

## **CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL APTES PER URBANITZAR (SAU)**

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### **article 136. Definició i tipus**

1. El sòls aptes per urbanitzar són els que les Normes Subsidiàries contempla que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits de Sòl Apte per Urbanitzar, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. Les Normes estableixen i delimiten els diferents sectors en que es divideix el Sòl Apte per Urbanitzar a l'objecte del seu desenvolupament parcial.
4. Les Normes determinen les prioritats en el desenvolupament dels diferents sectors, tal com estableix l'article 105.3 del Decret Legislatiu 1/1990.

#### **article 137. Sistemes generals i locals en Sòl Apte per Urbanitzar**

1. Aquestes Normes assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que estan inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 del Decret Legislatiu 1/1990, si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
2. Si es predetermina la ubicació dels sistemes locals d'espais lliures, equipaments i xarxa viària, aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

## SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR

### article 138. Deures del propietaris del Sòl Apte per Urbanitzar

1. Cedir obligatòriament i gratuïta els terrenys destinats a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.
2. Cedir el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

### article 139. Gestió del Sòl Apte per Urbanitzar

1. Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla Parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors de Sòl Apte per Urbanitzar es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes a l'article 63 del Decret Legislatiu 1/1990.
5. Al Sòl Apte per Urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl és indispensables el Pla Parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'Urbanització.
6. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

## SECCIÓ TERCERA. ZONES EN EL SÒL APTÉ PER URBANITZAR

### article 140. Classes de zones

Per als sectors de Sòl Apte per Urbanitzar, aquestes Normes Subsidiàries, estableixen una mateixa zonificació: Zona de nova edificació residencial.

### article 141. Zona de nova edificació residencial

#### 1. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls destinats a acollir els futurs creixements d'ús principalment residencial segons les tipologies d'edificació definides en el Sòl Urbà d'aquestes Normes o altres tipologies compatibles amb aquestes.

#### 2. EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA

L'edificabilitat zonal màxima s'estableix en funció de la diferent edificabilitat bruta dels sectors de planejament delimitats dins el Sòl Apte per Urbanitzar.

#### 3. DENSITAT ZONAL MÀXIMA D'HABITATGES

La densitat zonal màxima no ultrapassarà la densitat fixada en cada un dels sectors de planejament delimitats.

#### 4. CONDICIONS BÀSIQUES DE PARCEL·LACIÓ, ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

La zonificació resultant del desenvolupament del Pla Parcial corresponent, respectarà les següents condicions bàsiques de parcel·lació, ordenació i edificació.

- Condicions bàsiques de parcel·lació: Les establertes en els Plans Parcial corresponents.
- Condicions bàsiques d'ordenació: Les establertes en els Plans Parcial corresponents, ajustant-se als coeficients d'edificabilitat bruta de cada sector, al seu sostre màxim permès i a la seva densitat màxima d'habitatges.
- Condicions bàsiques d'edificació: Les establertes en els pròpis Plans Parcial, tot respectant en la mesura de lo possible la tipologia edificatòria tradicional de la zona.

#### CONDICIONS BÀSIQUES DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA

La composició arquitectònica de les noves zones que sorgeixen de la redacció dels plans parcial estarà ordenada pels pròpis Plans Parcial i tractarà d'ajustar-se al tipus tradicional de composició arquitectònica de la zona.

#### 6. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

L'ús principal dominant serà el d'habitatge en les modalitats de plurifamiliar i unifamiliar. Es consideren usos admesos els següents: hotel·ler, comerç, oficines i serveis privats, magatzems, industrial en compatibilitat amb l'habitatge, garatge i aparcament. També es consideren compatibles tots els altres usos que no puguin ocasionar molèsties i/o distorsions amb l'ús principal definit, com són l'ús esportiu, el docent, el cultural, etc.

#### 7. CONDICIONS PARTICULARS

Per als SAU-E1 i SAU-E2 regiran les condicions particulars d'ordenació i edificació establertes en els capítols 150 i 151 d'aquestes Normes

## SECCIÓ QUARTA. SECTORS DEL SÒL APTES PER URBANITZAR

### article 142. Sector Apte per Urbanitzar de La Pobleta 1, SAU-LP1

#### 1. ÀMBIT

Correspon als terrenys delimitats per la carretera L-503, el barranc d'Envall i la falda dels vedats i que els travessa la carretera de Montcortés. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.A. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LP1.

#### 2. OBJECTIUS

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

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

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

#### 3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	4128 m2	13,5 %	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	30572 m2	100 %	100 %

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

##### a. Condicions d'ordenació

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector	0,3	m2 sostre/m2 sòl
Sostre màxim del sector	9171	m2
Densitat màxima d'habitatges	25	hab/Ha

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

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

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

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

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

c. Usos

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

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

6. DESENVOLUPAMENT

Caldrà sotmetre el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització de desenvolupament del sector a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació al barranc d'Envall.

**article 143. Sector Apte per Urbanitzar de La Plana, SAU-LPI1**

1. ÀMBIT

Correspon als terrenys delimitats per la carretera de Beranui i el carrer principal d'accés a La Plana (antiga carretera a Cabdella abans de fer-se la variant). El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.C. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LPI1.

2. OBJECTIUS

Dotar d'un àmbit de creixement el nucli de La Plana sota la carretera de Beranui, estructurant un nou sector d'edificació que es situa sobre els prats més plans de la part baixa d'aquest àmbit, deixant lliures les àrees de forta pendent.

Diversificar l'oferta tipològica amb edificacions de nova edificació residencial i amb usos compatibles diferents.

Establir la connexió amb el sector que s'ha de desenvolupar mitjançant la UA-LPI1.

3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	2400 m2	17 %	17 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	1671 m2	12 %	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	13752 m2	100 %	100 %

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

##### a. Condicions d'ordenació

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector	0,22	m2 sostre /m2sòl
Sostre màxim del sector	3045	m2
Densitat màxima d'habitatges	19	hab/Ha

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

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta, dels sistemes de viari, equipament i espais lliures,

En l'ordenació del conjunt s'integraran les masses arbòries existents.

##### b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

Es tindrà especial cura en l'ordenació de les alçades de l'edificació segons aquestes es situin a la part alta o baixa del sector de planejament.

##### c. Usos

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

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

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

##### 1. ÀMBIT

Correspon als terrenys situats a la marge dreta del riu Flamicell destinats originàriament a usos residencials vinculats a l'explotació hidroelèctrica de la central de Molinos. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.D. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-M1.

##### 2. OBJECTIUS

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

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

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

##### 3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	2100 m2	18,7 %	18,7 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	11177 m2	100 %	100 %

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

##### a. Condicions d'ordenació

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

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

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

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

##### b. Determinacions fonamentals de l'edificació

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

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

##### c. Usos

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

#### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

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

#### 6. DESENVOLUPAMENT

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

caldrà sotmetre la proposta del Pla Parcial i del corresponent projecte d'urbanització a l'informe de l'Agència Catalana de l'aigüa.

**article 145. Sector Apte per Urbanitzar de Molinos 2, SAU-M2**

**1. ÀMBIT**

Correspon als terrenys situats sobre el camí de Molinos a Astell, i limitats per la marge esquerra del barranc del Solà. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.D. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-M2.

**2. OBJECTIUS**

Ordenar una àrea en la que l'edificabilitat es materialitzi en ún sol edifici destinat a ús hotelier. És un sector amb preexistències de traçat viari semi-executat.

Concentrar les cessions de zona verda a la vora del barranc i del camí per tal de potenciar el passeig i el lleure en aquest sector i alhora protegir l'arbrat existent.

**3. SUPERFÍCIES**

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	--	--	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	15575 m2	100 %	100 %

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**

**a. Condicions d'ordenació**

Coef. d'edif. bruta del sector	0,25 m2 sostre /m2 sòl
Sostre màxim del sector (hotelier + 1 habit.)	3893 m2
Densitat màxima d'habitatges	1 habit. total

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

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

En l'ordenació del conjunt s'integraran les masses arbòries existents a la vora del camí i al llarg del barranc.

**b. Determinacions fonamentals de l'edificació**

Ordenar el sector amb un sol edifici destinat a ús hotelier que es situarà en el punt topogràficament menys accidentat, a la cantonada nord-est del sector, vora el camí d'accés.

Es permetrà l'edificació d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions hoteleres, que estarà vinculat a les pròpies instal·lacions



c. Usos

Seràn compatibles tots els usos complementaris a l'activitat hotelera.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

No es podrà efectuar cap actuació, prèviament no s'executi la completa urbanització del troç del camí d'Astell que està dins el sector que es convertirà en la via d'accés a la resta de l'àmbit.

6. DESENVOLUPAMENT

Caldrà sotmetre la proposta del Pla Parcial a l'informe de l'Agència Catalana de l'aigüa.

**article 146. Sector Apte per Urbanitzar de Montrós, SAU-MT1**

1. ÀMBIT

Correspon als terrenys situats per sobre la carretera d'arribada al nucli i envoltats pel camí d'accés a la zona de Pous i que arriba a la part alta del nucli consolidat. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.E. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-MT1.

2. OBJECTIUS

Dotar d'un àmbit de creixement el nucli de Montrós sobre la carretera d'arribada, estructurant un nou sector d'edificació que es situa sobre els prats més plans d'aquest àmbit, deixant lliures les àrees de forta pendent urbanitzant a l'hora l' accés a la part alta del nucli consolidat.

Diversificar l'oferta tipològica amb edificacions de volumetria específica i amb usos compatibles diferents.

3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	55 %
Total sòl privat màxim	--	--	55 %
Sistema d'espais lliures	2197 m2	22,6 %	20 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	1716 m2	17,6 %	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	45 %
Sup. total del sector de planejament	9708 m2	100 %	100 %

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

a. Condicions d'ordenació

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector	0,3 m2 sostre /m2 sòl
Sostre màxim del sector	2912 m2
Densitat màxima d'habitatges	25 hab/Ha

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

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

En l'ordenació del conjunt s'integraran les masses arbòries existents.

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

Es tindrà especial cura en l'ordenació de les alçades de l'edificació segons aquestes es situïn a la part alta o baixa del sector de planejament.

c. Usos

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

## 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

### article 147. Sector Apte per Urbanitzar de La Torre 1, SAU-LT1

#### 1. ÀMBIT

Correspon als terrenys delimitats a l'entrada sud del poble, entre la variant prevista que discorre paral·lela al riu Flamicell i la carretera actual. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.G. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LT1.

#### 2. OBJECTIUS

Dotar d'un àmbit de creixement al nucli de La Torre de Cabdella, en la part topogràficament més idònia.

Cuidar la integració del creixement a l'entorn del lloc, donat que es un creixement que se situa sobre els prats de la vall molt propers al riu Flamicell.

Urbanitzar l'accés al sector a partir de la carretera actual consolidant un passeig lineal entre les dues àrees edificades ja existents i actualment separades (l'àrea de l'antic quartel i el sector del voltant de l'Ajuntament que connecta amb la plaça de l'església i la resta del nucli).

Acumular els espais lliures de cessió al llarg de la variant de la carretera i de la carretera actual.

### 3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	--	--	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	16874 m2	100 %	100 %

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

#### a. Condicions d'ordenació

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector	0,4 m2 sostre /m2 sòl
Sostre màxim del sector	6749 m2
Densitat màxima d'habitatges	40 hab/Ha

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

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

#### b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial, procurant mantenint el concepte d'integració en el lloc i la compatibilitat amb les tipologies del nucli de La Torre i l'entorn on es desenvolupa aquest sector.

#### c. Usos

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

### 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

### 6. DESENVOLUPAMENT

El desenvolupament del Pla Parcial i el corresponent projecte d'urbanització que desenvolupin els terrenys inclosos en aquest sector apte per urbanitzar estaran sotmesos a l'informe de l'Agència Catalana de l'aigüa, atés el dictamen del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

**article 148. Sector Apte per Urbanitzar de La Torre 2, SAU-LT2**

**1. ÀMBIT**

Correspon als terrenys delimitats a l'entrada nord del poble, per sobre de la carretera L-503 cap a Cabdella. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.G. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-LT2.

**2. OBJECTIUS**

Ordenar un àmbit de creixement en continuïtat amb l'actual nucli de La Torre de Cabdella.

Cuidar la integració del creixement a l'entorn del lloc, estructurant el sector a partir de la carretera i del possible accés a cota 1095 que es pot traçar a continuació del carrer actualment existent dins el nucli consolidat.

Acumular els espais lliures de cessió al llarg de la carretera per tal de permetre el passeig peatonal fins al pont que travessa el riu i la zona de la roca de Sant Antoni.

**3. SUPERFÍCIES**

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	1523 m2	15 %	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	10151 m2	100 %	100 %

**4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**

**a. Condicions d'ordenació**

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector 0,24 m2 sostre /m2 sòl  
Sostre màxim del sector 2588 m2  
Densitat màxima d'habitatges 20 hab/Ha

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

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

**b. Determinacions fonamentals de l'edificació**

Edificació segons zona de nova edificació residencial, sempre mantenint el concepte d'integració en el lloc i la compatibilitat amb les tipologies del nucli de La Torre i l'entorn on es desenvolupa aquest sector.

**c. Usos**

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

## 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

## 6. DESENVOLUPAMENT

La part situada més al nord tindrà la qualificació d'espai lliure públic no computable com a zona verda del sector, que caldrà situar-la en el front a la carretera. L'aprofitament del sector es limitarà, en la mateixa proporció, a les parts aptes topogràficament per a ser edificades.

### article 149. Sector Apte per Urbanitzar de Cabdella 1, SAU-C1

#### 1. ÀMBIT

Correspon als terrenys denominats dels Estasos a la marge esquerra del riu Flamicell i dividits per la carretera que puja de Cabdella a Sallente. El sector es localitza al plànol d'ordenació 7.H. a escala 1/1.000 i s'identifica amb la clau SAU-C1.

#### 2. OBJECTIUS

Dotar d'un àmbit de creixement de baixa densitat al nucli de Cabdella que consolidi un sector de desenvolupament global assentat sobre la traça de la carretera de Sallente i que ordena tot el marge del riu Flamicell en aquesta àrea.

#### 3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	2693 m2	8 %	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	33222 m2	100 %	100 %

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

##### a. Condicions de l'ordenació

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector	0,15 m2 sostre /m2 sòl
Sostre màxim del sector	4983 m2
Densitat màxima d'habitatges	15 hab/Ha

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

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

En l'ordenació del conjunt s'integraran les masses arbòries existents a la vora del riu i es protegiran les formacions rocoses singulars que hi han en aquest sector (la roca del Colomer i la de les Torrelles).

Ordenació de la zona de passeig al llarg del traçat de la carretera de Sallente i també de l'àrea de domini públic al llarg del riu per tal d'ordenar els accesos a l'aigua i les àrees de bany temporal.

b. Determinacions fonamentals de l'edificació

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

Integració de l'edificació en el lloc i compatibilitat amb les tipologies del nucli de Cabdella i l'entorn on es desenvolupa aquest Pla Parcial.

L'edificació s'agruparà a les cotes inferiors de manera compacta.

c. Usos

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

## 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

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

## 6. DESENVOLUPAMENT

El Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització que desenvolupin els terrenys d'aquest sector estaran sotmesos a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa, d'acord amb el dictamen del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya que assenyala la zona com "Zona amb un grau de perillositat mig" i per la seva proximitat al riu Flamisell.

### article 150.- Sector Apte per Urbanitzar d'Espui, SAU-E1

#### 1. AMBIT

Correspon als terrenys delimitats per la carretera L-503, el riu Flamicell i els nuclis d'Espui i La Central de Cabdella, i que es desenvolupa sobre els prats plans de la vall i els que conformen la falda del nucli d'Espui. El sector es localitza als plànols d'ordenació 7.1.1, 7.1.2 i 7.1.3 a escala 1/1.000 i s'identifiquen amb la clau SAU-E1.

#### 2. OBJECTIUS

Possibilitar el desenvolupament d'una àrea residencial i hotelera que actuï de suport d'una part de la implantació total de la futura estació d'esquí de muntanya a desenvolupar segons el Pla Especial indicat en l'article 160 d'aquestes Normes.

Concentrar les cessions de zona verda al llarg de la carretera i del riu Flamicell per tal de formar una barrera natural de protecció amb l'eix de la carretera al mateix temps que permetre la urbanització d'unes àrees de passejada i d'accés al riu.

Determinar amb exactitud la situació dels sistemes generals per ajustar-los a límits adients amb l'estructura i punts característics del terreny, sense que això suposi una variació sensible de l'emplaçament indicat en els plànol d'ordenació 7.1.1, 7.1.2 i 7.1.3 a escala 1/1.000.

Establir uns paràmetres específics de regulació de l'ordenació, edificació i ús per a la zona hotelera i per a la zona d'edificació residencial que permetin l'adaptació funcional de les edificacions al usos a que es destinaran.

Els paràmetres no específicament regulats per aquestes zones a desenvolupar en el SAU-E1 ho estaran pels paràmetres comuns d'ordenació, edificació i ús del Títol II d'aquestes Normes.

### 3. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	m2	%	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari, i protecció hidrològica	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	203.322 m2	100 %	100 %

### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

#### a) Condicions d'ordenació:

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector	0,55 m2 sostre/m2 sòl
Sostre màxim del sector	111.800 m2.
Sostre hotelier mínim (60%)	67.080 m2. sostre.
Densitat màxima d'habitatges	25 Hab/Ha (508 habitatges)

Computarà el sostre que es situi sota la rasant del terreny i que es destini a locals i activitats obertes al públic, excepte els aparcaments de vehicles.

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

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

#### b) Determinacions fonamentals de l'edificació.

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

S'estableixen les següents condicions específiques de regulació exclusives per a la zona hotelera:

- Regulació de l'altura reguladora màxima: Igual que l'art. 49 d'aquestes Normes amb la salvetat de que degut als condicionaments tècnics de les instal·lacions de climatització que disminueixen l'alçada útil interior de les plantes, l'altura reguladora màxima d'aquesta zona serà de 14,00 m. (PB + 3PP).
  - Es permetrà que les façanes ultrapassin la línia d'arrencada de la coberta en una llargada màxima del 50% en cadascun dels seus trams independents mesurada damunt d'aquesta línia d'arrencada, sempre que s'acompleixin les condicions següents:
    - La forma del tram de façana que untrapassi la línia d'arrencada de la coberta serà la d'un triangle issòsceles llur base estarà situada en el pròpi pla de façana coincidint amb la línia d'arrencada de la coberta.
    - El pla d'aquest tram de façana coincidirà amb el pla de la façana que el genera
    - Els costats del triangle que delimiten aquesta façana situada pel damunt de la línia d'arrencada de la coberta estaran limitats pels plans de coberta que li corresponen i que es situaran perpendicularment a dita façana.
    - Els pendents d'aquests plans de coberta seran els mateixos que els de la coberta general del tram de façana de l'edifici que li correspongui.

- Els ràfecs d'aquestes cobertes coincidiran amb el ràfec de la coberta general de cada tram independent de façana de l'edifici on es situin.
  - L'alçada del carener que resulti de la intersecció d'aquestes cobertes no ultrapassarà en cap cas l'alçada del carener de la coberta general de cada tram independent de façana on es situin.
2. Regulació de la coberta: Igual que l'art. 51 d'aquestes Normes amb la salvetat de que la coberta podrà arrencar per sobre de la cara superior de l'últim forjat resistent de l'edifici un màxim de 0,80 m.
  3. Regulació dels elements sortints: Igual que l'art. 53 d'aquestes Normes amb la salvetat de que les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa incorporen a més la següent regulació:

Els elements sortints en planta baixa poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,60 m. si estan per damunt dels 2,50 m de la rasant de l'alineació del vial.
  4. Regulació dels cossos sortints: Igual que l'art. 52 d'aquestes Normes amb la salvetat de que també s'admetran els cossos tancats sempre que estiguin construïts integralment en fusta.
  5. Regulació de les plantes baixes: Igual que l'art. 60 d'aquestes Normes amb la salvetat de que l'altura màxima de la planta lliure podrà arribar als 4,00 m.
  6. Regulació de les plantes soterrani: Degut a les específiques característiques de les plantes soterrani que han de permetre guardar les cabines del telecabina a més de permetre la circulació de vehicles d'alçada com camions de recollida de deixalles, ambulàncies etc. a la primera planta soterrani es permet una altura lliure màxima de 4,30 m.

En plantes soterrani es permet l'ocupació total de la parcel·la.  
Es permet un màxim de tres plantes soterrani.
  7. Regulació del vol de coberta: Igual que l'art. 65 d'aquestes Normes amb la salvetat de que es permet que la coberta voli en les façanes laterals sobrepassant el pla de façana, un màxim de 1,20 m.

S'estableixen les següents condicions específiques de regulació exclusives per a la zona de nova edificació residencial:

1. Regulació dels elements sortints: Igual que l'art. 53 d'aquestes Normes amb la salvetat de que les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa incorporen la següent regulació:

Els elements sortints en planta baixa poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,60 m. si estan per damunt dels 2,50 m de la rasant de l'alineació del vial.
2. Regulació dels cossos sortints: Igual que l'art. 52 d'aquestes Normes amb la salvetat de que també s'admetran els cossos tancats sempre que estiguin construïts integralment en fusta.
3. Regulació de les plantes soterrani: Igual que l'art. 61 d'aquestes Normes amb la salvetat de que en casos justificats s'admet una segona planta soterrani amb una superfície d'ocupació del 50% de la superfície de la primera.

L'ocupació de la primera planta soterrani podrà arribar fins el 70% de la superfície de la parcel·la

Aquesta regulació específica no més es permet en parcel·les amb habitatges col·lectius i aquestes plantes soterrani no més podran estar destinades a aparcament de cotxes i a instal·lacions tècniques
4. Regulació del vol de coberta: Igual que l'art. 65 d'aquestes Normes amb la salvetat de que es permet que la coberta voli en les façanes laterals sobrepassant el pla de façana, un màxim de 1,20 m.



c.) Usos.

En la zona hotelera està expressament prohibit l'ús d'habitatge en qualsevol de les seves modalitats.

En la zona hotelera es permeten els usos hotelers en totes les seves modalitats, restauració, esportiu, recreatiu, comercial, aparcament, emmagatzematge, instal·lacions tècniques i, en general qualsevol ús relacionat directament amb l'activitat hotelera i amb l'esport de l'esquí.

En la primera planta de soterrani es permet l'ús d'activitats obertes al públic. La fondària màxima aprofitable per aquest ús serà de 40 m. a partir de la que es considera façana i podrà ocupar tota aquesta façana.

En la zona d'edificació residencial s'estableixen els usos d'habitatges unifamiliars aïllats i en filera, bifamiliars, plurifamiliars, restauració, esportiu, recreatiu, comercial, emmagatzematge, aparcament, instal·lacions tècniques i en general qualsevol ús relacionat directament amb l'activitat hotelera i amb l'esport de l'esquí.

En general seran compatibles tots els usos descrits en l'art. 140 d'aquestes Normes referent a les característiques generals de les zones de Sòl Apte per Urbanitzar.

Els usos del sector restaran limitats, en àmbits específics, a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa.

## 5. CONDICIONS DE GESTIÓ

Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació.

Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes corresponents així com de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística.

## 6. DESENVOLUPAMENT

Caldrà sotmetre el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa en relació a les avingudes del riu Flamisell, i del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya en relació a les esllavissades del barranc de la Llaurant.

La publicació i vigència del Pla Parcial de desenvolupament del sector SAU-E1 estarà condicionat a l'aprovació i vigència del Pla Especial de desenvolupament de l'estació d'esquí.

## 7. PLA D'ETAPES

Una vegada aprovats i vigents el Pla Parcial de desenvolupament del sector SAU-E1 i el Pla Especial de desenvolupament de l'estació d'esquí i aprovats també els projectes d'urbanització corresponents, la concessió de les llicències d'edificació en l'àmbit del Pla Parcial estaran supeditades a la realització material simultània de les obres de l'àrea esquiable, incloent-hi els serveis complementaris corresponents. Tanmateix la concessió de les llicències estarà supeditada a la construcció simultània i posta en funcionament de l'estació depuradora.

## article 151. Sector Apte per Urbanitzar d'Espui, SAU E-2

### 1. AMBIT

Correspon als terrenys delimitats per la carretera L-503, el riu Flamicell i que es desenvolupa sobre els prats plans de la vall i els que conformen la falda del nucli d'Espui. Els sectors es localitzen als plànols d'ordenació 7.1.1, 7.1.2 i 7.1.3 a escala 1/1.000 i s'identifiquen amb la clau SAU-E2.

### 2. OBJECTIUS

Possibilitar el desenvolupament d'una àrea residencial que actuï de suport d'una part més de la implantació total de la futura estació d'esquí de muntanya a desenvolupar segons el Pla Especial indicat en l'article 160 d'aquestes Normes.

Concentrar les cessions de zona verda al llarg de la carretera i del riu Flamicell per tal de formar una barrera natural de protecció amb l'eix de la carretera al mateix temps que permetre la urbanització d'unes àrees de passejada i d'accés al riu.

Determinar amb exactitud la situació dels sistemes generals per ajustar-los a límits adjacents amb l'estructura i punts característics del terreny, sense que això suposi una variació sensible de l'emplaçament indicat en els plànols d'ordenació 7.1.1, 7.1.2 i 7.1.3 a escala 1/1.000.

Agrupar les àrees edificables junt a la carretera de manera que la zona més pròxima al riu es pugui integrar amb el desenvolupament de la zona no urbanitzable Clau SA-2 de tolerància d'ús esportiu.

Establir uns paràmetres específics de regulació de l'ordenació, edificació i ús per a les noves zones a desenvolupar en el SAU-E2 que permetin l'adaptació funcional de les edificacions al usos a que es destinaran.

Els paràmetres no específicament regulats per aquestes zones a desenvolupar en el SAU-E2 ho estaran pels paràmetres comuns d'ordenació, edificació i ús del Títol II d'aquestes Normes.

#### 1. SUPERFÍCIES

	Determinacions indicatives segons plànol d'ordenació		Determinacions obligatòries mín. en sòl públic
Zona d'aprofitament privat màxim	--	--	60 %
Total sòl privat màxim	--	--	60 %
Sistema d'espais lliures	m2	%	15 %
Sistema d'equipaments	--	--	5 %
Sistema d'espai viari i aparcament	--	--	15 %
Total sòl públic mínim	--	--	40 %
Sup. total del sector de planejament	89.400 m2	100 %	100 %

#### 4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

##### a) Condicions d'ordenació:

Coefficient d'edificabilitat bruta del sector	0,37 m2 sostre/m2 sòl
Sostre total màxim del sector	33.200 m2.
Densitat màxima d'habitatges	40 Hab/Ha (358 habitatges)

Computarà el sostre que es situi sota la rasant del terreny i que es destini a locals i activitats obertes al públic, excepte els aparcaments de vehicles.

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

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

##### b) Determinacions fonamentals de l'edificació.

Edificació segons zona de nova edificació residencial.

S'estableixen els següents paràmetres específics de regulació per a les zones de nova edificació residencial:

- Regulació dels elements sortints: Igual que l'art. 53 d'aquestes Normes amb la salvetat de que les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa incorporen a més la següent regulació:

Els elements sortints en planta baixa poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,60 m. si estan per damunt dels 2,50 m de la rasant de l'alineació del vial.

2. Regulació dels cossos sortints: Igual que l'art. 52 d'aquestes Normes amb la salvetat de que també s'admetran els cossos tancats sempre que estiguin construïts integralment en fusta.
3. Regulació de les plantes soterrani: Igual que l'art. 61 d'aquestes Normes amb la salvetat de que en casos justificats s'admet una segona planta soterrani amb una superfície d'ocupació del 50% de la superfície de la primera.

Aquesta regulació específica no més es permet en parcel·les amb habitatges col·lectius i aquestes plantes soterrani no més podran estar destinades a aparcament de cotxes i a instal·lacions tècniques

L'ocupació de la primera planta soterrani podrà arribar fins el 70% de la superfície de la parcel·la

4. Regulació del vol de coberta: Igual que l'art. 65 d'aquestes Normes amb la salvetat de que es permet que la coberta voli en les façanes laterals sobrepasant el pla de façana, un màxim de 1,20 m.

#### c.) Usos.

S'estableixen els usos d'habitatges unifamiliars aïllats i en filera, bifamiliars i plurifamiliars, l'hoteler en totes les seves modalitats, restauració, esportiu, recreatiu, comercial, aparcament, emmagatzematge, instal·lacions tècniques i en general qualsevol ús relacionat directament amb l'activitat hotelera i amb l'esport de l'esquí.

En general seran compatibles tots els usos descrits en l'article referent a les característiques generals de les zones de Sòl Apte per Urbanitzar.

Els usos del sector restaran limitats, en àmbits específics, a les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa.

#### 5. CONDICIONS DE GESTIO

Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació. En el desenvolupament del Pla Parcial es podran proposar fins un màxim de dos polígons d'actuació.

Els propietaris inclosos en el sector delimitat es faran càrrec de les despeses derivades de la cessió i urbanització dels sistemes corresponents així com de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística.

#### 6. DESENVOLUPAMENT

Caldrà sotmetre el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigüa en relació a les avingudes del riu Flamisell, i del Servei Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya en relació a les esllavissades del barranc de la Llaurant.

La publicació i vigència del Pla Parcial de desenvolupament del sector SAU-E2 estarà condicionat a l'efectiu desenvolupament de l'estació d'esquí i a l'execució i consolidació del sector SAU-E1.

#### 7. PLA D'ETAPES

Una vegada estiguin esgotats el 60% dels llits residencials del Pla Parcial desenvolupat en el SAU-E1 es podran concedir les llicències d'edificació simultàniament amb les obres corresponents a la segona etapa de l'àrea esquiable i la seva obertura.