Estudis de Detall i Plans Especials, respon a la conservació de la imatge global del nucli i del caràcter de l'edificació tradicional, amb la consecució d'una estructura urbana d'harmònica integració amb la immediata preexistent, mitjançant un tractament adequat de l'escala, ritme i textura de les edificacions i dels espais lliures.

Art. 82. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació per alineació de vial.

Art. 83. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) Edificabilitat
- b) Densitat d'habitatges
- c) Nombre màxim de plantes

a) i b) *L'edificabilitat i la densitat* són les establertes per a la zona de Casc Antic.
c) *El nombre màxim de plantes* serà 2, corresponents a planta baixa i una planta pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població.

Aquest nombre de plantes podrà sobrepujar-se, ultra el supòsit ja esmentat - art. 71.6 - del pendent del terreny que ho permeti, quan el sobrepuig vingui determinat únicament per l'ampliació de l'habitatge o negoci dels ocupants de l'edificació, i que aquesta ampliació no sigui possible efectuar-la per extensió en planta, mitjançant cos annex o semblant. En aquest cas l'augment de l'altura de l'edificació no malmetrà cap perspectiva urbana ni desdirà les proporcions habituals de les construccions tradicionals de l'entorn.

Art. 84. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els que segueixen:

- Índex de densitat bruta: 65 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,9m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 20%.
- Espais verds i dotacions:12%.

Art. 85. Condicions d'ús.

S'apliquen les previstes a l'article 80 per a la zona de Casc Antic, excepte en l'ús industrial on s'admeten així mateix els petits tallers de reparació mecànica de vehicles.

CAPÍTOL SISÈ

ZONA D'EIXAMPLA 3a (Clau 3a)

Art. 86. Definició i objectius.

Aquesta zona compren àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions grans projectades entre mitgeres necessitades d'una millora encarada fonamentalment a corregir els problemes derivats de la seva actual discontinuïtat urbana.

Art. 87. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació per alineació de vial.
L'alineació i l'edificació de tot el front de la parcel·la són obligatoris.

Art. 88. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) Edificabilitat
- b) Nombre màxim de plantes
- c) Índex de densitat neta d'habitatges.

a) *Edificabilitat:* La superfície de sostre edificable de cada solar serà la que correspongui a la d'una edificació amb el nombre màxim de plantes admès i de 12

metres de profunditat uniforme amb l'afegit d'una altra edificació d'una planta que ocupi la meitat de la resta del solar.

b) *Nombre màxim de plantes*: El nombre màxim de plantes serà de 3, corresponents a planta baixa i 2 plantes pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població.

c) *Índex de densitat neta d'habitatges*: L'índex de densitat neta d'habitatge per a cada parcel·la és de 100 hab/Ha. En cada cas, el nombre màxim d'habitatges serà el sencer més pròxim al resultat del còmput.

Art. 89. Condicions específiques de l'aspecte de les edificacions.

1. L'aspecte i la inclinació de la coberta són lliures, però en qualsevol cas l'altura màxima del carener de la coberta sobre la línia d'arrencada dels vessants serà de 6 m. i es respectaran les condicions generals indicades pels faldons i barbacanes. Es recomana l'ús dels tipus tradicionals de coberta quan resultin adients.

2. En el color de les façanes es prohibeix l'ús del blanc i dels blancs trencats. No obstant, es tindrà en consideració la condició general sobre l'entorn urbà de l'article 62 d'aquestes Normes.

Art. 90. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

-Índex de densitat bruta: 75 hab/Ha.

-Índex d'edificabilitat bruta: 1,2m²st/m²s.

-Vials i aparcaments: 20%.

-Espais verds i dotacions:12%.

Art. 91. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Sanitari-assistencial
- f) Educatiu
- g) Socio-cultural i religió
- h) Recreatiu
- i) Esportiu
- j) Administratiu
- k) Abastament

l) Industrial, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109 i, en tot cas, excloent les qualificades com a 5a categoria a l'article 31 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL SETÈ

ZONA D'EIXAMPLA 3b (Clau 3b)

Art. 92. *Definició i objectius.*

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb grans edificacions residencials projectades aïllades individualment o agrupadament, necessitades les ja consolidades d'una millora encarada fonamentalment a corregir, d'una banda, els problemes de la seva actual misèria urbana i densificació congestiva i, d'altra, a augmentar els nivells de dotacions, serveis i àrees enjardinades.

Art. 93. *Tipus d'ordenació.*

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 94. *Condicions d'edificació.*

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges

a) *Parcel·la.* La parcel·la mínima es fixa en 400 m². L'amplada o front mínim serà de 14 m.

b) *Ocupació màxima.* L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la.

c) *Nombre de plantes.* El nombre de plantes màxim admissible és de 3, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, amb les excepcions que s'indiquen a la normativa particular de cada nucli de població.

d) *Separacions mínimes.* Les separacions mínimes a tots els límits de la parcel·la seran de 4 m.

Les separacions entre edificis aïllats d'una mateixa parcel·la seran de la meitat de l'alçada amb un mínim de 3 m.

h) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges.

Subzona 1.

Àmbit d'aplicació: parcel·les amb front de façana a les travessies de les carreteres N-230 i C-28.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la és d'1,5 m²st/m²s.

L'índex de densitat neta d'habitatges per parcel·la és de 100 hab/ha.

En aquesta subzona es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa.

Subzona 2.

Àmbit d'aplicació: la resta de parcel·les qualificades 3b.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la és de 1,2 m²st/m²s.

L'índex de densitat neta d'habitatges per parcel·la és de 120 hab/ha.

La fracció decimal mínima d'escreix per justificar per defecte el número resultant d'habitatges admesos en una parcel·la serà 0,75.

Per l'ús hoteler valdran els paràmetres establerts en la subzona 1.

Art. 95. Condicions específiques de l'aspecte de les edificacions.

1. L'aspecte i la inclinació de la coberta són lliures, però en qualsevol cas, l'altura màxima del carener de la coberta sobre la línia d'arrencada dels vessants serà de 6 m. i es respectaran les condicions generals indicades pels faldons i barbicanes. Es recomana l'ús dels tipus tradicionals de coberta quan resultin adients.
2. En el color de les façanes es prohibeix l'ús del blanc i dels blancs trencats.

Art. 96. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

- Índex de densitat bruta: 75 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 1,2m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 20%.
- Espais verds i dotacions:12%.

Art. 97 . *Condicions d'ús.*

S'apliquen les previstes a l'article 91 per a la zona d'Eixample 3a.

CAPÍTOL VUITÉ

ZONA D'EIXAMPLA 3c (Clau 3c)

Art. 98. *Definició i objectius.*

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions unifamiliars de modestes dimensions projectades aïllades individualment o agrupades en parcel·lació intensiva, necessitades d'una millora dels nivells de dotacions, serveis i àrees enjardinades.

Art. 99. *Tipus d'ordenació.*

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 100. *Condicions d'edificació.*

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents :

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges

a) *Parcel·la.* La parcel·la mínima per habitatges unifamiliars es fixa en 400 m². L'amplada mínima d'aquesta serà de 12 metres. En el cas d'unitats de dos habitatges aparellats, la parcel·la mínima serà de 600 m².

b) *Ocupació màxima.* L'ocupació màxima es fixa en el 40% de la parcel·la.

c) *Nombre màxim de plantes.* El nombre màxim de plantes admissible serà de dues plantes, corresponents a planta baixa i una planta pis.

d) *Separacions mínimes.* Les separacions mínimes a tots els límits de la parcel·la seran de 3 metres.

Les separacions entre edificis aïllats d'una mateixa parcel·la seran de la meitat de la seva alçada amb un mínim de 3 metres.

e) *La intensitat d'edificació i densitat d'habitatges.* L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la és de 0,6 m²st/m.

L'índex de densitat neta d'habitatges per parcel·la és de 35 hab/ha.

Art. 101. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

- Índex de densitat bruta: 20 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,60m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 18%.
- Espais verds i dotacions:10%.

Art. 102. Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Sanitari-assistencial
- d) Educatiu
- e) Socio-cultural i religiós
- f) Recreatiu
- g) Esportiu

CAPÍTOL NOVÈ

ZONA D'EIXAMPLA 3d (Clau 3d)

Art. 103. Definició i objectius

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions d'ús unifamiliar de modestes dimensions projectades aïllades en parcel·lacions extensives, generalment amb entorns enjardinats d'interès, necessitades de la protecció adequada i d'una millora dels nivells de serveis urbanístics.

Art. 104. Tipus d'ordenació.

S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 105. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

- a) Parcel·la
- b) Ocupació màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Separacions mínimes
- e) Intensitat d'edificació

a) *Parcel·la*. La parcel·la es fixa en 600 m². La seva amplada mínima serà de 20 metres.

b) *Ocupació màxima*. L'ocupació màxima es fixa en el 20% de la parcel·la.

c) *Nombre màxim de plantes*. El nombre màxim de plantes admissible serà de dues , corresponents a planta baixa i una planta pis.

d) *Separacions mínimes*. La separació mínima de l'edificació respecte al front de la parcel·la serà de 6 metres i de 3 metres respecte als altres límits.

e) *Intensitat d'edificació i densitat d'habitatges*. L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és 0,4 m²st/m²s.

Art. 106. Estàndards de cessió mínims i aprofitaments màxims per a operacions de Reforma Interior o Estudis de detall d'ordenació de volums.

Els estàndards de cessió mínims i els aprofitaments màxims aplicables a les operacions de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums no previstes per aquestes Normes, ni delimitades en els plànols normatius, seran els següents:

- Índex de densitat bruta: 10 hab/Ha.
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30m²st/m²s.
- Vials i aparcaments: 15%.
- Espais verds i dotacions: 5%.

Art. 107. Condicions d'ús.

S'admet únicament el residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar

CAPÍTOL DESE

ALTRES PRESCRIPCIONS COMUNS

Art. 108. Regulació dels aparcaments.

1. En les noves edificacions en sòl urbà caldrà preveure en el propi edifici a terreny adscrit al mateix:

- a) En els edificis de més de tres habitatges, una plaça d'aparcament per habitatge.
- b) En els edificis d'ús hotel·ler, una plaça d'aparcament cada 6 llits.
- c) En els edificis d'ús sanitari-assistencial, una plaça d'aparcament cada 10 llits.
- d) En els edificis d'ús comercial, d'oficines, industrial, administratiu i abastament, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Aquesta norma no s'aplicarà als edificis de superfície inferior a 500 m².
- e) En els edificis d'ús socio-cultural una plaça d'aparcament per cada 15 localitats

2. Cada plaça d'aparcament mesurarà com a mínim, 2,40 per 4,50 metres, i la superfície destinada a l'aparcament no serà inferior a la que resulti de multiplicar el nombre de places per 20 m².

3. Podrà substituir-se totalment o parcialment la previsió d'espais per aparcament quan la zona urbana immediata per les seves peculiaritats ho permeti en llocs públics o privats sense entorpir les àrees de circulació i estacionament.

4. En els sectors objecte d'un Pla Especial s'haurà de preveure una plaça per cada 200 m² de sostre edificable.

Art. 109. Regulació de l'ús industrial.

S'autoritzen tallers amb instal·lació de maquinària o altres elements per al treball i transformació, condicionats a que ocupin una superfície útil inferior a 500 m² i a que el soroll que produeixin no superi els 45 decibels, mesurats des de qualsevol lloc d'una propietat veïna. Aquests tallers hauran de complir també les normes contra incendis i qualsevol altres que siguin aplicables.

CAPÍTOL ONZÈ

ESPECIFICITATS ZONALS DEL NUCLI DE NAUT ARAN

Art. 109 bis. Zona d'ordenació específica (Clau 3e)

1. Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització amb edificacions que responen als paràmetres dels diversos planejaments derivats aprovats i vigents fins a la data de l'exposició pública dels criteris i objectius d'aquesta revisió de les Normes Subsidiàries i Complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran.
2. També comprèn, i com a especificat en el desenvolupament de l'anomenat àmbit de Ruda, les claus que regulen els paràmetres i condicions d'edificació per als usos admesos a l'esmentat àmbit.
3. A cada nucli del municipi de Naut Aran s'estableixen unes sub-claus en funció del planejament derivat del qual prové el sòl urbà de referència, excepció feta de la zona de Ruda a Baqueira on es creen dues noves sub-claus específiques.

En concret, nucli a nucli, aquestes sub-claus són:

- Nucli de GARÒS:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Sarenys.

- Nucli d'ARTIES:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior .

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Millora Urbana UA-2.

- Nucli de GESSA:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior Prat de Sant Martí.

- Nucli de SALARDÚ:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació.

- Nucli de TREDÒS:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Especial de Reforma Interior UA-2.

- Nucli de BAQUEIRA:
3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500.

3e.2 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 1.

3e.3 d'ordenació específica segons paràmetres fixats a la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació cota 1700 sub-sector 2.

Dins els àmbits corresponents a les claus 3e.2 i 3e.3 es grafien amb color i clau identificativa els usos corresponents a Comercial i Hoteler recollits dins dels Plans Parcials de referència.

3e.4 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge-

Desenvolupament: L'edificació, a partir de planta baixa, es desenvoluparà en unitats d'edificació independents que compliran les prescripcions següents:

Situació: Les unitats d'edificació se situaran a una distància mínima de 4 m. respecte els eixos determinats en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8

Ocupació de l'edificació: A partir de la línia de façana situada segons la regulació de l'apartat anterior les unitats d'edificació podran tenir, com a màxim, una profunditat de 15 metres. La totalitat del subsòl podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí

a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal·lacions, guarda esquís, etc.

Longitud de façana: La longitud màxima de cada unitat d'edificació en la direcció de la línia de façana serà de 30 m.

Alçada: L'alçada màxima de l'edificació vindrà determinada segons les determinacions de la normativa d'aquestes Normes. Es podrà determinar com a cota de superfície perimetral exterior la del coronament dels murs de contenció sobre els quals arranca l'edificació.

Plantes: El nombre de plantes de l'edificació serà de PB+3PP.

Distància entre unitats d'edificació:

- La distància mínima entre els punts més pròxims dels testers de dues unitats d'edificació serà de 3 m.

- La distància mitjana entre els testers de dues unitats d'edificació contigües serà de 5 m.

- La distància mínima entre la façana posterior d'una unitat d'edificació i qualsevol altre punt d'una altra unitat serà de 6 m.

- Dins d'aquesta zona es grafien als plànols normatius de la sèrie O.2.8 amb una trama horitzontal els Espais d'Ús Col·lectiu en superfície, que caldrà respectar.

3e.5 d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús hoteler-

Desenvolupament: L'edificació es desenvoluparà mitjançant un projecte únic que podrà desenvolupar-se en diferents fases. L'edificació podrà dividir-se en hotels funcionalment independents.

Condicions de formalització: A efectes de regular l'edificació i la superfície del sòl, la zona hotelera es divideix en 4 àmbits que es delimiten en el plànol normatiu de la sèrie O.2.8.

- Àmbit 1: L'àmbit és ocupable per l'edificació que en referència a la cota absoluta de 1488 tingui una alçada màxima de 21 m. (corresponent a 6 plantes)

- Àmbit 2: L'àmbit és ocupable:

1) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora màxima de 9 metres (corresponent a 2 plantes) a la banda alta de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.

2) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1479 tingui una alçada reguladora màxima de 4,5 metres (corresponent a 1 planta) a la banda baixa de l'àmbit, d'acord amb el límit indicat en el plànol de condicions de l'edificació i de l'espai lliure.

3) Per l'edificació que en referència a la cota absoluta 1488 tingui una alçada reguladora màxima de 14 metres (corresponent a 4 planta), amb la condició que aquesta edificació formi volums amb una directriu perpendicular al pendent del terreny.

En aquest àmbit no es pot sobresortir per sobre del nivell del vial que el limita fins a una distància de 12 metres de l'esmentat vial.

-Àmbit 3: La totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no sobrepassi la cota absoluta 1479.

-Àmbit 4: La totalitat de l'àmbit és ocupable únicament per edificació que no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

La totalitat del subsòl podrà ocupar-se en plantes soterrani amb destí a aparcament i a usos complementaris i compatibles amb aquest, com ara maquinària d'instal.lacions, guarda esquís, etc.

4. Pel que fa al tipus d'ordenació, condicions d'edificació i condicions d'ús s'admeten únicament els contemplats al planejament derivat del qual provenen, excepció feta de les sub-claus 3e.4 i 3e.5 del nucli de Baqueira que queden regulades en el present article.

Art. 109 tris. Zona de Conservació de l'estructura Urbana i Edificatòria (Clau 3f).

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies edificades i urbanitzades i la seva regulació respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

TÍTOL QUART ÀREES APTES PER A LA URBANITZACIÓ

CAPITOL ÚNIC

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 110. *Determinacions.*

1. En les àrees aptes per a la urbanització, aquestes Normes indiquen, en algun cas, la localització o característiques dels sistemes. Correspon al Pla Parcial la seva definitiva determinació amb els estàndards que s'assenyalen a la regulació de cada sector i zona.

2. Tanmateix, aquestes Normes defineixen, per a cada zona, l'edificabilitat, el tipus d'ordenació i les condicions de l'edificació que hauran de ser completades pels corresponents plans Parcials.

3. Per a cada zona, aquestes Normes assenyalen l'ús global, els usos compatibles i, en el seu cas, els usos prohibits. El Pla Parcial corresponent regularà detalladament els usos.

4. Els Plans parcials que desenvolupin els Sòls Aptes per Urbanitzar previstos en aquestes normes hauran de disposar del preceptiu informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, en el marc dels estudis d'inundabilitat efectuats per aquest organisme i de les seves directrius aprovades en matèria de risc hidrològic i hidràulic.

Art.111. Aparcaments.

Els Plans Parcial hauran de preveure places d'aparcament en les proporcions assenyalades a l'article 79 del Reglament de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya. S'hauran d'observar les condicions previstes a l'article 7 del propi Reglament.

Art. 112. Zonificació.

Aquestes Normes estableixen 3 zonificacions per a les Àrees Aptes per a la Urbanització :

a) Residencial 1 (Clau 4), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona d' Ampliació de Casc del sol urbà.

L'ús global d'aquesta zona és el residencial. Els usos compatibles són :

Hoteler

Sanitari-assistencial

Educatiu

Socio-cultural i religió

Recreatiu

Esportiu

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10 i un 20%.

b) Residencial 2 (Clau 5), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona de l'Eixample 3b del sòl urbà. L'ús global d'aquesta zona és el residencial.

Els usos compatibles són els establerts per a la zona anterior .

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10 i un 30%.

c) Residencial 3 (Clau 6), equivalent, quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació, a la Zona d'Eixample 3c del sòl urbà. L'ús global d'aquesta zona és el residencial.

Els usos compatibles són els previstos per a les zones anteriors.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10 i un 20%.

Art. 113. Condicions de la urbanització.

Són les previstes per al sòl urbà a l'article 73 d'aquestes Normes.

TÍTOL CINQUÈ

SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 114. Definició, finalitat i tipus.

1. El sòl no urbanitzable compren els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de la Vall.

2. Es diferencien dos tipus de sòl no urbanitzable:

- a) sòl rústic
- b) sòl no urbanitzable de protecció especial.

Art. 115. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials.

2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

3. El planejament especial podrà tenir les finalitats següents :

- a) La protecció d'espais forestals.
- b) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- c) L'adequació de les vies rurals.
- d) L'explotació turística dels recursos naturals de la neu i el paisatge per mitjà d'estacions d'esquí i muntanya.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries.

5. Caldrà delimitar mitjançant un Pla especial la zona de captació d'aigües o impluvium a través del qual es recarrega l'aqüífer que drena la font d'Aigüeira. Aquest Pla especial haurà d'incloure la cartografia de la zona de protecció (entre 10 i 14 km²) i tota la normativa encaminada a la protecció de la contaminació de les aigües subterrànies que constitueixen l'abastament dels nuclis de Naut Aran.

Art. 116. Vies rurals.

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no esta expressament prevista en aquestes Normes Subsidiàries, o en els Plans Especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-les, o en els Plans o Programes de l' Administració.

2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.

3. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques, no admetent-se l'explanació per terraplenat amb talussos de pendent superior al 50% ni l'alteració substancial de l'arbrat.

4. L'obertura de nous vials rurals queda condicionada a la presentació i aprovació de la documentació tècnica adient, que constarà com a mínim de:

- a) Memòria
- b) Plànol de situació a escala 1/10.000
- c) Planta del traçat i perfil longitudinal a escala 1/1.000.
- d) Perfils transversals i perfil tipus de la secció transversal.

El pendent màxim serà 15%. L'amplada màxima 5 m. i caldrà, cas d'existir, reconstruir els talussos i sembrar-los després d'haver realitzat la plataforma i els drenatges.

Art. 117. Divisions i segregacions de les finques.

1. Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents :

- a) Originar superfícies inferiors al doble de la prevista en aquestes Normes, a l'article 124.1.
- b) Que suposin més d'un fraccionament - això és, la divisió en més de dues parts - encara que sigui successiu en el temps, que originin finques de superfície inferior al triple de les dimensions mínimes assenyalades a la lletra anterior .
- c) Que les finques segregades no tinguin accés directe i immediat a la vialitat de servitud existent o domini públic.

La condició establerta a la lletra b) podrà ser excepcionada mitjançant Plans Especials que desenvolupin les Normes Subsidiàries.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries.
- b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de parcel·lacions, divisions o segregacions en qualsevol indret de la Vall, sigui quina sigui la seva qualificació urbanística.

3. Les unitats mínimes de conreu i forestal són les establertes per la normativa sectorial vigent, quedant supeditades també les segregacions de finques a aquestes unitats mínimes.

Art. 118. *Condicions per a l'edificació.*

Les construccions que es realitzin en aquest tipus de sòl hauran de complir les condicions següents :

1. Autorització d'acord amb el procediment previst als articles 68, 127.1 i 128.1 de la refosa urbanística i 44 i 45 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. Els espais no ocupats per l'edificació rebran un tractament d'acord amb les característiques naturals del paisatge de la Vall.
3. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació.

Art. 119. *Reutilització i rehabilitació de construccions anteriors.*

1. Amb caràcter general s'admet la reutilització per a habitatge de les construccions preexistents, l'estructura essencial de les quals no es podrà alterar. També podran rehabilitar-se les edificacions enrunades.
2. A fi d'autoritzar les obres, el projecte d'adaptació haurà de contenir, ultra els documents exigits per l'article 17 d'aquestes Normes, documentació fotogràfica de l'edifici objecte de la reutilització o rehabilitació.

CAPÍTOL SEGON

SÒL RÚSTIC

Art. 120. *Usos permesos.*

Es permeten els usos següents :

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Comercial
- c) Sanitari-assistencial
- d) Recreatiu
- e) Esportiu
- f) Administratiu (àdhuc els quarters militars)
- g) Abastament
- h) Cementiri
- i) Indústries en la modalitat transformadora dels productes del país i dels recursos naturals del territori (fusta, llet, pinsos, ramaderia, càrniques, etc.)
- j) Indústria hidroelèctrica
- k) Agrícola, ramadera i forestal, àdhuc instal·lacions o magatzems agropecuaris.

L'ús preferent serà l'agropecuari, quedant pendents d'informe de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca les sol·licituds pels altres usos.

Art. 121. *Nucli de població.*

1. Als efectes previstos a la lletra c) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 30 m. a comptar entre qualssevol dels murs d'una edificació preexistent i els de l'edificació projectada.

2. Excepcionalment, no es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan les respectives edificacions considerades estiguin a ambdós costats d'un vial.

3. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagin més de sis habitatges per hectàrea, incorporant íntegrament, pel còmput, totes les finques més pròximes adjacents al llarg del camí.

Art. 122.. Instal·lacions d'utilitat pública

1. Amb l'excepció dels usos admesos i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen les característiques d'instal·lació o d'edificació d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.

2. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d'edificació.

3. En la tramitació de les autoritzacions per a edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social haurà d'observar-se el següent:

a) Haurà de seguir-se el procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

b) En l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Art. 123. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb el previst a l'article 127 de la refosa urbanística, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i serveis d'obres públiques. En qualsevol cas, hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

2. En relació amb les carreteres, només s'admetran les activitats i construccions següents seguint el tràmit corresponent en cada cas:

a) Àrees per a la conservació i explotació de la carretera en que s'inclouen centres operatius, vivers, garatges, tallers i habitatges corresponents al personal encarregat de la conservació i explotació esmentades.

- b) Àrees per al servei dels usuaris de la carretera com estacions de servei, restaurants i tallers de reparació.
- c) Àrees destinades a aparcaments i zones de repòs.
- d) Zones destinades a parades d'autobusos, bàscules de pesar i llocs de socors.

Art. 124. Condicions de les edificacions de dimensió reduïda.

1. S'admet la construcció d'una única edificació de dimensió reduïda en finques de superfície no inferior a 1.000 m² amb accés directe i immediat a la vialitat de servitud existent o domini públic. Excepcionalment, s'admetrà la construcció en finques de menor superfície, sempre que s'acrediti la seva preexistència respecte de la data de sortida a informació pública prèvia a l'aprovació provisional de les Normes Subsidiàries de la Val d'Aran (26-XI-1980) mitjançant certificació de la seva inscripció catastral com a finca independent. Si la finca procedeix del fraccionament d'una anterior, s'observarà l'estipulat a l'article 117 d'aquestes Normes.

2. El volum total màxim de l'edificació, incloses coberta i les parts soterrades serà de 800 m³.

3. La forma del volum i l'aspecte de les edificacions es regularà per les condicions fixades a l'article 70, paràgraf 2 i 3, per a les edificacions en sòl urbà amb les particularitats següents :

- a) L'edificació serà aïllada.
- b) La planta serà rectangular o la resultant de la juxtaposició ortogonal de 2 rectangles.
- c) L'altura del carener de la coberta sobre l'arrencada dels vessants serà com a màxim de 4 m.
- d) Les parets seran de pedra del país, admetent-se el tancament amb taulons de fusta a les testeres.
- e) La mida, forma, proporció i distribució de les obertures i buits de les façanes serà comuna a les construccions tradicionals.

4. L'ocupació de l'edificació no superarà els 120 m² de superfície absoluta ni el 12% de la superfície de la finca. Les finques amb pendent mitjana entre el 30% i el 50% la superfície d'ocupació no superarà el 10%. Les finques amb pendent mitjana superior al 50% no són edificables.

5. L'edificació se situarà respecte de les vores de la finca:
- a 5 m. o a la separació mínima preceptiva en el front del vial.
- com a mínim a 5 m. de separació en les altres vores.

6. En cap cas podran sobrepassar-se les 2 plantes ni els 6 m. d'altura - exceptuant el volum de la coberta - per damunt de cap rasant del terreny en contacte amb l'edificació.

7. Si és el cas, es recomana la construcció de tanques, que hauran de ser de pedra i amb una altura màxima d'1,2 m. en el front del vial; així mateix es recomana no tancar les altres vores de la finca.

8. Els espais no ocupats per l'edificació rebran un tractament d'acord amb les característiques naturals del paisatge del lloc. No es permet la modificació dels perfils vistos naturals del terreny.

9. Els serveis de subministrament d'aigua i electricitat hauran d'ésser subterranis.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals.

11. No es permetrà la construcció d'edificis per a ús residencial, llevat dels vinculats a explotacions agropecuàries i a rehabilitacions d'edificis destinats a habitatges dels quals es justifiqui gràfica i documentalment la seva preexistència.

Art. 125. Condicions de les edificacions de dimensió major.

1. S'admet la construcció d'edificacions de dimensió major en finques de superfície no inferior a 5.000 m² amb accés directe a la vialitat de domini públic.

2. Aquestes construccions no podran ésser adscrites a l'ús d'habitatge ni a l'ús comercial. Això no obstant, s'admet l'habitatge annex vinculat als altres usos, destinat al propietari o vigilant de les instal·lacions. La superfície d'aquest habitatge computarà als efectes de l'ocupació permesa.

3. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la finca. El volum màxim de l'edificació serà, incloses les parts soterrades, de 10.000 m³.

4. L'edificació se situarà respecte a les vores de la finca :
- a 10 m. o a la separació mínima preceptiva en el front del vial.
- com a mínim a 10 m. de separació en les altres vores.

5. No són edificables amb construccions de dimensió major les finques amb pendent mitjana superior al 20%.

6. L'altura màxima de l'edificació serà de 9 m. en qualsevol punt; se n'exceptuen les xemeneies, sitges, etc. Les edificacions destinades a equipament comunitari, podran atènyer una altura superior si ho justifiquen el programa de necessitats o el tipus de construcció.

7. Els moviments de terres no poden donar lloc a talussos amb pendent superior al 30%. Els talussos s'arboritzaran. En tot cas el perfil definitiu dels terrenys no podrà separar-se dels naturals més de 3 m.

8. L'espai no ocupat per l'edificació podrà estar adscrit a l'ús agrícola o forestal.

9. Les construccions, de lliure composició, harmonitzaran amb l'entorn. En cap cas es malmetrà la fisonomia ni es pertorbaran les perspectives paisatgístiques del lloc.

10. S'haurà d'assegurar la depuració de les aigües residuals.

CAPÍTOL TERCER

SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL

Art. 126. *Usos i condicions de l'edificació.*

a) En les àrees qualificades com a Sòl no Urbanitzable de Protecció Especial, només s'admeten els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de la protecció especial.

b) Es prohibeix qualsevol construcció, llevat dels refugis de muntanya - per a excursionistes, pescadors o pastors i per a l'ús forestal o d'indústria hidroelèctrica- i de les bordes per a ús agropecuari.

L'edificació es regularà per les condicions de les edificacions de dimensió reduïda per al sòl rústic.

c) Les instal·lacions i les edificacions vinculades a l'explotació de les estacions d'esquí i muntanya, també es regularan per les condicions de les edificacions de dimensió major per al sòl rústic. En tot cas, les actuacions que suposin ampliació de l'estació d'esquí actual, caldrà tramitar-les mitjançant Pla especial. Les obres de reforma, millora o ampliació de les instal·lacions existents es tramitaran d'acord amb l'article 44 del Reglament de gestió urbanística, tret que prèviament es formuli un pla especial d'ordenació de l'actual domini esquiable.

TÍTOL SISÈ REGULACIÓ DETALLADA PER NUCLIS DE POBLACIÓ

CAPÍTOL ÚNIC

REGULACIÓ DETALLADA PER NUCLI DE POBLACIÓ

Art. 127. Aquestes Normes estableixen una regulació detallada per nuclis de població.

En la regulació de cada nucli s'indica el número dels plànols normatius a escala 1/1.000 corresponents.

Arts. 128 a 151 - *Corresponen a nuclis de població de municipis no afectats per aquesta Revisió.*

Art. 152. GARÒS

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1)

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2)

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Subzona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial de Sarenys vigent.

2. *Estudis de Detall*

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. Unitat d'actuació UA-1

3.1. *Objectius*

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la de regularitzar la situació d'un àmbit ja desenvolupat per l'antic pla parcial Sarenys però no s'han materialitzat les obligacions fixades, ni la vialitat ni les zones verdes previstes originàriament estan cedides ni l'obra d'urbanització finalitzada .

3.2. *Àmbit*

L'àmbit de la UA-1	16.929,05 m2	100 %
--------------------	--------------	-------

3.3. *Superfícies*

Residencial (Clau 2)	10.138,80 m2	59,89 %
Zona verda (Clau J)	1.448,70 m2	8,56 %
Equipament	631,00 m2	3,73 %
Viari peatonal	116,30 m2	0,68 %
Viari	4.594,29 m2	27,14 %

3.4. *Cessions*

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2

3.5. *Condicions d'ordenació, edificació i ús*

La regulació dels aprofitaments serà la que correspongui segons Pla Parcial vigent.

3.6. *Condicions de gestió*

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient

4. *Condició especial*

S'estableix una reserva a fi de preparar les futures determinacions del Pla General dels terrenys situats a l'est de la població.

Art. 153 "ARTIES"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Zona d' Eixampla (3c).

Zona d'Eixampla (3d)

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Subzona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de millora urbana UA-2 vigent .

Sòl apte per urbanitzar que es regularà segons els paràmetres fixats en l'apartat 5 d'aquest article.

2. Estudis de Detall.

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. Unitat d'actuació UA-1

3.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació, ja delimitada en les Normes Complementaries de l'any 1981 és la poder "cosir" el teixit viari existent a ponent del nucli i el carrer Rei Joan Carles I i la zona de la plaça del Prat de la casa.

3.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-1	10.535,00 m2	100 %
--------------------	--------------	-------

3.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d)	7.927,77 m2	75,25 %
Residencial (Clau 2)	389,00 m2	3,70 %
Viari	2.218,23 m2	21,05 %

3.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

3.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

3.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

4. Unitat d'actuació UA-2

4.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació, ja delimitada també en les Normes Complementaries de l'any 1981, és la poder concloure la urbanització del teixit viari existent a la part sud-est del nucli en la zona de la plaça del Prat de la casa i l'obtenció i urbanització de les zones verdes previstes en el Pla Especial de millora urbana UA-2 vigent.

4.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-2	9.220,00 m ²	100 %
--------------------	-------------------------	-------

4.3. Superfícies

Ordenació específica (Clau 3e)	4.539,45 m ²	49,23 %
Serveis tècnics	50,00 m ²	0,54 %
Zona verda (Clau J)	2.328,60 m ²	25,26 %
Viari	2.301,94 m ²	24,97 %

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

4.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5. Condicions per a les àrees aptes per a la urbanització.

El sòl apte per urbanitzar, s'haurà de desenvolupar mitjançant plans parcials i la regulació mínima i dels seus estàndards seran, d'acord amb les fitxes següents:

5.1. Objectiu

La creació d'una àrea de sòl apte per urbanitzar (SAU-1) situada a ponent del nucli, inclosa en una reserva de creixement de les vigents Normes complementaries amb l'objectiu de dotar, mitjançant la gestió urbanística al municipi d'una superfície d'aparcaments importants en l'entrada del nucli.

5.2. Àmbit

L'àmbit és el grafiat als plànols normatius de la sèrie 0.2 de manera indicativa, i serà definit mitjançant el document de major concreció en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Total de l'àmbit grafiat de SAU	30.000 m ²	100 %
---------------------------------	-----------------------	-------

5.3. Superfícies mínimes reserves

Les establertes al quadre adjunt, si be caldrà completar-les si fos el cas, amb els mínims fixats a l'art. 25 del Decret Legislatiu 1/1990.

m ² per a sistema viari i aparcament	El que correspongui al traçat i característiques de la xarxa de comunicacions pròpies del sector i del seu enllaç amb el nucli urbà i amb el sistema general de comunicacions previst en aquestes normes, amb un mínim del 36,3 % de l'àmbit
m ² per a espais lliures	10,00 % de l'àmbit
m ² per a equipaments	1,75 % de l'àmbit

5.4. Ordenació, condicions d'edificació i superfície màxima d'aprofitament privat

Es prendran com a model de referència en quant al tipus d'ordenació i condicions d'edificació els corresponents a la Zona Residencial 1 (clau 4) i a la Zona Residencial 3 (clau 6) i la superfície màxima d'aprofitament que serà la que resulti de l'aplicació dels anteriors paràmetres amb un màxim de 16.350 m².

5.5. Sostre edificable

Índex d'edificabilitat brut serà de 0,57 m² de sostre / m² de sòl

5.6. Nombre màxim d'habitatges

La densitat bruta màxima d'habitatges serà de 15,62 Hab/Hect

5.7. Criteris per a la localització

S'haurà de garantir la preservació de visuals des de la C-28 de la Vall de Montardo i les edificacions es col·locaran de manera que això s'aconsegueixi.

6. *Condicció especial.*

Es reserven, per a facilitar la formulació del Pla General, les àrees contigües a l'aiguabarreig i a la carretera en direcció a Garós.

Art. 154 .GESSA

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Zona d'Eixampla (clau3d).

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Sub-zona d'ordenació específica 3e.1 segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior Prat de Sant Martí.

2. Estudis de Detall.

No es preveu cap estudi de detall obligatori.

3. Unitat d'actuació UA-1

3.1. *Objectius*

Aquesta unitat d'actuació, s'està executant en el moment de redactar aquesta revisió per aquest motiu es respecte l'ordenació i paràmetres vigents

3.2. *Àmbit*

L'àmbit de la UA-1	8.540 m ²	100 %
--------------------	----------------------	-------

3.3. *Superfícies*

Residencial (Clau 2)	4.656,7 m ²	54,5%
Equipament Docent (Clau ED)	874,3 m ²	10,2%
Viari	3.009 m ²	35,3%

3.4. *Cessions*

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

3.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

3.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

4. Unitat d'actuació UA-2

4.1. Objectius

Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.

4.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-2	8.815 m ²	100 %
--------------------	----------------------	-------

4.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d)	6.247 m ²	70,8%
Viari	2.568 m ²	29,2%

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà el de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

4.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5. Unitat d'actuació UA-3

5.1. Objectius

Aquesta unitat situada en la part est del nucli es planteja per reordenar les edificacions unifamiliars situades en l'entrada del nucli.

5.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-3	4.418 m2	100 %
--------------------	----------	-------

5.3. Superfícies

Residencial (Clau 3d)	3.020 m2	68,4%
Viari	1.398 m2	31,6%

5.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

5.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

5.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5.7. Condició especial.

Les tanques de les finques situades a cavall del camí d'accés es construiran a 7 m. de l'eix actual.

Art. 155 "SALARDÚ"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Zona d'Eixample (Clau 3b).

Zona d'Eixample (Clau 3c).

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Sub-zona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior La Cuma i la seva modificació vigent.

2. Estudis de Detall.

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. Unitat d'actuació UA-1

3.1. Objectius

Aquesta Unitat d'Actuació està situada dins l'àmbit del PERI La Cuma i té com a objectiu la cessió i urbanització de la vialitat prevista al seu àmbit.

3.2. Àmbit

Àmbit de la UA-1	10.050 m ²	100 %
------------------	-----------------------	-------

3.3. Superfícies

Ordenació específica (Clau 3e)	8.907 m ²	88,6%
Viari	1.143 m ²	11,4%

3.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2 .

3.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

3.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

4. Unitat d'actuació UA-2

4.1. Objectius

Aquesta Unitat d'Actuació està definida i situada al PERI La Cuma i té com a objectiu donar accés a la parcel·la núm. 4 del Pla especial.

4.2. Àmbit

Àmbit de la UA-2	708 m ²	100 %
------------------	--------------------	-------

4.3. Superfícies

Viari	224 m ²	31.63%
Adscrit al sistema viari	484 m ²	68.37%

3.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2 .

3.5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema fixat al Pla especial de reforma interior La Cuma mitjançant l'instrument de gestió adient.

5. Condició especial.

S'estableix una reserva a fi de preparar les futures determinacions del Pla General dels terrenys situats sobre la ribera del riu Unhola a la banda nord-oest de la població i a l'est i al sud del PERI.

Art. 156 "UNHA"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Zona d' Eixampla (Clau 3c).

2. Estudis de Detall.

No es preveu cap estudi de detall obligatori

Art. 157 "TREDÓS"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Subzona 3e.1 d'ordenació específica segons paràmetres del Pla Especial de Reforma Interior UA-2 vigent.

2. *Estudis de Detall.*

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. *Unitat d'actuació UA-1*

3.1. *Objectius*

Com s'ha plantejat en la memòria d'aquestes Normes, aquesta unitat situada en l'extrem sud del municipi respòn a la transcripció de la Unitat d'actuació vigent de manera que s'obtinguin les cessions per poder dotar al municipi un equipament socio-cultural.

3.2. *Àmbit*

L'àmbit de la UA-1	3.491 m2	100 %
--------------------	----------	-------

3.3. *Superfícies*

Residencial (Clau 2)	1.684 m2	48,2%
Viari	841,8 m2	24,1%
Equipament (Clau SC)	965,2 m2	27,7%

3.4. *Cessions*

La posició i superfície de les cessions de vialitat i equipaments, venen fixades pels plànols normatius de la série O.2 .

3.5. *Condicions d'ordenació, edificació i ús*

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

3.6. *Condicions de gestió*

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

4. *Unitat d'actuació UA-2*

4.1. *Objectius*

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és la de regularitzar la situació d'un àmbit ja desenvolupat per l'antic pla parcial però no s'han acabat de materialitzar les obligacions fixades, ni la vialitat ni les zones verdes previstes originàriament S'obté la connexió del carrer de Sant Cosme i Sant Damià amb la zona est del nucli.

4.2. *Àmbit*

L'àmbit de la UA-2	1.143 m2	100 %
--------------------	----------	-------

4.3. Superfícies

Residencial (Clau 2)	843,20 m2	73,8%
Zona verda (Clau J)	181,6 m2	15,9%
Viari	118,2 m2	10,3%

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat i zones verdes, venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

4.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

4.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5. Unitat d'actuació UA-3

5.1. Objectius

Com ja s'ha plantejat en la memòria d'aquestes Normes, aquesta Unitat d'Actuació, situada a l'extrem sud del nucli, respòn a la transcripció de la UA vigent, de manera que s'obtinguin urbanitzats els sols destinats a vialitat.

5.2. Àmbit

L'àmbit de la UA-4	5.402 m2	100 %
--------------------	----------	-------

5.3. Superfícies

Residencial (Clau 2)	3.802 m2	70,4%
Aparcament (Clau P)	1.600 m2	29,6%

5.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions de vialitat venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

5.5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el planols normatius.

5.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

Art. 158 "BAGERGUE"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona de Casc Antic (Clau 1).

Zona d'Ampliació de casc (Clau 2).

Sòl apte per urbanitzar que es regularà segons els parametres fixats en l'apartat 3 d'aquest article.

2. Estudis de Detall.

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. Condicions per a les àrees aptes per a la urbanització – SAU-1, SAU-2, SAU-3

El sòl apte per urbanitzar, s'haurà de desenvolupar mitjançant plans parcials i la regulació mínima i dels seus estàndards seran, d'acord amb les fitxes següents:

3.1. Objectiu

Les àrees de sòl apte per urbanitzar situades a ponent del nucli, ja estan vigents en les actuals Normes complementaries de 1981 i en l'actual Revisió es mantenen amb les mateixes condicions

3.2. Àmbits

L'àmbit és el grafiat als plànols normatius de la sèrie 0.2 de manera indicativa i serà definit mitjançant el document de major concreció en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

SAU-1

Total de l'àmbit grafiat del SAU-1	10.038 m ²	100%
------------------------------------	-----------------------	------

SAU-2

Total de l'àmbit grafiat del SAU-2	12.975 m ²	100%
------------------------------------	-----------------------	------

SAU-3

Total de l'àmbit grafiat del SAU-3	17.187 m ²	100%
------------------------------------	-----------------------	------

3.3. Superfícies mínimes reserves

Les establertes als quadres adjunts, si bé caldrà completar-les, si fós el cas, amb els mínims fixats a l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990.

SAU-1		
m ² per a sistema viari i aparcaments		20 % de l'àmbit
m ² per a espais lliures (J)		20 % de l'àmbit
m ² per a equipaments(EQ)		4,7 % de l'àmbit
SAU-2		
m ² per a sistema viari		17,4 % de l'àmbit
m ² per a espais lliures (J)		10 % de l'àmbit
m ² per a equipaments (EQ)		2,4 % de l'àmbit
SAU-3		
m ² per a sistema viari i aparcaments		19,4 % de l'àmbit
m ² per a espais lliures (J)		10,7 % de l'àmbit
m ² per a equipaments (EQ)		1,71 % de l'àmbit

3.4. Superfície màxima d'aprofitament privat

La que resulti de l'aplicació dels anteriors parametres i de les cessions mínimes establertes a l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990.

3.5. Sostre edificable

L'edificabilitat bruta de cada sector és de:

SAU-1	0,67 m2 sostre/m2 sòl
SAU-2	0,68 m2 sostre/m2 sòl
SAU-3	0,54 m2 sostre/m2 sòl

3.6. Nombre màxim d'habitatges:

La densitat bruta de cada sector és de:

SAU-1	47 hab/Ha
SAU-2	21 hab/Ha
SAU-3	17 hab/Ha

Art. 159 "BAQUEIRA"

1. Zones.

S'apliquen les regulacions de les zones següents:

Zona d'ordenació específica, clau 3e, amb les sub-claus següents:

Subzona 3e.1, d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1.500.

Subzona 3e.2, d'ordenació específica segons paràmetres fixats al Pla Parcial d'Ordenació cota 1.700 Subsector 1.

Subzona 3e.3, d'ordenació específica segons paràmetres fixats a la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació cota 1.700 Subsector 2.

Subzona 3e.4, d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús habitatge- segons paràmetres determinats a l'article 109 bis d'aquesta Normativa.

Subzona 3e.5, d'ordenació específica de l'Edificació Residencial Ruda –Ús hotel- segons paràmetres determinats a l'article 109 bis d'aquesta Normativa.

Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 3f.

2. *Estudis de Detall.*

No es preveu cap estudi de detall obligatori

3. *Unitat d'actuació UA-1*

3.1. *Objectius*

Com s'ha plantejat en la memòria d'aquestes Normes, aquesta unitat situada en la part nord-est de la UA-1 també repon a la lògica del reconeixement i manteniment de les condicions d'edificació actuals i es planteja únicament per obtenir les cessions fixades als plànols normatius, i que a dia d'avui no s'han materialitzat. Aquesta unitat ja té esgotat tot l'aprofitament privatiu.

3.2. *Àmbit*

L'àmbit de la UA-1	74.804 m2	100 %
--------------------	-----------	-------

3.3. *Superfícies*

Conservació estructura urbana i edificatòria (Clau 3f)	35.774,33 m2	47,83%
Viari	22.993,77 m2	30,74%
Zona verda (Clau J)	15.386 m2	20,56%
Aparcament (Clau P)	649,9 m2	0,87%

3.4. *Cessions*

La posició i superfície de les cessions de vialitat i zones verdes venen fixades pels plànols normatius de la sèrie O.2.

3.5. *Condicions d'ordenació, edificació i ús*

La regulació dels aprofitaments serà la de la qualificació urbanística que correspongui a la clau urbanística fixada en el plànols normatius.

3.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient

4. Unitat d'actuació UA-2 RUDA

4.1. Objectius

L'objectiu d'aquesta Unitat d'actuació és el d'aconseguir la correcta ordenació d'aquest espai, la cessió dels espais públics previstos i la seva urbanització de manera que acabin de completar les necessitats de l'estació d'esquí, segons un model compacte de creixement.

4.2. Àmbit

L'àmbit del UA-2 RUDA	100.457 m2	100 %
-----------------------	------------	-------

4.3. Superfícies

Superfície màxima d'aprofitament privat

Residencial Ruda -Ús habitatge- (Clau 3e.4)	32.830,40 m2	32,68 %
Verd Privat (Clau VP)	1.465,80 m2	1,46 %
Residencial Ruda.-Ús hoteler- (Clau 3e.5)	14.669,41 m2	14,60 %

Superfícies mínimes reserves sistemes

Zona verda (Clau J)	38.798.01 m2	38,62 %
Equipaments Socio-Cultural (Clau SC)	1.030,00 m2	1,02 %
Viari	11.663,38 m2	11,62 %

4.4. Cessions

La posició i superfície de les cessions venen fixades pels plànols normatius de la sèrie 0.2.8.

4.5 Sostre edificable i usos.

L'ús principal assignat a la Zona Residencial-Ús habitatge- (subzona 3e.4) és el residencial d'habitatge Plurifamiliar, mentre que a la Zona Residencial-Ús hoteler- (subzona 3e.5) és l'hoteler tot i que en aquesta subzona són admesos de manera complementària l'ús de restauració i el comercial a la menuda vinculats a l'ús principal.

El sostre màxim residencial edificable serà de 65.000 m2 sostre, del qual 23.000 m2st destinarà a l'ús hoteler i 42.000 m2st a residencial d'habitatge.

El sostre màxim per a equipaments públics serà de 1.500 m²st.

4.6 Densitat

El nombre màxim d'habitatges es fixa en 500 habitatges que corresponen a un habitatge cada 84 m² de sostre.

4.7 Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació

4.8 Condicions especials

- El desenvolupament de la UA-2 RUDA ha de garantir l'execució de l'aparcament de 1.500 vehicles al servei de l'estació d'esquí, a més dels propis de la zona hotelera i de la zona residencial, i també del remuntador mecànic d'accés a les pistes.

- Els propietaris de l'àmbit de la UA-2 RUDA, a part de la urbanització interior, faran front al cost d'adquisició i de la urbanització de la vialitat externa grafiada en els plànols normatius de la sèrie 0.2.8

- En el sòl de cessió qualificat d'equipament socio-cultural, clau SC, l'edificació no podrà sobresortir de la superfície reglada que es pot formar entre els dos trams de vial que l'envolten.

5. PE 1, PE 2, PE 3, PE 4, PE 5 i PE 6.

5.1. Objectius

Aquests Plans Especials, situats en l'extrem nord del municipi, es plantegen per portar a terme una intervenció que permeti regularitzar les disfuncions urbanístiques generades per l'execució dels plans parcials de la ladera baixa i ladera alta tramitats el 1975. Es proposa el manteniment de l'edificabilitat i densitat brutes, del percentatge de terrenys qualificats amb aprofitament privatiu i de les condicions d'edificació fixats pel planejament vigent.

5.2. Àmbit i superfícies

Els àmbits delimitats pels diversos Plan especials i les seves superfícies són:

Àmbit PE 1	10.917 m ²	100 %
Àmbit PE 2	35.273 m ²	100 %
Àmbit PE 3	8.302 m ²	100 %
Àmbit PE 4	12.020 m ²	100 %
Àmbit PE 5	67.652 m ²	100 %
Àmbit PE 6	46.069 m ²	100 %

La superfície de titularitat pública corresponent a l'explanació i els talussos de la carretera C-28 b no es comptabilitzarà als efectes de càlcul de l'edificabilitat i densitat dels Plans especials grafiats.

5.3. Condicions d'ordenació, densitat, edificació i ús

La regulació dels aprofitaments, de les condicions d'edificació i d'ús seran les que corresponguin segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500.

Així es fixa una edificabilitat bruta de 0,156 m²st/m²s i una densitat bruta de 8.61 hab/Ha, que s'aplicarà als sectors un cop descomptada la superfície de titularitat pública corresponent a l'explanació i els talussos de la carretera C-28 b.

5.4. Cessions

La regulació de les cessions per a sistemes serà la que correspongui segons les determinacions del Pla Parcial Turístic (Revisió) Nucli 1 cota 1500, on la part no inclosa dins la superfície d'aprofitament privatiu representava el 66,54% del sòl.

Així es fixa per a cada Pla Especial una cessió per a sistemes del 65% de l'àmbit, de la qual es determina com a mínim una cessió de zona verda, clau J, corresponent al 50% de l'àmbit del Pla especial, i la resta per a vialitat.

Com a excepció a la condició anterior es contempla la situació d'una peça d'equipaments públics de cessió dins l'àmbit discontinu del PE 1, la superfície de la qual estarà inclosa dins de la cessió del 65% de l'àmbit abans esmentada.

5.6. Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà pel sistema de compensació mitjançant l'instrument de gestió adient.

5.7 Condicions especials

Amb caràcter previ caldrà tramitar un Pla especial d'infraestructures per tal de garantir la correcta execució de les obres d'urbanització i la connexió amb les xarxes i concretar les quotes d'urbanització a les quals haurà de fer front cada àmbit.