



Ajuntament de Prats i Sansor

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR

NÚM. EXPEDIENT: 49 / 2026
PROCEDIMENT: Certificat de règim urbanístic

CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC

En relació a:

Interessat	AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR
Tipus d'Actuació	ALIENACIO PER VENDA DE PARCEL·LA PATRIMONIAL DE L'AJUNTAMENT
Objecte	CERTIFICAT DE RÈGIM URBANÍSTIC DE LA PARCEL·LA 202A DE LA URBANITZACIÓ EL PLA DE PRATS I SANSOR
Emplaçament:	PARCEL·LA 202A DE LA URBANITZACIÓ EL PLA DE PRATS I SANSOR
Ref. Cadastral:	51079D2DG0951S0000UT

L'arquitecta municipal, **EXPOSA:**

01. Fets

En relació amb el procediment d'alienació d'un bé integrant del patrimoni públic de sòl i concretament de l'immoble situat a Urbanització El Pla, núm.: 202A amb referència cadastral número 51079D2DG0951S0000UT, s'informa en aquest certificat dels principals paràmetres urbanístics que li són d'aplicació.

02. Normativa de referència

- Planejament urbanístic local vigent al municipi: Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 19 de novembre de 2010.
- Pla Parcial EL PLA aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 14/07/1965 expedient 1965/37/L.
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 25/11/2016 expedient 2016 / 061066 / P, i data de publicació 9/01/2017.
- Text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per la Llei





Ajuntament de Prats i Sansor

7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

03. Avaluació tècnica

PRIMER. El present informe s'emet a l'empara de l'article 105 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012 de 22 de febrer, que no modifica concretament el citat article. La vigència del present Certificat de Règim Urbanístic és de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

SEGON. La parcel·la objecte del present certificat de règim urbanístic té referència catastral 51079D2DG0951S0000UT.

TERCER. El Planejament urbanístic local vigent al municipi és el POUPM de La Cerdanya, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 19 de novembre de 2010.

QUART. El terreny objecte del present informe es troba en SÒL URBÀ CONSOLIDAT inclosa al polígon d'actuació urbanística PAU-PRA-2, Urbanització El Pla.

Per altra banda el Planejament urbanístic vigent qualifica la parcel·la amb la **Clau 61-d3-H** Urbanització El Pla_Prats i Sansor, Zona de parc urbanitzat, regulada per l'art. 214 del POUPM.

CINQUÈ. La finca no es troba afectada per alineacions, pel que el terreny té condició de solar, d'acord amb els articles 27 al 31 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

La parcel·la consta de 2.016,00m², i actualment es troba lliure d'edificació

SISÈ. Els paràmetres urbanístics bàsics aplicables respecte l'ús del sòl i les condicions d'edificació i aprofitament de la clau 61-d3-H són els següents:

<i>Parcel·la mínima edificable:</i>	<i>2.000 m2</i>
<i>Front mínim de parcel·la:</i>	<i>El fixat a la parcel·lació existent.</i>
<i>Tipus d'ordenació:</i>	<i>Edificació aïllada</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>1 habitatge / 2.000m2</i>
<i>Edificabilitat:</i>	<i>0,26 m2sostre / m2sòl</i>
<i>Volum màxim:</i>	<i>0,8 m3/m2sòl i com a màxim 8.000m2</i>
<i>Ocupació màxima:</i>	<i>12,5% (veure plànol nº 9 gàlibs i ocupacions)</i>
	<i>Incloses les construccions auxiliars.</i>
<i>Construccions auxiliars:</i>	<i>Màxim 5% (adossades a edific. Ppal)</i>
<i>Número de plantes:</i>	<i>PB + 1PP</i>
<i>Alçada màxima (inclosa coberta):</i>	<i>10 m</i>
<i>Separació a llinde:</i>	<i>Vial: 15 m (veure plànol nº 9 de gàlibs)</i>
	<i>A veïns: 8 m</i>
<i>Ús principal:</i>	<i>Habitatge unifamiliar aïllat</i>





Ajuntament de Prats i Sansor

S'admet la construcció d'una planta soterrani destinada a aparcament.

Cal tenir en compte que a part de les normes descrites en l'article anterior, seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les normes generals del POUPM.

SETÈ. No es té coneixement que la parcel·la es trobi implicada en cap expedient de protecció de la legalitat urbanística.

VUITÈ. La finca forma part del Polígon d'actuació Urbanística PAU-PRA-2, i tot i que es troba en Sòl Urbà Consolidat (SUC) la fitxa urbanística del POUPM indica com a objectius els següents aspectes a tenir en compte:

Objectius de la proposta:

- Urbanitzar i cedir a l'Ajuntament els vials i espais lliures pendents del planejament vigent.*
- Les persones propietàries podran formular projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització.*
- Obligatorietat de la conservació de les obres d'urbanització sense fixació del seu termini de vigència.*
- L'Ajuntament podrà establir convenis amb la junta de conservació per al manteniment del sòl públic.*

NOVÈ. No hi ha suspensió en l'atorgament de llicències urbanístiques d'edificació.

DESE. Documentació complementaria: el present Certificat de Règim Urbanístic incorpora els següents documents:

- 1) Detall plànol d'ordenació del Mapa Urbanístic de Catalunya.
- 2) Detall plànol d'ordenació urbanística modificació del POUPM.
- 3) Fitxa cadastral.
- 3) Normativa Urbanística que regula la clau 61 del POUPM de La Cerdanya, article 214.
- 6) Fitxa urbanística del POUPM PAU-PRA-2.
- 7) Text Refós Ordenances reguladores urbanització El Pla.

Prats i Sansor, 31 de juliol de 2026

Ariadna Luesma Vila

Arquitecta Municipal

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT.

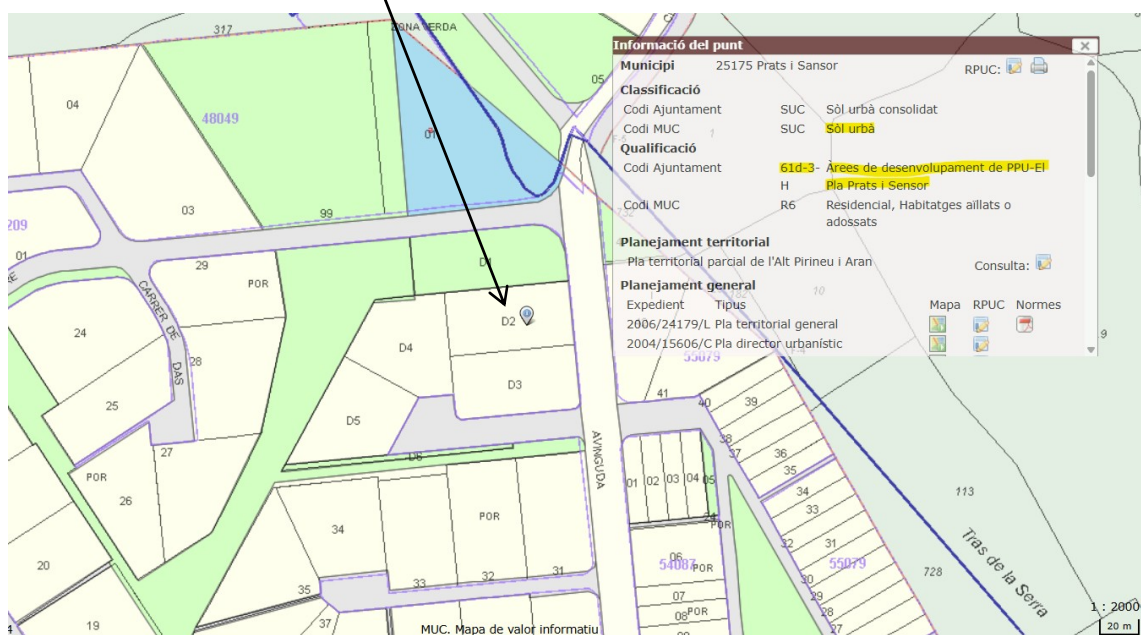




Ajuntament de Prats i Sansor

1) Detall plànol del Mapa Urbanístic de Catalunya

Parcel·la objecte del present certificat de règim urbanístic





Ajuntament de Prats i Sansor

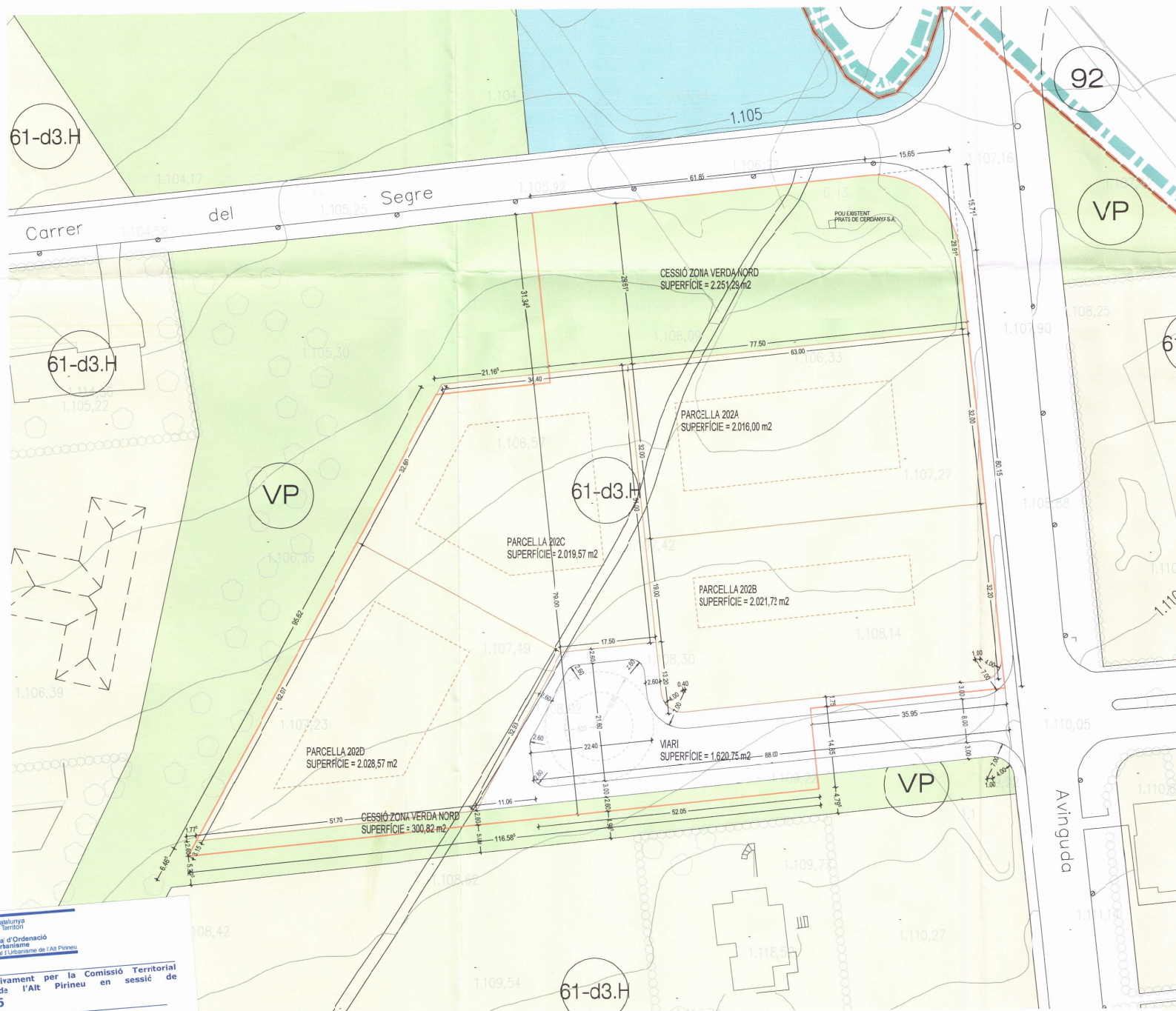
2) Detall plànol d'ordenació urbanística modificació del POUPM.

Parcel·la objecte del present certificat de règim urbanístic



Aproubat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Aj. Prats i Sansor en sessió de 25.11.2016
La secretària suplent
Jordi Freixanet Pardo





DILIGÈNCIA SECRETARIA.- Prats i Sansor, 15 de novembre del 2016.
Que aquest Text Refós de Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística
Pluriunicipal del terme municipal de Prats i Sansor va ser verificat i
aprovat pel Ple Corporatiu de l'Ajuntament de Prats i Sansor, en sessió
del dia 14.11.2016. En dono fe. El Secretari, Salvador Glibert Masqué.



PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUPM TEXT REFÓS

MUNICIPI I NUC.I

PRATS I SANSOR
URBANITZACIÓ "EL PLA"

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

MODIFICACIÓ 2
DETALL PARCEL·LES RESULTANTS
VIALS I CESSIONS

NÚMERO DE PLÀNOL

06

FORMAT

DIN A2 e:1/500

VERSIO / DATA TEXT REFÓS 0016

EL PROMOTOR

N.I.F. A25005422

PRATS DE Cerdanya S.A.

EL FACULTATIU

N.I.F. J61031274



Aprovat definitivament per la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de
25.11.2016

La secretària suplent

Jordina Freixanet Pardo

Codi Validació: 4WZ7N6AEKJ3CH15NGJX39Y77T
Verificació: <https://pratsisensorcadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona



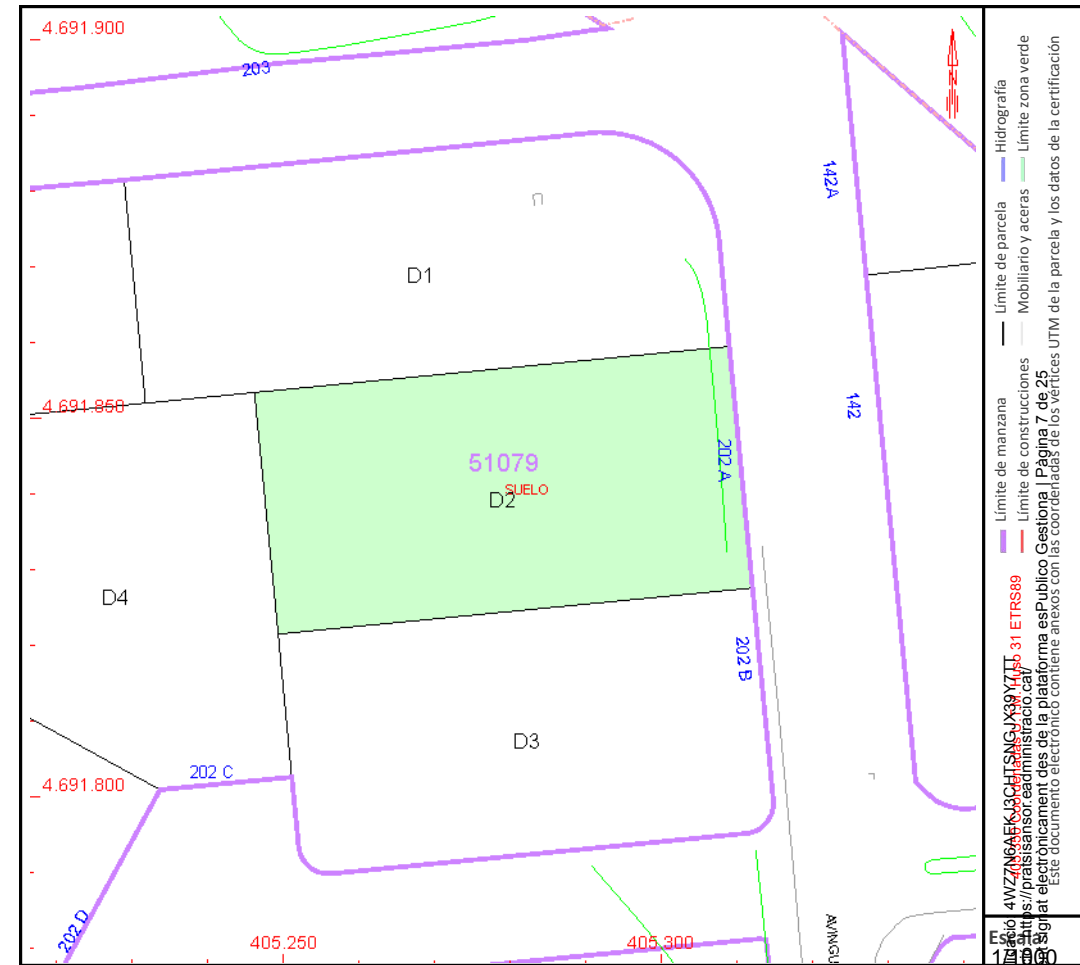
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Referencia catastral: 51079D2DG0951S0000UT

PARCELA

Año construcción:

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Viernes , 31 de Julio de 2026

SECCIÓ 10. ZONA DE MANTENIMENT DE L'ORDENACIÓ EXISTENT.

Art. 214. Edificis singulars, clau 61a.

Àrees d'estructura homogènia, clau 61b.

Conservació de l'ordenació i ús, clau 61c.

Àrees de desenvolupament de PPU, clau 61d.

Subzones:

-Urbanització Tartera_Das, clau 61-d1.

-Parc urbanitzat, clau 61-d1-H.

-Passos privats, clau 61-d1-p

-Urbanització Devesa de Saga_Ger, clau 61-d2.

-Urbanització El Pla_Prats i Sansor, clau 61-d3.

-Zona d'artesania, petita indústria i magatzems, clau 61-d3-A.

-Zona comercial i hotelera, clau 61-d3-G.

-Zona de parc urbanitzat, clau 61-d3-H.

-Zona residencial extensiva, clau 61-d3-I.

1. Definició:

Aquesta zona de manteniment d'ordenació existent comprèn conjunts de superfícies concretes edificades i urbanitzades, edificis singulars, àrees consolidades amb estructura edificatòria i ordenació urbanística homogènia o usos característics i àrees de desenvolupament de Plans parcials urbanístics a les quals el POUPM manté el model existent.

El POUPM regula subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen del planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis.

2. Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima: l'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUPM.
- Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	subzones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
Tartera_Das	61-d1-H	3.500	L'existent
	61-d1-p	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	1.500	16
	61-d3-A	300	L'existent
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	5.000	L'existent
	61-d3-H	2.000	L'existent
	61-d3-I	150	10

- **61-d1-H:** El front mínim de parcel·la serà el fixat a la parcel·lació existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM i que es correspon amb el planejament derivat desenvolupat.

- **61-d3-A, 61-d3-G, 61-d3-H, 61-d3-I:** El front mínim de parcel·la serà el fixat a la parcel·lació existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM i que es correspon amb el planejament derivat desenvolupat.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipologia:
 - L'existent.
- b) Tipus d'ordenació:
 - **61a, 61c:** l'existent.
 - **61b:** l'existent aïllada entre mitgeres.
 - **61d:** l'existent definida pel planejament derivat desenvolupat.
- c) Ocupació màxima:
 - **61a:** l'existent.
 - **61b:** l'existent.
 - **61c:** El tipus d'ordenació com també el volum de les edificacions actuals son admesos, però, en cas d'ampliacions o reformes s'hauran de respectar les mateixes condicions d'edificació i d'ordenació que les dels terrenys veïns.
A les zones verdes privades, solament s'hi podrà construir l'estrictament necessari per a la conservació o complement del seu ús.
 - **61d:** L'existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - **61d: Per a les urbanitzacions següents:**

Urbanització	subzones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 solar	Ocupació màxima %
Tartera_Das	61-d1-H	0,12	1 habitatge/3.500 m2 solar	25
	61-d1-p	Servitud de pas	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	0,3	1 habitatge/1.500 m2 solar	15
	61-d3-A	2	1 habitatge / <= 300 m2sl 2 habitatge / >300 m2sl	50
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	En situació A: 0,26 En situació B: 0,16	-	En situació A: 12,5 En situació B: 25
	61-d3-H	0,26	1 habitatge/2.000 m2 solar	12,5
	61-d3-I	1,16	1 habitatge/150 m2 solar	50

- **61d3-A:** només es permès l'establiment d'habitatges per al propietari i per al porter o guarda de l'immoble, amb les condicions següents:
 - a) 1 habitatge de 100 m2 de superfície útil màxima en parcel·les de 300 m2.
 - b) 1 o 2 habitatges de 200 m2 de superfície útil total en parcel·les de més de 300 m2.
- d) Densitat màxima:
 - **61a:** les edificacions poden remodelar-se fins a una densitat de 1 habitatge per cada 100 m2 de sostre edificat.
 - **61b:** 1 habitatge/100 m2st
 - **61c:** L'existent.
 - **61d:** L'existent definides pels Plans parcials d'ordenació, o les existents a l'aprovació definitiva del POUPM.

e) Nombre de plantes i alçada màxima:

- **61b:** l'alçada màxima serà l'existent amb un màxim de PB+2PP.
- **61c:** l'alçada màxima i nombre de plantes seran els existents.
- **61d:** l'alçada màxima i nombre de plantes seran definides pels Plans parcials vigents.
- **61d: Per a les urbanitzacions següents:**

Urbanització	zones	Nombre de plantes	Alçada màxima
		nº	m
Tartera_Das	61-d1-H	PB+1PP	9,1
	61-d1-p	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	PB+1PP	9,1
	61-d3-A	PB+1PP	10
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	PB+1PP	10
	61-d3-H	PB+1PP	10
	61-d3-I	PB+1PP	9,1

f) Volum màxim edificat:

- **61a:** No es permet cap augment de volum.
- **61b:** és el que resulta per a cada unitat de zona al límit de l'ocupació i l'alçada màximes.
- **61c:** l'existent, però en cas d'ampliacions o reformes s'hauran de respectar les mateixes condicions d'edificació i ordenació que les dels terrenes veïns.
- **61d:** L'existent definit pels Plans parcials d'ordenació, o les existents a l'aprovació definitiva del POUPM.

g) Separacions a límits:

- Per a les urbanitzacions següents:

Urbanització	subzones	Límit exterior	Límit interior	Límit a pasos
		m	m	m
Tartera_Das	61-d1-H	15	15	12
	61-d1-p	-	-	-
Devesa Saga_Ger	61-d2	7	7	7
	61-d3-A	-	-	-
El Pla_Prats i Sansor	61-d3-G	15	12	12
	61-d3-H	15	15	8
	61-d3-I	3	4,5	3

h) Construccions auxiliars:

- **61-d1 i 61-d3:** extensiva a les zones de "Parc urbanitzat" de la Urbanització Tartera i a les zones de "Parc urbanitzat" i "zona comercial i hotelera" de la Urbanització El Pla. La construcció d'edificacions auxiliars s'autoritzarà sempre que aquestes estiguin adossades al cos principal, de manera que conformin un sol conjunt arquitectònic i tenint en compte els següents paràmetres:
 - a) L'ocupació màxima permesa no superarà el 5% de la superfície de la parcel·la.

- b) Els cossos auxiliars no sobrepassaran l'alçada de 3,00 metres mesurats des de la cota natural del terreny i fins la trobada de la façana amb el pla de la coberta.
 - c) El carener tindrà una alçada màxima de 5,50 metres respecte del terreny natural.
 - d) L'edificació auxiliar quedarà separada dels llinars de la parcel·la un mínim de 5,00 metres.
- **61-d1 i 61-d3:** extensiva a les zones de "Parc urbanitzat" de la Urbanització Tartera (Das) i de la Urbanització El Pla (Prats i Sansor). S'admetrà la construcció soterrada d'espais annexes a l'edificació principal, construïda i pendent d'edificar, amb la condició que aquests estiguin sempre adossats a l'edificació i amb una superfície construïda màxima de 100 m², encara que suposi sobrepassar el gàlib establert, i en tot cas amb la limitació de mantenir una distància mínima de 2 metres a la mitgera i de 10 metres a vial.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - En casos no definits s'han de determinar, atenent la compatibilitat i naturalesa d'aquests, d'acord amb l'ordenació de l'entorn i dels usos que s'hi admeten i sempre basant-se en la interpretació més restrictiva.
 - **61a:** d'ús nou.
 - **61b, 61c:** els existents i el de les zones col·lindants amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.
 - **61d:** els existent amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUPM.

Aspectes generals

Municipi:	Prats i Sansor
Nucli:	Urbanització El Pla
Classificació del sòl:	Sòl urbà consolidat (SUC)
Superfície del polígon d'actuació:	928.938,00 m ²
Objectius de la proposta:	

- Urbanitzar i cedir a l'Ajuntament els vials i espais lliures pendents del planejament vigent.
- Les persones propietàries podran formular projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització.
- Obligatorietat de la conservació de les obres d'urbanització sense fixació del seu termini de vigència.**
- L'Ajuntament podrà establir convenis amb la junta de conservació per al manteniment del sòl públic.

Situació



Emplaçament



— Límit de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística

— Límit de sòl urbà

Pla d'ordenació
urbanística plurimunicipal
de la Cerdanya

Jordi Romero i Imma Jansana, arquitectes associats
08002 Barcelona. Plaça Ramon Berenguer el Gran 1
info@pladelacerdanya.com
www.pladelacerdanya.com

URB. EL PLA
OCTUBRE 2010
Originals DIN A4 1/8.000



Codi Validació: 4W27NGAE LKCHT5NGIX39/7TT
Verificació: https://sistemes.diputació.gub.cat/verificador/
Document signat electrònicament des de la plataforma de Publicació i Gestió de la Diputació de Girona. Pàgina 12 de 25

TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL “EL PLA” DE PRATS I SANSOR AMB LES MODIFICACIONS PUNTUALS FINS L’ANY 2020.

-TEXT REFÓS-

I N D E X

GENERALITATS	01
OBJECTE DEL TEXT	01
PROJECTE	01
PROMOTOR	02
TRAMITACIÓ	02
APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL	03
SITUACIÓ	03
DATA	06
ANNEXES DEL TEXT INTEGRAT DE LES NORMATIVES DEL PLA PARCIAL “EL PLA”	04
ANNEXES	29
PLÀNOL SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	01
PLÀNOL INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA	02
PLÀNOL D’OCUPACIONS MÀXIMES DE LA PARCEL·LACIÓ “EL PLA”	03

PRATS I SANSOR, 21 DE FEBRER DE 2018.-
TEXT REFÓS, 7 D’OCTUBRE DE 2020.-



TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAI “EL PLA” DE PRATS I SANSOR AMB LES MODIFICACIONS PUNTUALS FINS L’ANY 2020

MEMÒRIA.-

GENERALITATS.-

OBJECTE DEL TEXT.-

L’objecte del present text és modificar l’actual Pla Parcial “El Pla” amb les consideracions que es deriven dels expedients:

- Modificació puntual POUPM aprovada definitivament el 9 de gener de 2017.
- Modificació puntual del POUPM aprovada definitivament el 16 d’octubre de 2017.
- Llicència municipal de divisió i segregació de les parcel·les nº 42, 43 i 44, sense modificació d’aprofitaments.
- Modificació del Pla Parcial exp. 44/2019, aprovat definitivament el 30 de juny de 2020.

A l’efecte de disposar d’un únic text refós global del Pla Parcial.

PROJECTE.-

Projecte de modificació puntual del Pla Parcial “El Pla”, del municipi de Prats i Sansor, consistent en les següents modificacions:

- 1) Incorporar les modificacions derivades de la modificació del POUPM, aprovades en data del 9 de gener de 2017.
 - Requalificació de l’antiga parcel·la nº 382, que actualment consta com a Zona Verda, per retornar-la a Zona residencial Extensiva 61-d3-I.
 - Requalificació de la parcel·la nº 202 actualment considerada Zona Comercial i Hotelera 61-d3-G, per transformar-la en Zona de Parc Urbanitzat 61-d3-H.



-Incorporar els passos públics existents de la urbanització “El Pla” que no apareixen en els plànols, entre les parcel·les nº 411 i 412, i 357 i 358.

- 2) Incorporar les modificacions derivades de la modificació del POUPM, aprovades en data 16 d'octubre de 2017, que afecten al Pla Parcial:

-Art. 214.3.- del POUPM en la zona 61-d3-A, en el apartats següents:

61.d3-A. Es permetrà l'ús d'habitatge en les plantes altes, amb les condicions següents:

- a) Pel cas en que no s'utilitzi l'ús agropecuari o industrial, sempre que es mantinguin els aprofitaments i volumetries assenyalades pel POUPM, dins el volum autoritzable, i d'acord amb l'article 188.5 del decret Legislatiu 1/2010, s'admetrà l'alternativa de reordenar la situació dels forjats de les plantes, amb els paràmetres següents:

-L'edificació serà en alineació a vial.

-L'alçada lliure de la planta baixa serà de 3 m. com a mínim, en tots els casos.

-Les pendents de les cobertes seran entre el 30 i 50 %.

-L'alçada màxima serà de 10 m., d'acord amb el POUPM, des del terreny natural a la part més alta de l'edifici.

-L'alçada reguladora vindrà determinada per les dues condicions anteriors, i no superarà en cap cas els 8 m d'alçada de la vorera a la barbacana.

- b) Per a la resta de condicions no contemplades per aquesta zona, seran d'aplicació complementària les assenyalades pel POUPM vigent.

- 3) Incloure les modificacions del Pla Parcial exp. 44/2019, aprovades definitivament el 30 de juny de 2020.
- 4) Incorporar el plànol nº 03 de les ocupacions màximes del Pla Parcial.

PROMOTOR.-

El promotor és l'Ajuntament de Prats i Sansor, amb domicili a la Plaça de la Font, 1 de Prats.

TRAMITACIÓ.-

Per correspondre a unes modificacions puntuals que afecten únicament al Pla Parcial “El Pla” de Prats i Sansor, s'ha seguit la tramitació prevista a l'art.78.- i 81.1.a) del Decret Legislatiu 1/2010, modificat Llei 3/2012. Corresponent l'aprovació inicial a l'Ajuntament, informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme, i si s'escau aprovació definitiva per l'Ajuntament.

No afecta a organismes concurrents.



APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL.-

El Pla Parcial “El Pla” de Prats i Sansor objecte de la present modificació puntual va ésser aprovat definitivament per la Comissió Provisional d’Urbanisme l’1 de juliol de 1965. Modificat el 8 de gener de 2015 (exp. 35/2014)

SITUACIÓ.-

La modificació puntual a realitzar corresponen al Pla Parcial “El Pla”, situat al costat ponent de la població de Prats.

Veure plànol de situació que s’acompanya.

Terme municipal del Prats i Sansor.

DATA.-

A Prats i Sansor, 21 de febrer de 2018.

Text refós 7 d’octubre de 2020.

L’ARQUITECTE.-



**ANNEX DEL TEXT INTEGRAT DE LES NORMATIVES DEL PLA PARCIAL
“EL PLA”**



ORDENANCES REGULADORES DE L'ÚS DELS TERRENYS DEL PLA PARCIAL "EL PLA"

TÍTOL PRELIMINAR.- Normes generals que es refereixen les ordenances particulars per a cada zona.-

Art. 1r.- Normes generals.-

Seràn Normes generals, i a elles faran referència les diferents Ordenances particulars de cada zona, quines disposicions d'àmbit nacional, provincial o municipal, sobre edificació i ús del sòl siguin aplicables als terrenys compresos en el present Pla Parcial i en especial les normatives que resultin vigents en el moment de les concessions de les llicències, en relació a les normes d'habitabilitat, urbanístiques i a més les sectorials que resultin concurrents.

Les altres qüestions no contemplades en les presents ordenances seran d'aplicació supletòria les disposicions generals establertes en el POUPM vigent.

ORDENANCES DE LA ZONA DE PARC URBANITZAT (61-d3-H)

Art. 2.- Règim d'excepció.-

S'elimina per no resultar d'aplicació.

TÍTOL 1r. Condicions de volum.

Art. 3r.- Tipus d'Ordenació.-

Correspon a edificació residencial, amb edificis aïllats envoltats d'espais lliures en els que es fomentarà la vegetació pròpia de prat i es respectaran al màxim les condicions naturals i paisatgístiques.

Art. 3Bis.- Modificació nomenclatura parcel·les nº 22, 23, 24, 25, 26 i 27 del POUPM.-

Modificació de la nomenclatura de les parcel·les nº 22, 23, 24, 25, 26 i 27, que el POUPM assenyala 61-d-2-h, quan en realitat correspon a 61-d3-H, de zona de Parc Urbanitzat.



Art. 4r. Alineacions exteriors.-

Les alineacions, exteriors i rasants de les parcel·les en la part que dona front a una via pública o privada, seran les que queden definides en els documents gràfics del Pla Parcial (plànol nº 3 adjunt).

Art. 5è.- Alineacions interiors.-

Les alineacions de les parcel·les en la part que limita amb la zona de parc i amb els camins mitgers o línia mitja, segons els casos, estan així mateix definides en el Pla Parcial (plànol nº 3 adjunt). En quant a les rasants es prendran per tals les pròpies del terreny, podent modificar-se solament les que corresponen a camins al seu pas per marges, talussos o pedregars

Art. 6è.- Alçada màxima.-

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres. Aquesta alçada es mesurarà per sobre la cota del terreny natural en cada punt, i dins la mateixa restaran incloses les comuneres i pendents de la coberta. Solament podran sobrepassar aquesta alçada les barres de parallamps, antenes de radio o TV i les xemeneies fins un límit de 12 mts.

Art. 7è. Parcel·la mínima.-

La parcel·la mínima edificable serà de 2.000 m2. i compleixen amb aquest mínim totes les que estan grafiades en el plànol de parcel·lació nº 3 de la present modificació.

Art. 8è. Ocupació màxima.-

El percentatge d'ocupació en planta per a les edificacions que s'aixequin en cada parcel·la, serà d'un 12,5 % com a màxim.

Art. 9è. Edificabilitat.-

El volum de les edificacions que s'aixequin en cada parcel·la, per sobre de la rasant natural del terreny, no excedirà de 0,8 m3. per cada m2. de parcel·la, equivalent a 0,26 m2st/m2sl ni en xifres absolutes de 8.000 m3.

Art. 10è. Edificacions auxiliars.-

Les edificacions auxiliars que es projectin, tal com garatges, safarejos, vestuari, trasters, barbacoes adossades al cos de l'edifici principal, porxos oberts pel tres costats, etc., hauran d'ocupar en conjunt un màxim del 5 % de la superfície de la parcel·la.



Art. 11è.- Situació de les edificacions.-

L'edificació principal, haurà de restar inscrita en el polígon assenyalat per a cada parcel·la en el plànol nº 03 annex que resulten assenyalades les distàncies mínimes als lindars interiors de 8,00 metres, i de 15,00 metres a les façanes.

En els casos d'agrupacions de parcel·les, tant si es destinen a ús d'habitatge com a ús d'hotels segons l'art. 20, regiran les mateixes distàncies als lindars que resultin de l'agrupació.



-Model d'edificació típica de la zona-

Art. 12è. Construccions en les àrees lliures.-

A la resta de parcel·la, es fomentarà la creació i conservació de prats, admetent-se als mateixos les edificacions auxiliars de l'art. 10 amb les següents condicions:

-Per a la zona de "Parc urbanitzat" de la urbanització el Pla, la construcció d'edificacions auxiliars s'autoritzarà sempre que aquestes estiguin adossades al cos principal, de manera que conformin un sol conjunt arquitectònic i tenint en compte els següents paràmetres:

- L'ocupació màxima permesa no superarà el 5 % de la superfície de la parcel·la.
- Els cossos auxiliars no sobrepassaran l'alçada de 3,00 metres mesurats des de la cota natural del terreny fins la trobada de la façana amb el pla de coberta.
- El carener tindrà una alçada màxima de 5,50 metres respecte del terreny natural.
- L'edificació auxiliar quedarà separada dels lindars interiors de la parcel·la un mínim de 5,00 metres, i 15,00 metres del límit exterior o façana.



Art. 13è. Tanques.-

Les parcel·les podran construir un recinte tancat amb tanca que estarà formada per un muret baix de 40 cms. d'alçada, continuat amb elements calats fins l'alçada d'1,40 mts i pel darrera dels mateixos es podrà plantar bardisses de tancament fins la mateixa alçada.

Art. 14è. Portes en les tanques.-

En els tancaments es podran obrir portes d'entrada per a vianants i per cotxes. En aquest darrer cas i d'acord amb la tradició constructiva local, es podran cobrir amb una teuladeta ceretana, de profunditat màxima d'1,40 mts. Les portes podran ser de fusta o metàl·liques, per raons de seguretat no s'admet una simple cadena com a tancament.

S'admet que cada costat de la porta d'entrada, allà on sigui necessari, encastar els armaris de serveis a un muret de pedra vista, de la longitud mínima que faci falta per les esmentades caixes, i una alçada màxima de 2,00 mts.



-Model típic d'armari de serveis-

TÍTOL 2n .- Condicions higièniques.Art. 15è. Condicions higièniques de les edificacions.-

Les normes d'higiene exigides en els edificis que s'hagin de construir en aquesta zona, s'adaptaran al Decret d'Habitabilitat vigent en el moment de la concessió de la llicència.



TÍTOL 3r.- Condicions d'ús.-

Art. 16è.- Llicència municipal.-

La tramitació de llicència municipal d'edificació serà preceptiva en tot cas, i es regirà per les Normes generals contingudes en la Llei d'Urbanisme i Llei de Règim Local que siguin d'aplicació en el moment de la concessió de llicència, així com per les disposicions municipals vigents a aquest respecte.

Art. 17è. Ús d'habitatge i densitat.-

L'ús d'habitatge és unifamiliar aïllat, i la densitat màxima serà d'un habitatge cada 2.000,00 m2. de solar net.

Art. 18è. Ús esportiu privat.-

A l'interior de les parcel·les es podrà desenvolupar instal·lacions esportives privades, sempre i quan siguin compatibles amb les condicions de volum assenyalades en els articles 7, 8, 10 i 13 segons es situïn en els polígons d'edificació o en els espais lliures de les parcel·les.

Art. 19è. Ús de garatges.-

L'ús de garatge-aparcament és obligatori, però supeditat al servei privat de l'habitatge, pel que la seva superfície no excedirà en cap cas de 100 m2 per a cada habitatge. La composició es regirà per l'art. 10.-

Art. 20è. Ús d'hotels.-

Mitjançant la convenient agrupació de parcel·les, aquestes es podran destinar a la construcció d'hotels, motels o apartaments, que restaran subjectes a les mateixes limitacions de volum especificades en el títol 1r d'aquesta Ordenança.

Art. 21è. Altres usos.-

Es prohibeixen tots els usos industrials.

S'autoritzarà l'ús comercial, subjecte a les mateixes ordenances de volum, i amb la restricció en el seu ús de mostres comercials o anuncis que hauran de restar limitades a l'estrictament necessari.

Els usos públics resten restringits als centres socials i culturals (clubs, casinos, etc.) i als d'hoteleria i esbarjo.

TÍTOL 4r. Condicions estètiques, formals i de paisatge.-



Art. 22è. Directrius generals.-

L'ús del terrenys afectats pel Pla Parcial d'ordenació urbanística del Pla, en el municipi de Prats i Sansor, comarca de Cerdanya província de Lleida, serà tal que estigui sempre en harmonia amb el caràcter de la zona i amb les preexistències del medi geogràfic i humà en que aquella s'implica.

Art. 23è. Caràcter de les edificacions.

Les edificacions que es construeixin en aquesta zona, complimentades totes les exigències incloses en les presents Ordenances, tindran total llibertat de composició arquitectònica i paisatgística. D'aquesta manera el compliment de les Ordenances, 1r: evitarà la monotonia, les excentricitats, i els arqueologismes sense contingut, 2n: assegurarà el caràcter regional predominant, i 3r: permetrà la plena modernitat, única garantia de la qualitat expressiva, que tant sols es dona per desitjar, però no per exigir, en unes Ordenances.

Art. 24è. Materials de construcció en murs.-

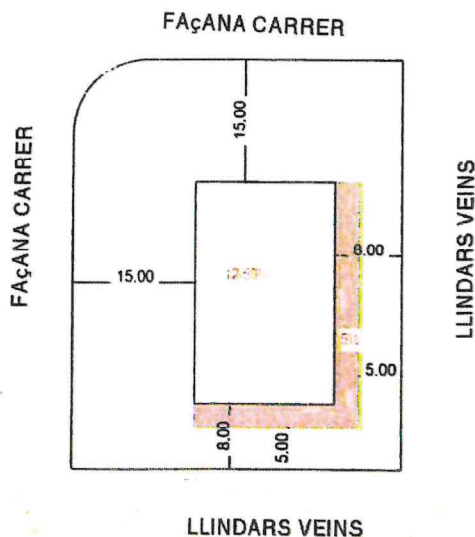
Els materials que es podran fer servir ostensiblement en la composició de façanes seran exclusivament: materials nobles i arrebossats.

Art. 25è. Espècies arbòries.-

Es podran fer plantacions amb les espècies locals de pla de Cerdanya, o sigui arbre blanc, salze, xop, vern, bedoll, etc., i es recomana amb finalitat paisatgística l'exclusió de les espècies de fulla perenne inclòs coníferes i de les exòtiques de jardineria.

Art. 25 Bis.- àmbit de planejament i gestió PAU-PRA-2bis.

Incorporar al text refós del Pla Parcial, l'àmbit de planejament i gestió anomenat PAU-PRA-2bis., segons la modificació del planejament superior, grafiat en el plànol d'ocupacions nº 03.

OCUPACIÓ PLANTA BAIXA

OCUPACIÓ MÀXIMA. EDIFICACIÓ PRINCIPAL = 12.50%
AUXILIAR = 5%



Annex

Normes urbanístiques de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics, de Prats i Sansor

QUADRE PAU-PRA-2bis.-

Polígon d'actuació urbanística discontinu en sòl urbà no consolidat (SUNC)

SUPERFÍCIE DE SÒL

Reserva mínima de sòl públic		4.172,86 m²	32,19 %
Espais lliures	VP	2.552,11 m ²	19,69 %
Xarxa viària	XV	1.620,75 m ²	12,50 %
Sòl màxim d'aprofitament privat		8.787,86 m²	67,81 %
Zona residencial extensiva 61-d3-I		702,00 m ²	5,72 %
Zona de parc urbanitzat 61-d3-H		8.085,86 m ²	62,39 %
Superfície total del polígon		12.960,72 m²	100,00 %

SOSTRE

Sostre total màxim		2.916,64 m²	100,00 %
Sostre zona residencial extensiva 61-d3-I		814,32 m ²	27,92 %
Sostre zona de parc urbanitzat 61-d3-H		2.102,32 m ²	72,08 %
Edificabilitat bruta màxima			
Zona residencial extensiva 61-d3-I		1,16 m ² st/m ² sl	
Zona de parc urbanitzat 61-d3-H		0,26 m ² st/m ² sl	
Nombre màxim d'habitatges	Parcel·les 202 A, B, C i D	4 habitatges	
	Parcel·la 382	1 habitatge	
	TOTAL	5 habitatges	

1. Àmbit

- Polígon discontinu format per dos àmbits situats a la urbanització el Pla. El primer situat entre les parcel·les 381 i 383, a l'oest de dita urbanització, i l'altre al nord de la mateixa, al final de la carretera de Sanavastre, sobre una parcel·la (202) destinada a equipaments que hi ha al límit nord de la urbanització.



2. Objectius

- Recuperar la parcel·la 382, que erròniament s'havia deixat d'esgrafiar amb l'aprovació definitiva del POUPM, com també transformar la parcel·la hotelera 202 en quatre parcel·les de parc urbanitzat, amb la regularització de les zones verdes que l'envolten i amb l'increment de superfície de les mateixes superior al mínim exigible.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

- Les zones d'aprofitament privat d'aquest polígon que es determinen en els plànols d'ordenació i a la fitxa annexa, s'ordenaran d'acord amb les Normes urbanístiques del POUPM, segons les qualificacions de "Zona residencial extensiva" (clau 61-d3-l) i "Zona de parc urbanitzat" (clau 61-d3-H).

4. Cessions.

- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl, reservat pel planejament, destinat a sistema d'espais lliures i sistema viari.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% mínim de l'aprofitament urbanístic, establert a l'article 43 del DL 1/2010, i d'acord amb aquest POUPM.

5. Determinacions.

- S'estableixen com elements vinculants de l'ordenació, la viabilitat i la reserva de sòl per espais lliures resultants d'aquest PAU.

6. Condicions de gestió i execució.

- Sistema d'actuació.

El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica prevista en el DL 1/2010. El Projecte de reparcel·lació es tramitarà en el termini de sis mesos després de l'aprovació definitiva de la modificació del POUPM i simultàniament es tramitarà el corresponent Projecte d'urbanització.

- Obres d'urbanització.

El desenvolupament d'aquest PAU comportarà per part del promotor, és a dir Prats de Cerdanya, SA, el pagament dels costos íntegres de la urbanització proposada, els sistemes d'espais lliures, el sistema viari del Polígon d'actuació urbanística, com també els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i d'abastament d'aigua que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM, i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

- Etapes d'execució.

Es preveu, atenent la seva superfície, que aquest Polígon d'actuació es desenvoluparà en una sola etapa durant el primer trienni posterior a l'aprovació definitiva del present PAU-PRA-2bis.

