

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

article 46. Regulació d'alineacions

1. L'alineació és el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

2. En les zones que la posició de l'edificació coincideixi sobre alineació de vial, les noves construccions es situaran coincidint amb l'alineació assenyalada en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. No obstant això, en la definició més precisa de les alineacions, en un document cartogràfic de major escala, aquestes alineacions es podran ajustar per obtenir una millor integració de l'edificació. El criteri principal de les alineacions assenyalades als plànols d'ordenació, és el manteniment de les actuals excepte quan per necessitats d'accessibilitat viària ha sigut convenient modificar-les.

article 47. Posició de l'edificació

1. Es el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents formes de regular la posició de l'edificació, les Normes Subsidiàries diferencien els següents conceptes:

a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les edificacions en que es determini aquesta posició, serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les edificacions en que es determini aquesta posició, es detalla en els plànols d'ordenació el lloc concret on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les edificacions en que es determini aquesta posició, l'edificació es regularà mitjançant una ocupació màxima i/o unes separacions mínimes, que determinaran les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la.

3. La posició de l'edificació determinada en aquestes Normes Subsidiàries es podrà modificar o ajustar mitjançant un Estudi de Detall que reguli la nova proposta. L'Estudi de Detall en cap cas significarà una reducció dels espais públics delimitats, ni podrà augmentar el sostre determinat per les Normes Subsidiàries, tindrà una dimensió mínima d'una illa sencera i mantindrà la proporció establerta per aquestes normes entre espai lliure privat i espai edificable.

article 48. Regulació de l'espai lliure privat

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.) i que en els nuclis del municipi de la Torre de Cabdella reben el nom de, patis, eres o horts. S'identifiquen en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

2. En general aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. No obstant això, per a cada zona s'estableix la possible ocupació d'aquests espais en funció de la tipologia i el tamany de la parcel·la.

3. Respecte els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquests espais, seran tractats de forma que s'integrin a l'entorn del que formen part.

4. Les construccions alienes a la propietat d'aquest espai es regiran, en quant a servituds, per les establertes en el règim civil vigent.

article 49. Regulació de l'altura reguladora màxima

1. L'altura reguladora màxima es regula en funció dels diferents elements morfològics que componen les zones establertes en aquestes Normes Subsidiàries. La limitació de l'altura es determina en funció i amb la finalitat de mantenir una relació i proporcions dels volums potencials ajustats a les preexistències de les edificacions dels nuclis consolidats del municipi de la Torre de Cabdella.

Independentment del que s'especifica per a cada zona, l'altura reguladora s'adaptarà en la mesura del possible a la de les edificacions colindants. Aquest ajust en cap cas donarà lloc a un major nombre de plantes de les permeses en aquestes Normes.

2. D'acord amb l'anterior, l'altura màxima de cada tipus d'edificació, s'ajustarà al següent:

- Les cases. Tindran un nombre de plantes màxim de planta baixa més dues plantes pis i el cap de casa. L'alçada màxima no serà superior a 9,60 mts. Excepcionalment s'admet un nombre de plantes màxim de planta baixa més tres plantes pis i el cap de casa, en aquells llocs on aquest és el tipus d'edificació dominant a l'actualitat, en el sector hotel·ler del SAU-E1 vinculat a l'estació d'esquí del nucli d'Espui i al SAU-E2.

- Les cases grans (amb pati, era i/o hort). Mantindran la seva actual composició i volumetria, no podent augmentar el nombre de plantes actuals ni modificar el conjunt a no ser que es compleixin les condicions establertes a la zona 1 en general i a l'apartat 7 d'aquesta zona de manera més específica per tal de justificar i resoldre la nova ordenació. L'altura màxima s'ajustarà a les existents a l'entorn i el nombre màxim de plantes serà com a màxim de planta baixa més dues plantes pis i sotacoberta.

- Les eres. Mantindran la volumetria i altures actuals en la mesura del possible. La seva transformació d'ús implicarà ajustar-se al definit específicament per aquest tipus de construcció a la zona corresponent.

3. En els diferents supòsits d'aplicació de l'altura reguladora s'estarà al següent:

• En els edificis situats sobre l'alineació de vial, l'altura reguladora s'amidarà respecte a la cota de la vorera o carrer i d'acord amb els cassos següents:

- Edificis amb façana a un sol carrer:

. Si la rasant del carrer, considerant el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, menor de 1,20 metres, l'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'altura màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

- . Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'altura reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà al menys la longitud indicada per a la parcel·la mínima.
- Edificis amb façana a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà.
 - . Si l'altura de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola façana.
 - . Si les altures reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més altura. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.
- Edificis amb façana a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà.
 - . Regularan la seva altura com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'altura màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.
 - . En el supòsit de topografia accidentada, l'edificació en cap cas despenjarà més de 2,80 metres des de la rasant del carrer.

En els casos que sobre una mateixa parcel·la es pugui edificar una construcció amb alçades diferents, el projecte arquitectònic resoldrà les diferències segons el criteri d'integració en el conjunt edificat i amb una edificabilitat màxima no superior a la que resultaria de dividir pel mig la parcel·la i aplicar a cada part l'altura corresponent.

- En els edificis aïllats el punt d'aplicació de l'altura reguladora s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la una vegada transformat el terreny segons els límits de moviments de terres admesos en el paràmetre referent a l'adaptació topogràfica del terreny (article 59 d'aquestes Normes).

article 50. Limitació de l'altura de l'edificació en terrenys en pendent

1. En parcel·les amb un fort pendent amb edificacions existents o dins dels nuclis consolidats, caldrà disposar l'edificació de tal manera que la diferència entre la cota d'arrencada de la coberta i qualsevol cota del terreny en el perímetre de l'ocupació en planta de l'edificació, no superi l'altura reguladora màxima incrementada en 2,80 metres. Caldrà resoldre adequadament la façana de muntanya i la de la vall en funció de les altures de les edificacions colindants i en tot cas solventar el possible esgraonament de l'edificació si és necessari.
2. En parcel·les de nova construcció amb un fort pendent, l'altura reguladora màxima es mesurarà en la façana de muntanya i l'aplicació d'aquesta altura no haurà de produir mai altures superiors a planta baixa més dues plantes (PB+2P) en la façana de la vall. En el cas de que el desnivell fos tal que provoqués en la façana de la vall un nombre de plantes superior a PB+2P, es reduirà en la façana de muntanya el nombre de plantes necessari per a que això no succeeixi. No obstant però es permetrà que la façana de muntanya tingui sempre com a mínim planta baixa.
3. En cap cas l'aplicació d'aquesta regulació d'altures podrà donar lloc a increments de l'ocupació màxima ni del sostre edificable permès a cada zona.

article 51. Regulació de la coberta

1. Les cobertes seran inclinades i podran ser a una, dues, tres o quatre aigües depenent sempre de la forma i situació de l'edifici. La superfície de coberta plana, en forma de terrassa o de coberta no transitable, no podrà excedir de la tercera part del total de la resta de cobertes de l'edifici excepte en aquelles plantes baixes que tinguin una ocupació superior a la de les plantes altes del mateix edifici, les quals podran tenir una superfície de terrassa plana del 100%.

2. El pendent dels plans de coberta pot oscil·lar entre el 25% i el 60%, en funció de la localització geogràfica del nucli dins la Vall Fosca i segons la normativa específica per a cada zona.

Cada vessant de la coberta, arrencarà de la horitzontal directament a pla inclinat, sigui de la horitzontal comunera o de la horitzontal sabatera, depenent de la forma regular o irregular de la planta. Com a màxim la coberta arrencarà per sobre de la cara superior de l'últim forjat resistent de l'edifici les distàncies següents:

- 80 cm. pels nuclis de tipus A
- 60 cm. pels nuclis de tipus B
- 40 cm. pels nuclis de tipus C

Els careners de coberta poden arribar fins a 4,50 metres per sobre de l'arrencada de la coberta. Per sobre els plans inclinats de coberta només es permetran llucanes i finestres regulades segons el que s'estableix a l'article 66., i altres elements tècnics de les instal·lacions (antenes, xemeneies, etc). Les construccions auxiliars de màquines d'ascensor, escales, dipòsits, etc. han de quedar dins la coberta.

En cap cas no és permès que per la disposició de les cobertes es formin paraments verticals per sobre de l'altura reguladora màxima.

En el cas de cobertes a una sola aigua, solament seran admeses quan quedin dins el diedre format per la coberta de màxim pendent a dues aigües.

3. La coberta s'acabarà prioritàriament amb pissarra negra, llosa o teula ceràmica en funció de la localització geogràfica del nucli on s'ubica l'edificació i tal com s'especifica en la normativa per a cada zona. No obstant però, s'admetran els acabats amb altres materials que, tinguin característiques físiques de color, forma i textura similars, com poden ser la planxa metàl·lica, el coure, la teula de ciment o el fibrociment.

4. Serà obligatori instal·lar canaleres per a recollir l'aigua pluvial i conduir-la fins al nivell del carrer o fins a la xarxa de clavegueram.

article 52. Regulació dels cossos sortints

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa i només s'admeten a partir dels 3,5m d'altura des del carrer.

2. Només s'admeten els cossos sortints oberts en forma de balcó i els semitancats.

3. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

4. No es permeten els cossos sortints si no estan protegits pels límits del pla de vol de la coberta. D'acord amb l'anterior, el vol màxim en les façanes principals serà de 1,20 m. En les façanes laterals no sobrepasarà la dimensió de 70 cm.

En cap cas, però, el vol dels cossos sortints podrà ser superior a la dècima part de l'amplada del vial. La llargada màxima dels cossos volats es limitarà a 1/3 de la longitud de la façana.

5. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metre de la paret mitgera.

article 53. Regulació dels elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (anuncis, rètols, tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:

a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.

b. Es prohibeixen en voreres de menys de 80 cm.

c. Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions, si estan per sota de 2,5 metres de la rasant de l'alineació de vial:

- 1/50 de l'amplada del vial.

- 1/7 de l'amplada de la vorera.

- 15 cm.

4. El vol de la coberta es regula a l'article 65 d'aquestes Normes.

article 54. Regulació dels vols en els espais interiors d'espai lliure privat

En l'espai interior destinat a espai lliure privat, per a la regulació dels vols dels elements i els cossos sortints s'estarà al definit en els articles anteriors amb la limitació de que en qualsevol cas s'hauran de respectar les servituds derivades dels límits de la propietat privada.

article 55. Regulació de les tanques

1. Les tanques del carrer o entre veïns tindran una altura màxima de 2,00 metres. Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,50 metre per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

2. Les tanques de les eres i de les cases amb era podran ser massisses en la seva totalitat i acabades amb els materials dominants a l'edificació principal tot seguint les característiques tradicionals de construcció.

3. No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

article 56. Regulació dels pujadors

1. El pujador, és l'element tipològic de l'arquitectura agroramadera amb la funció de superar el desnivell per accedir al pallar.
2. La substitució o desaparició dels pujadors que estan fora de l'espai lliure privat, així és, en contacte amb el sistema viari, comportarà la inclusió de l'espai del pujador com ampliació del sistema viari i per tant serà de titularitat pública.

article 57. Regulació de servituds, porxats i passos coberts

Les servituds, porxats i passos coberts existents en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, es mantindran en el cas de possibles transformacions de les edificacions.

article 58. Reculades de l'edificació

1. De forma general, no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas s'admetran les reculades només quan incloguin la totalitat de la façana d'una illa. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. La reculada no modificarà l'altura reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada.

article 59. Adaptació topogràfica del terreny

En els cassos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talusos ideals de pendent 1:3 (altura/base) traçats des de les cotes referides a les llindes al punt anterior.
3. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.
4. Els talusos verticals i els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar una altura de 2,50 metres.