

**SEGONA REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL DE LA MASSANA
DOCUMENT PER A LA INFORMACIÓ PÚBLICA**

**UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

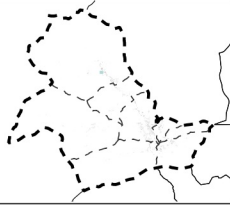
**JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES**

J U N Y 2 0 2 6



N-01

Quart:
Arinsal



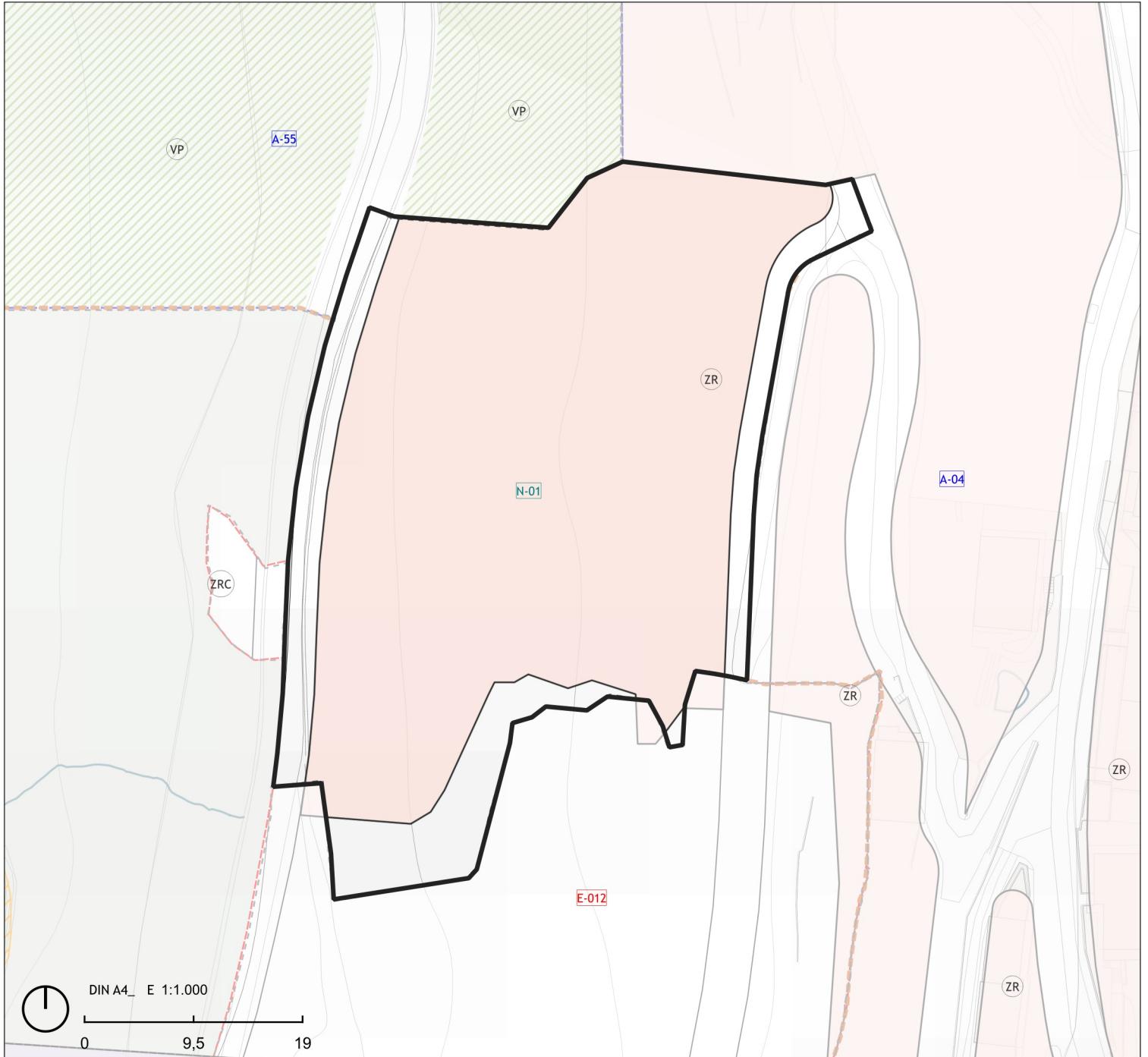
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



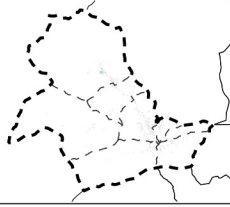
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	1.005 m ²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	6.767 m ²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	1.005 m²		Total	6.767 m²
Total unitat d'actuació					7.772 m²

N-01

Quart:
Arinsal



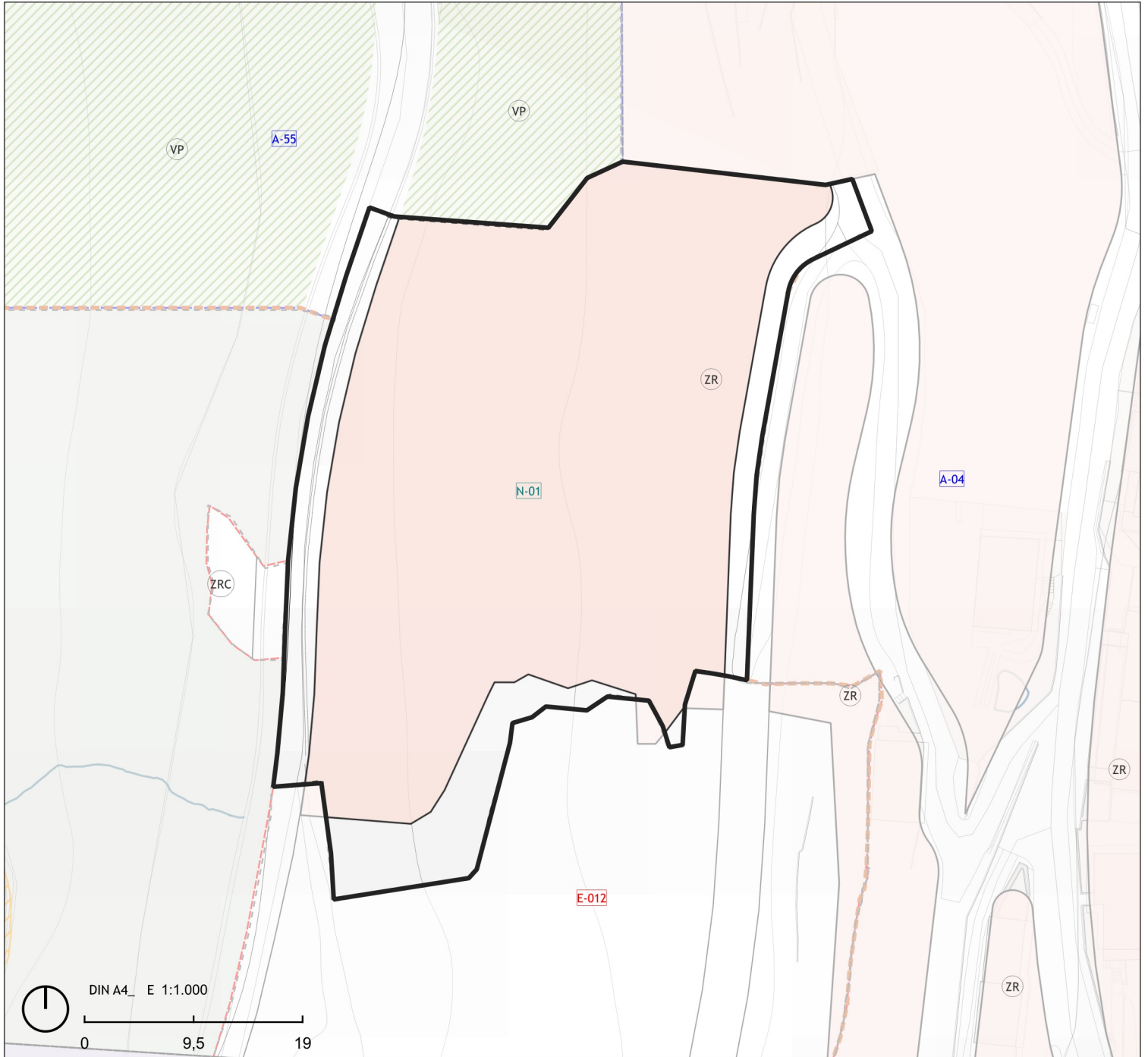
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



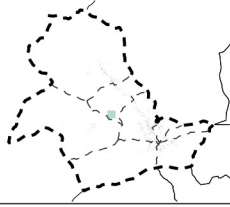
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	1.005 m ²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	6.767 m ²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
Total		1.005 m²		Total	6.767 m²
Total unitat d'actuació					7.772 m²

N-05

Quart:
Erts



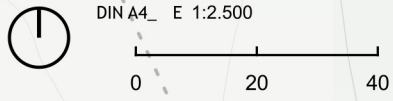
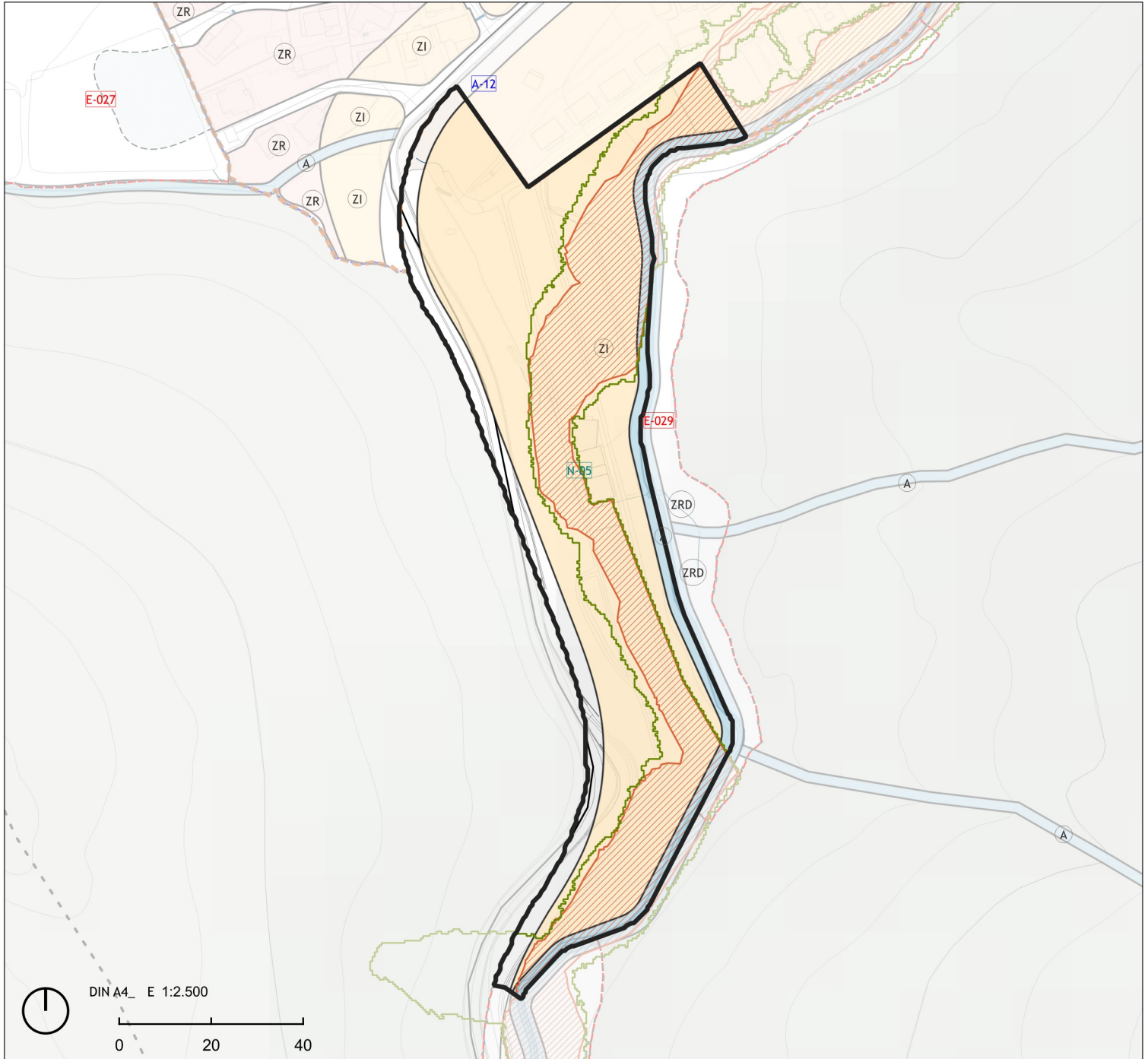
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

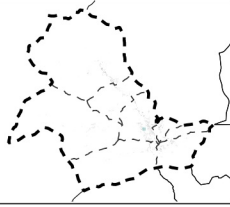


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Zona interès fluvial
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL			
Sistemes	Comunicacions	3.137 m ²	Zones
	Espais lliures		
	Equipaments comunitaris		
	Serveis tècnics		
	Protecció d'aigües	2.196 m ²	
	Verd privat		
	Cessió		
Total	5.333 m²		
Total unitat d'actuació	Casc antic		21.404 m ²
	Urbana		
	Eixample urbana		
	Intermitja		
	Residencial		
	Serveis		
Total	21.404 m²		
Total unitat d'actuació			26.737 m²

N-09

Quart:
La Massana



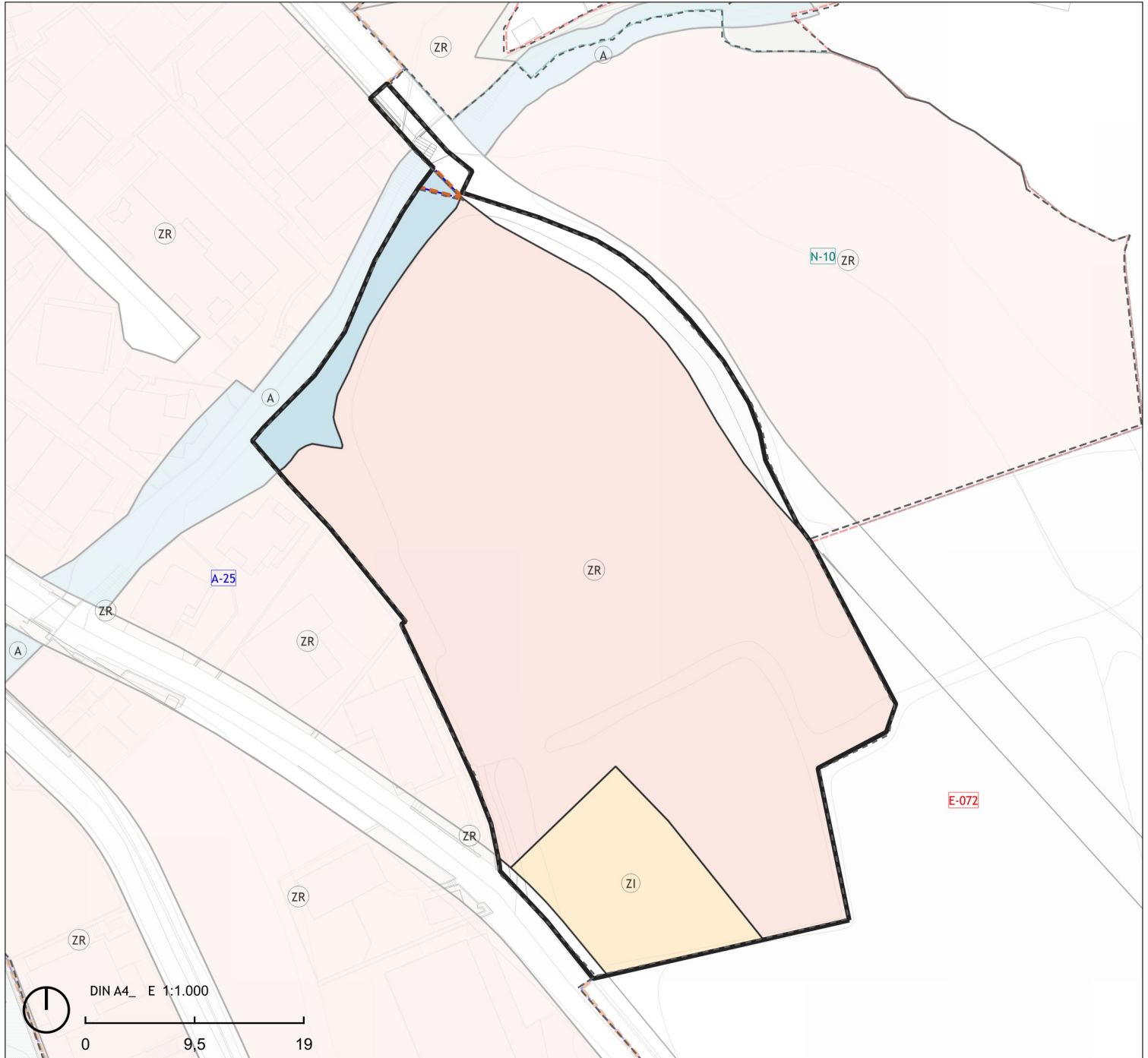
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



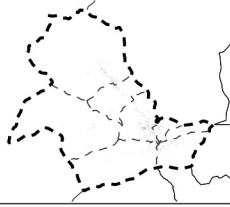
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Conservació fons de vall
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	598 m ²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	817 m ²
	Protecció d'aigües	361 m ²		Residencial	7.348 m ²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
Total		959 m²		Total	8.165 m²
Total unitat d'actuació					9.124 m²

N-10

Quart:
La Massana



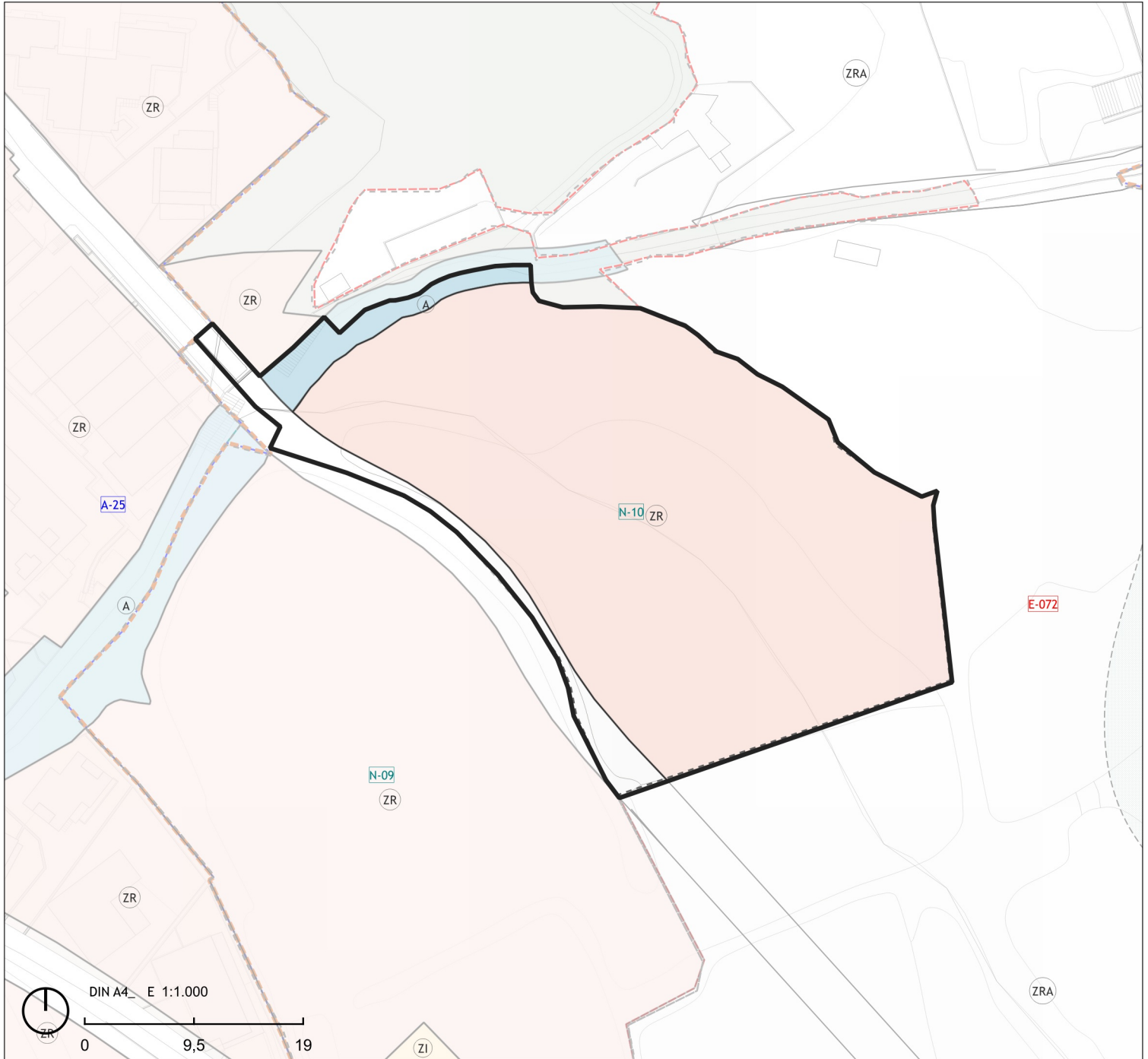
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

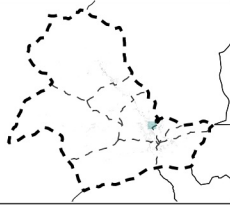


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Conservació fons de vall / Hàbitat conservació prioritària
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL		Zones		
Sistemes	Comunicacions	471 m ²	Casc antic	
	Espais lliures		Urbana	
	Equipaments comunitaris		Eixample urbà	
	Serveis tècnics		Intermitja	
	Protecció d'aigües	214 m ²	Residencial	5.122 m ²
	Verd privat		Serveis	
	Cessió		Telecabina	
Total		685 m²	Total	5.122 m²
Total unitat d'actuació				5.807 m²

N-12

Quart:
La Massana



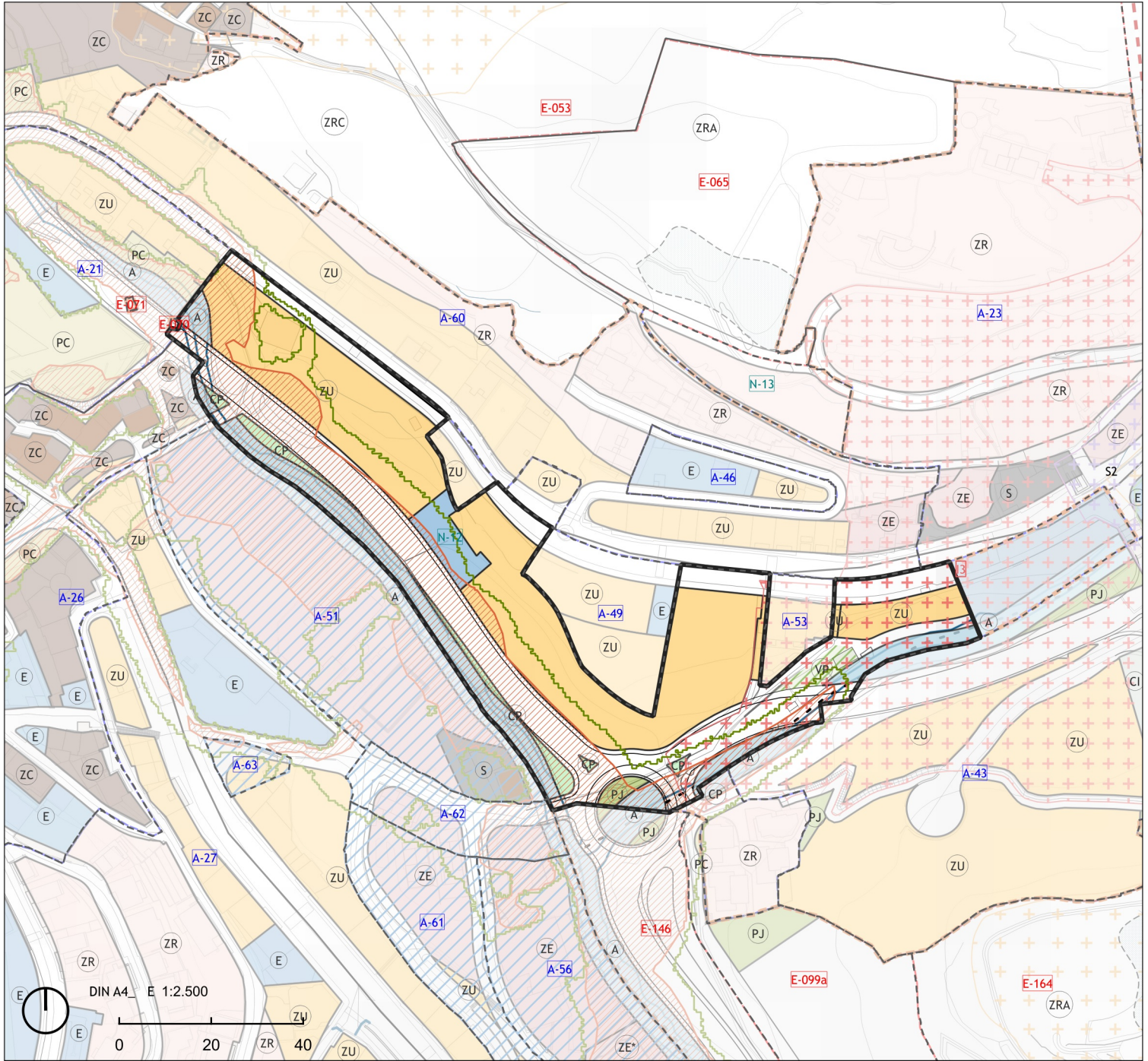
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



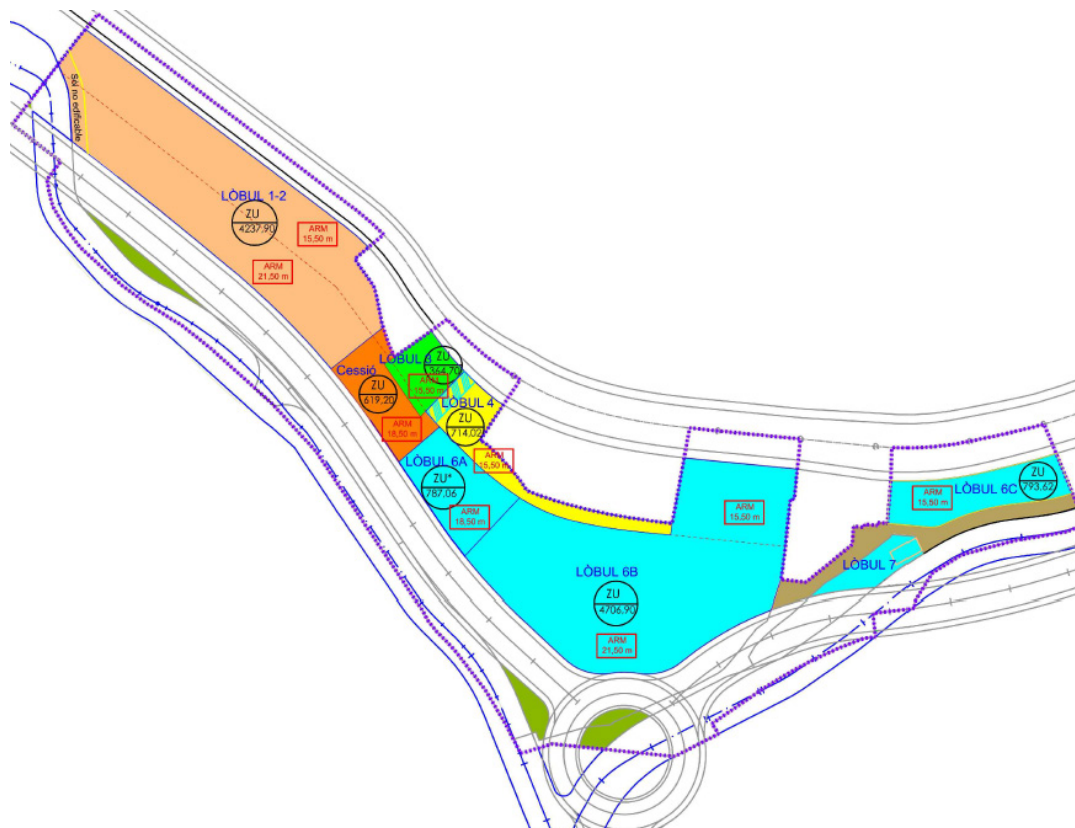
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	-

SUPERFÍCIE DEL SÒL			
Sistemes		Zones	
Comunicacions	8.275 m ²	Casc antic	
Espais lliures		Urbana	11.611 m ²
Equipaments comunitaris	609 m ²	Eixample urbà	
Serveis tècnics		Intermitja	
Protecció d'aigües	2.841 m ²	Residencial	
Verd privat	292 m ²	Serveis	
Cessió		Telecabina	
Total	11.880 m²	Total	11.903 m²
Total unitat d'actuació			23.783 m²



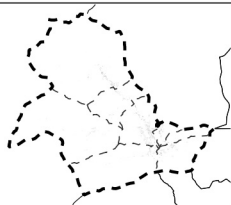
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1. Aquesta unitat inclou un terreny de cessió obligatòria i gratuïta, que figura al bell mig de la unitat d'actuació (veure plànol adjunt) amb alçada reguladora màxima del mencionat terreny a 18,50 m. Els terrenys anomenats lòbuls tenen les següents edificabilitats màximes:
2. Núm. Lòbul Edificabilitat màxima
 - Lòbul 1-2 23.308,56 m²
 - Lòbul 3 1.910,72 m², amb el condicionant que podrà traslladar fins a un màxim de 364,70 m² de sostre a la parcel·la situada a la unitat A-22.
 - Lòbul 4 3.927,11 m²
 - Lòbul 6A, 6B, 6C, 7 29.449,41 m², amb el condicionant que podrà traslladar fins a un màxim de 4.200,00 m² de sostre a la parcel·la situada a la unitat d'actuació E-101.
3. Respecte als paràmetres de desenvolupament i edificació de l'àmbit es fixa l'alçada reguladora màxima de les edificacions en 15,5 m, pel que fa els edificis de la zona superior (que regulen per l'av. del Través) i el lòbul 7, i de 21,5 m, respecte als que ocupen la zona inferior (que regulen per la futura desviació de la Massana), excepte a la parcel·la propietat de lòbul 6A, que té una alçada reguladora màxima de 18,5 m, en tota la seva extensió.
4. Entre les propietats de lòbul 3 i lòbul 4, es deixarà un passatge peatonal en la propietat del lòbul 4, als efectes de permetre la comunicació del terreny de cessió obligatòria i gratuïta amb l'Av. del Través.
5. Es permeten el 100% de cobertes planes i la fondària màxima edificable és lliure. Les restants condicions d'edificació, i els usos, seran els propis de la zona urbana, tal com figuren definits en les ordinacions de la normativa urbanística de la Primera Revisió del POUP.



N-12

Quart:
La Massana



UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

ALTRES PRESCRIPCIONS

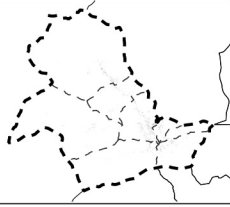
La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions de l'entorn de protecció de la Farga Rossell i els criteris formals que estableixi el Ministeri titular de la Cultura.

- Segons normativa de la zona d'influència (clau I3).

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

N-13

Quart:
La Massana



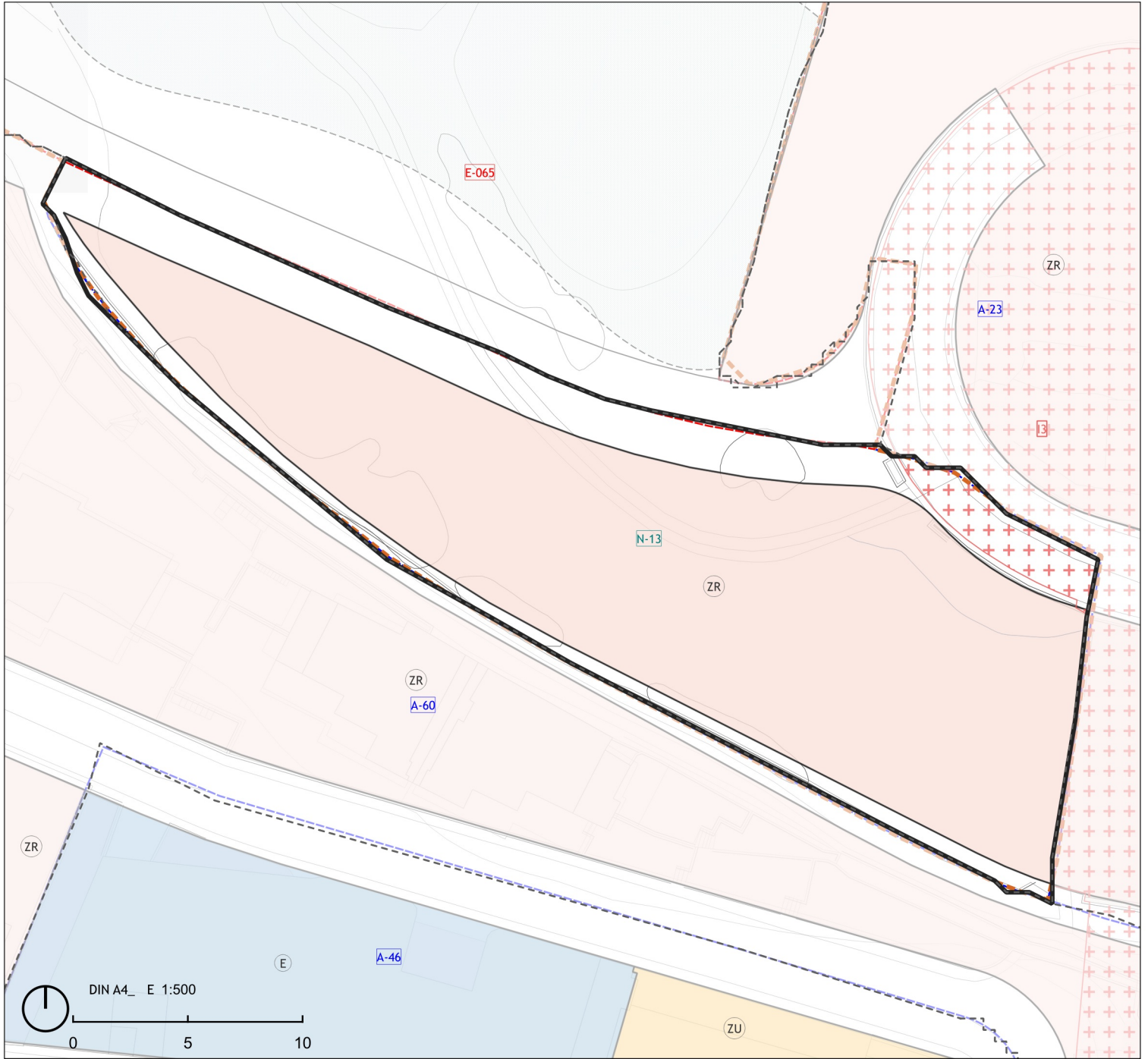
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	563 m ²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	1.591 m ²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	563 m²		Total	1.591 m²
Total unitat d'actuació					2.154 m²

N-13

Quart:
La Massana



UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



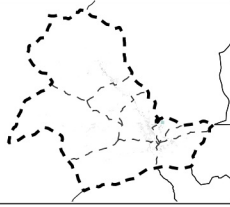
JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I.Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

N-16

Quart:
Aldosa



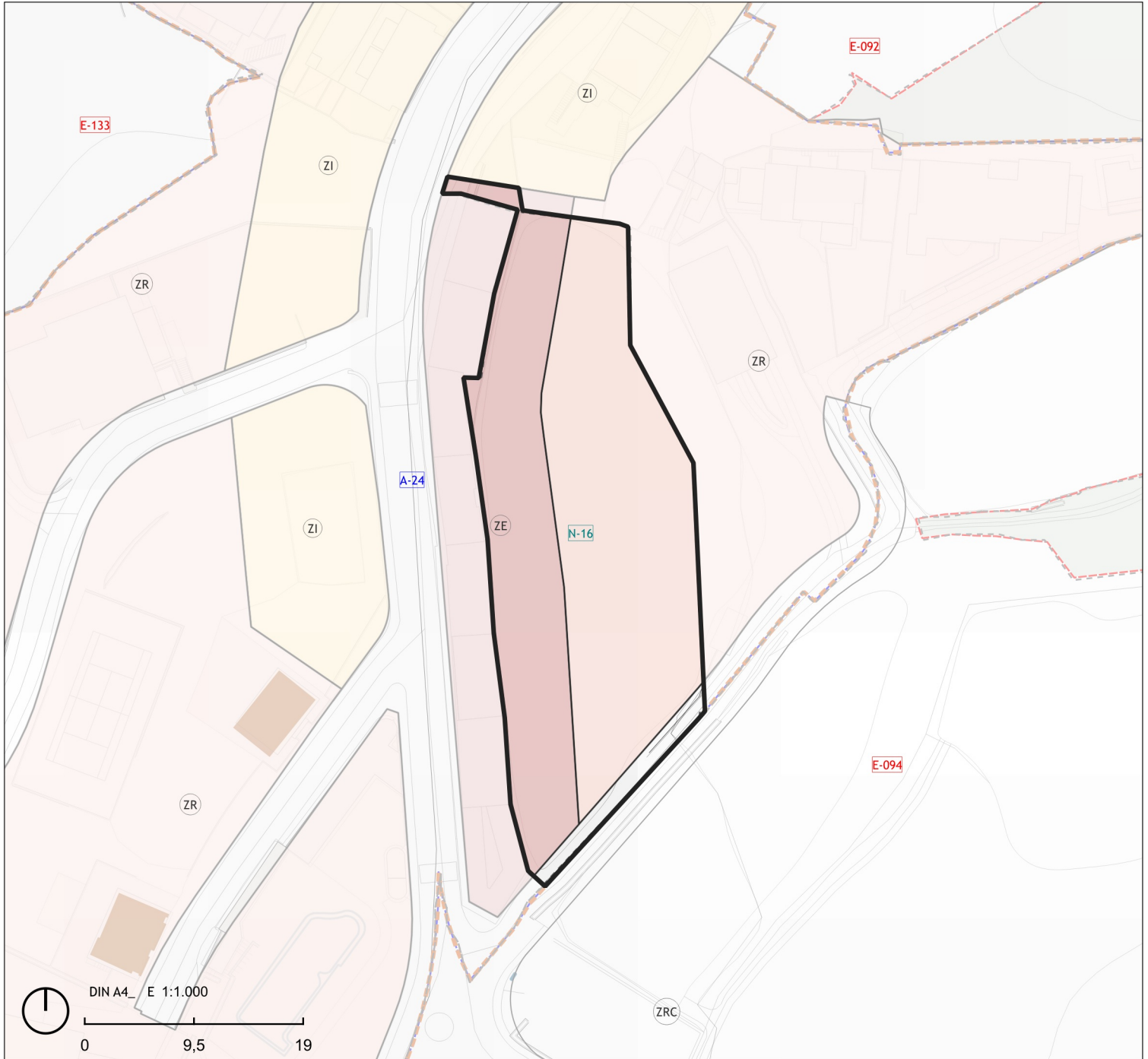
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLLOPASTOR
ARQUITECTES



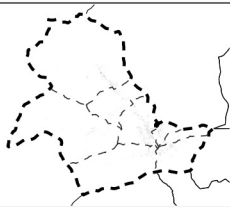
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	Segons conveni

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	136 m ²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	1.352 m ²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	1.878 m ²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	136 m²		Total	3.230 m²
Total unitat d'actuació					3.366 m²

N-16

Quart:
Aldosa



UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

CESSIÓ 15%

La cessió obligatòria i gratuïta d'aquest àmbit es trasllada i es vincula a la parcel·la 5b (de 1.173,44 m²) ubicada a l'interior de la unitat d'actuació E-146, d'acord amb el conveni de la propietat de Casa Coix (terrenys que es troben degudament grafiats al plànol de la fitxa de la UA E-146). Aquest espai es dona en coresponsabilitat i còmput compartit amb les cessions de les unitats d'actuació E-146 i E-159, i la primera d'aquestes unitats que s'aprovi anirà consumint la cabuda de l'espai assignat.

En cas d'esgotar-se la capacitat de la parcel·la 5b esmentada al conveni de Casa Coix, les reserves de cessió d'aquesta unitat d'actuació es grafien de forma indicativa, situant els espais que es consideren més adequats d'acord amb criteris d'idoneïtat territorial, accessibilitat i adaptació a pendents moderats. El planejament derivat concretarà la seva localització i ordenació definitiva, en consens com el Comú.

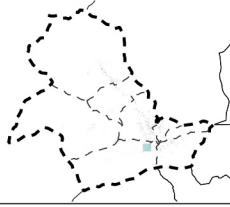
En el desenvolupament de la unitat d'actuació, motivadament, es podran proposar ajustos d'ordenació pel que fa als sistemes sempre que es mantingui la proposta d'estructura general i orgànica del POUP.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Aquest àmbit està afectat pel "Conveni de cessió dels terrenys afectats per la Desviació de la Massana, tram T-18" signat entre el Govern d'Andorra, el Comú de la Massana i la propietat de Casa Coix. Les determinacions d'aquest conveni, pel que fa a la monetització o materialització externa de la cessió obligatòria, són de compliment obligat en la redacció i tramitació del planejament derivat d'aquesta unitat d'actuació.

N-18

Quart:
Sispony



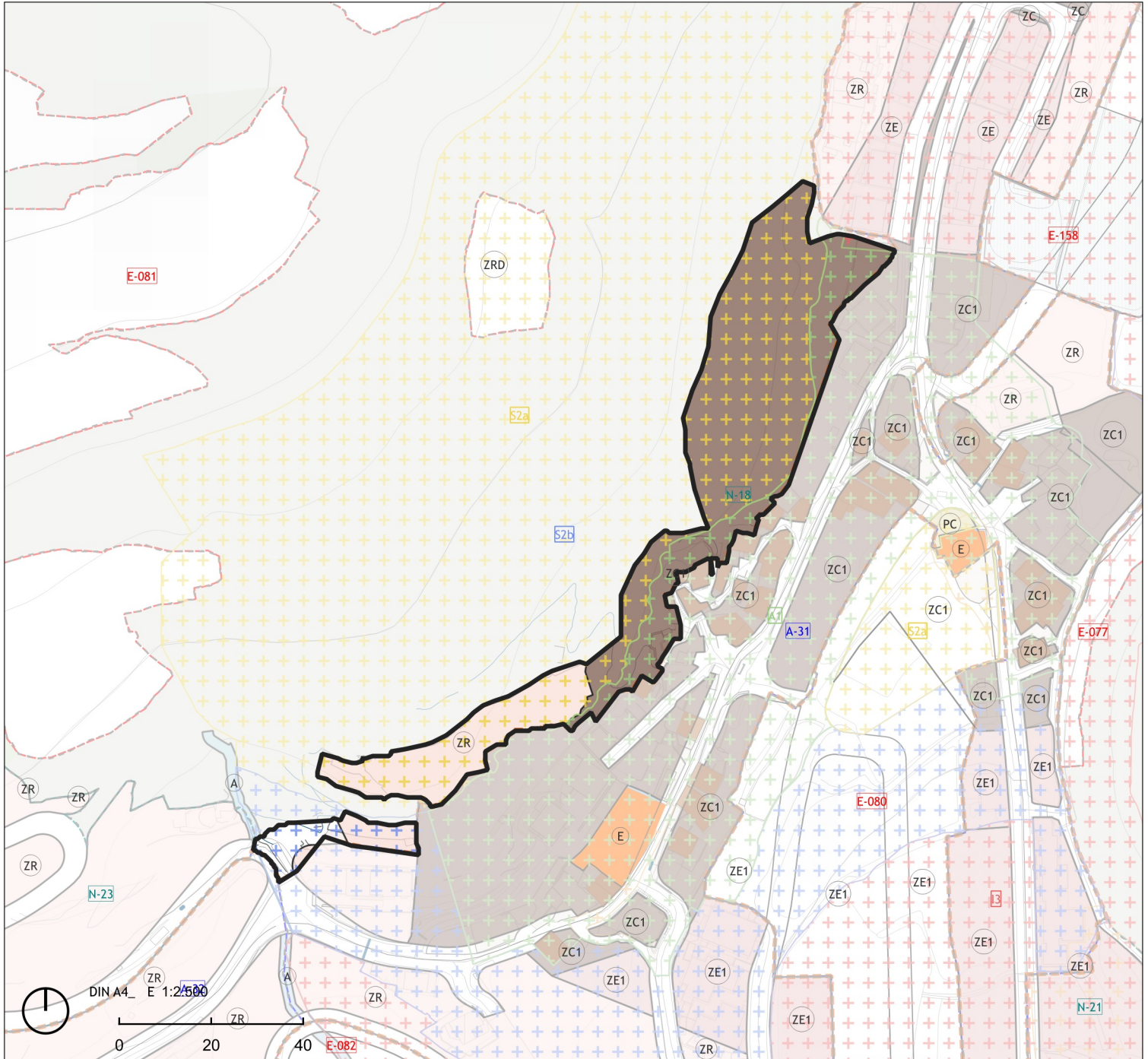
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

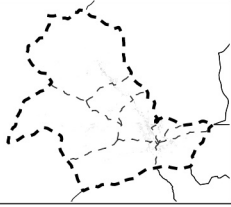


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Joan de Sispony - Casa Rull / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL			
Sistemes	Comunicacions	415 m ²	Zones
	Espais lliures		
	Equipaments comunitaris		
	Serveis tècnics		
	Protecció d'aigües		
	Verd privat		
	Cessió		
Total	415 m²		
Total unitat d'actuació	Casc antic	8.972 m ²	
	Urbana		
	Eixample urbà		
	Intermitja		
	Residencial	2.930 m ²	
	Serveis		
Total	11.902 m²		
Total unitat d'actuació		12.317 m²	

N-18

Quart:
Sispony



UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

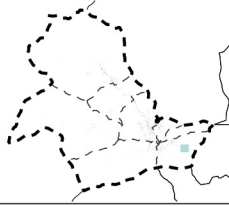
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions de l'entorn de protecció de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony.

- Segons normativa de la zona d'acompanyament (clau A1), zona sensible (clau S2a) i de la zona sensible (clau S2b).

N-19

Quart:
Anyós



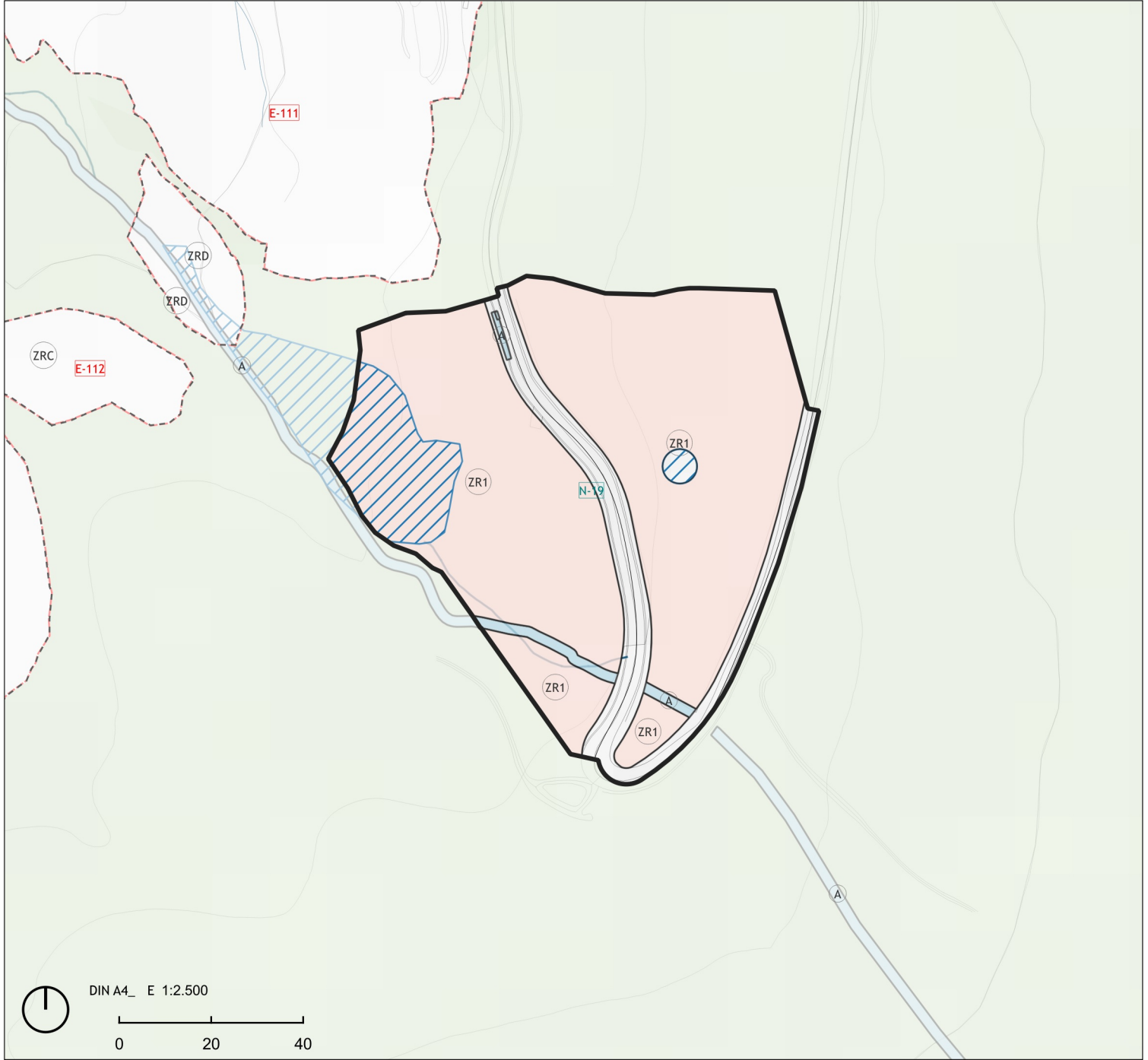
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



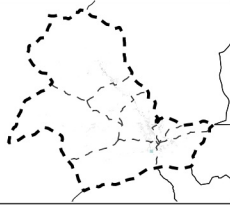
Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Espai Natural Cortals d'Anyós
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Superfície (m²)	Zones	Superfície (m²)
Comunicacions	3.965	Casc antic	
Espais lliures		Urbana	
Equipaments comunitaris		Eixample urbà	
Serveis tècnics		Intermitja	
Protecció d'aigües		Residencial	23.878
Verd privat		Serveis	
Cessió		Telecabina	
Total	3.965	Total	23.878
Total unitat d'actuació			28.264

N-21

Quart:
Sispony



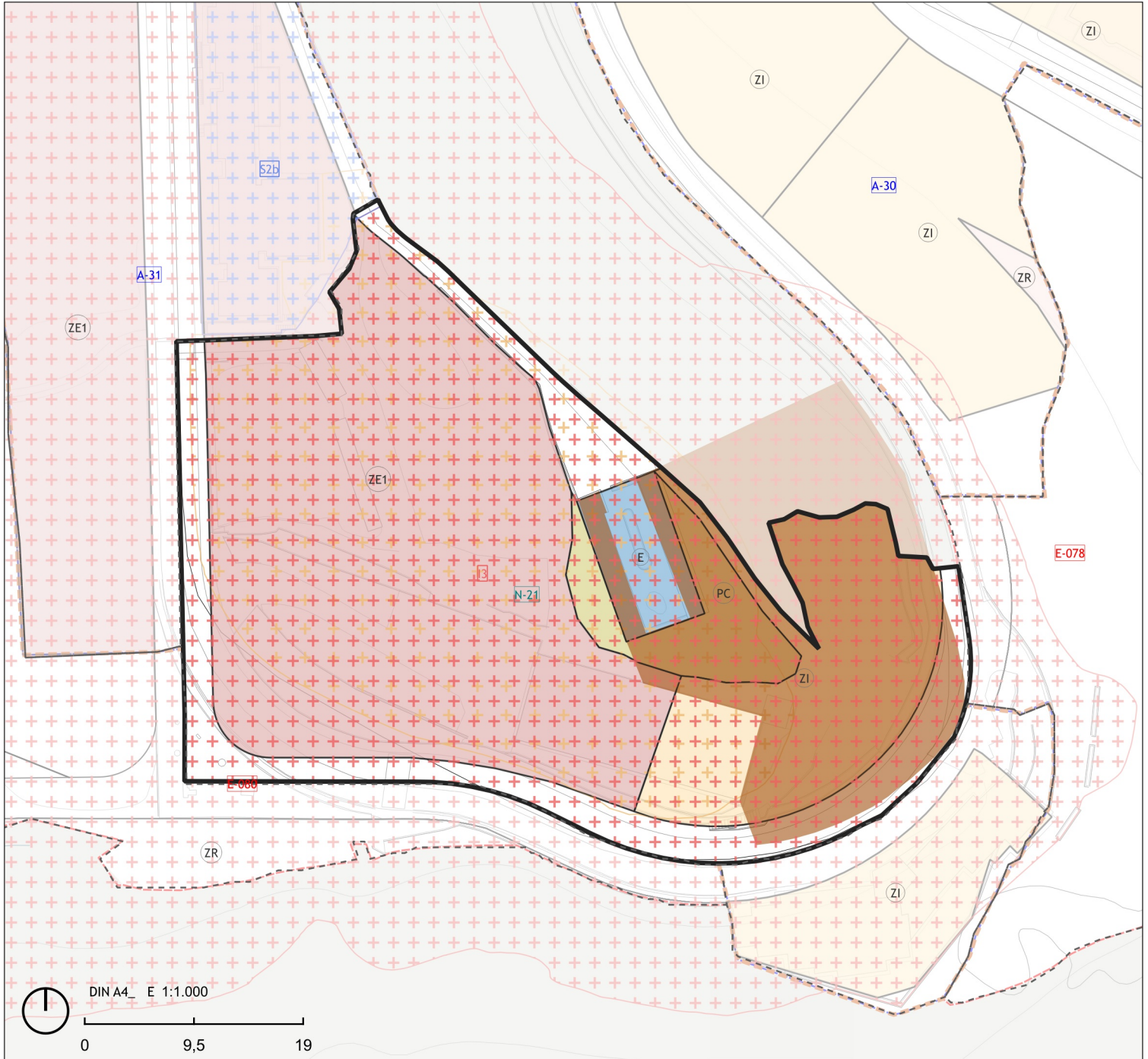
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

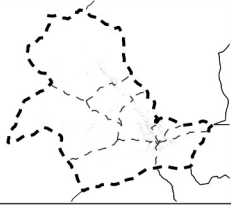


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Joan de Sispony (BIC + EPA) i Casa Rull (BIC)
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL		Zones		
Sistemes	Comunicacions	1.675 m ²	Casc antic	
	Espais lliures	547 m ²	Urbana	
	Equipaments comunitaris	378 m ²	Eixample urbà	5.190 m ²
	Serveis tècnics		Intermitja	1.713 m ²
	Protecció d'aigües		Residencial	
	Verd privat		Serveis	
	Cessió		Telecabina	
	Total	2.600 m²	Total	6.903 m²
Total unitat d'actuació				9.503 m²

N-21

Quart:
Sispony



UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

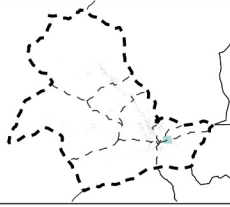
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions de l'entorn de protecció de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony.

- Segons normativa de la zona d'influència (clau I3).

N-22

Quart:
Quart mitger



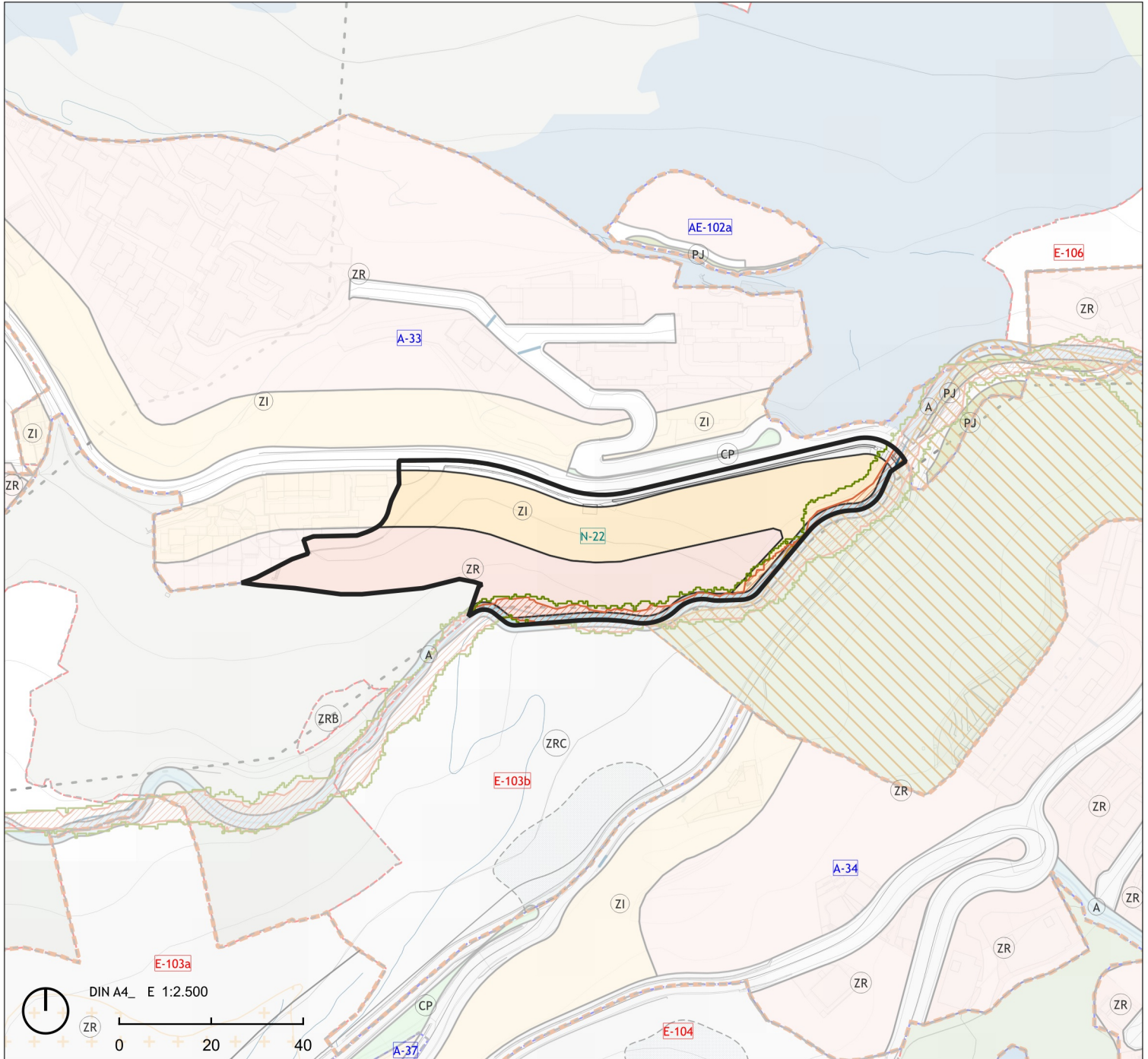
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

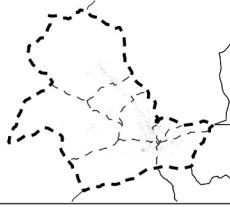


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL			
Sistemes		Zones	
Comunicacions	1.144 m ²	Casc antic	
Espais lliures		Urbana	
Equipaments comunitaris		Eixample urbà	
Serveis tècnics		Intermitja	5.436 m ²
Protecció d'aigües	598 m ²	Residencial	5.137 m ²
Verd privat		Serveis	
Cessió		Telecabina	
Total	1.742 m²	Total	10.573 m²
Total unitat d'actuació			12.315 m²

N-23

Quart:
Sispony



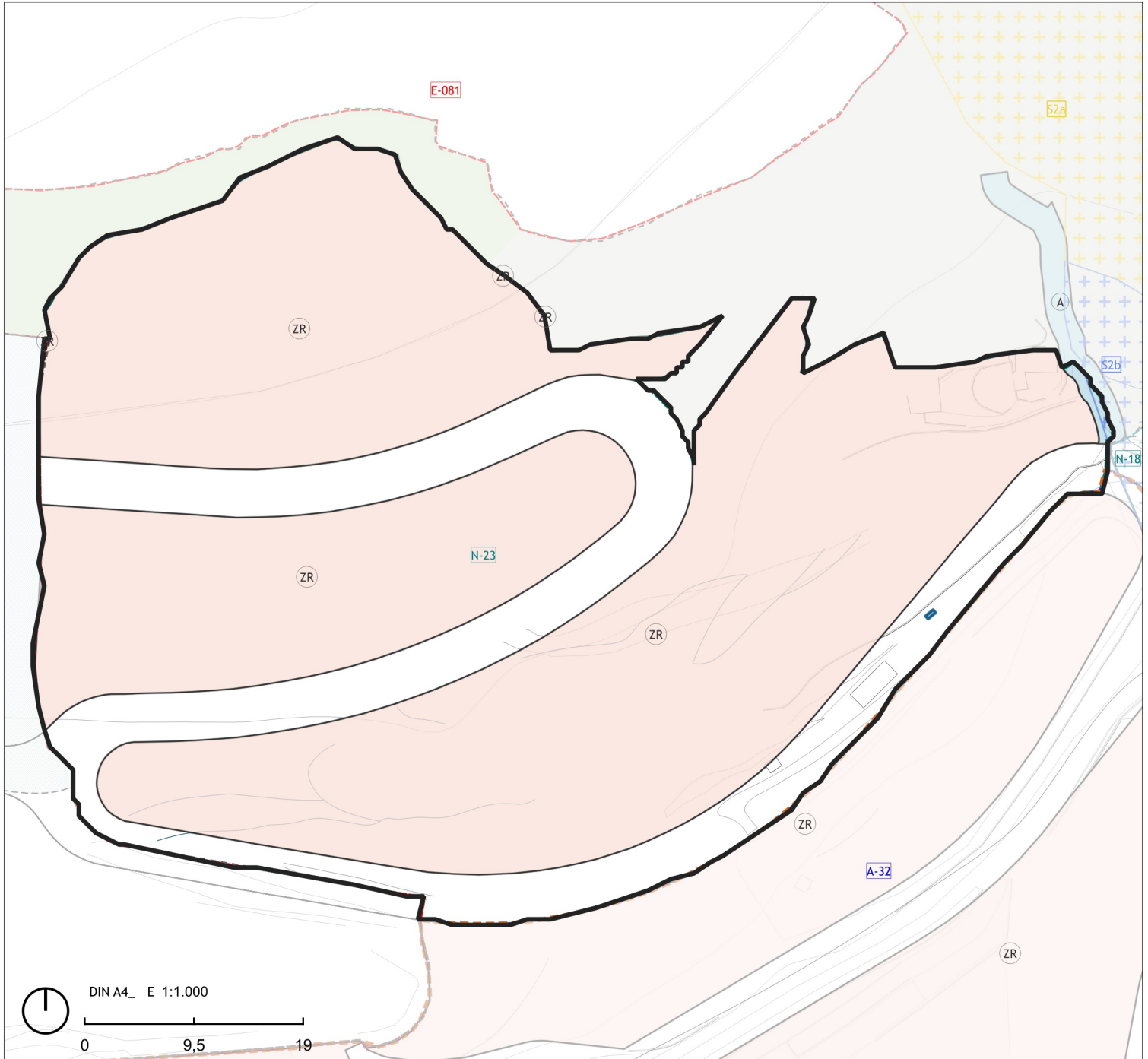
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

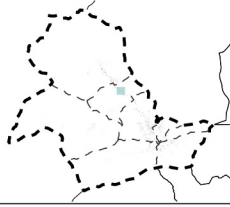


Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL		Zones		
Sistemes	Comunicacions	3.631 m ²	Casc antic	
	Espais lliures		Urbana	
	Equipaments comunitaris		Eixample urbà	
	Serveis tècnics		Intermitja	
	Protecció d'aigües	35 m ²	Residencial	12.920 m ²
	Verd privat		Serveis	
	Cessió		Telecabina	
	Total	3.666 m²	Total	12.920 m²
Total unitat d'actuació				16.586 m²

N-24

Quart:
Erts



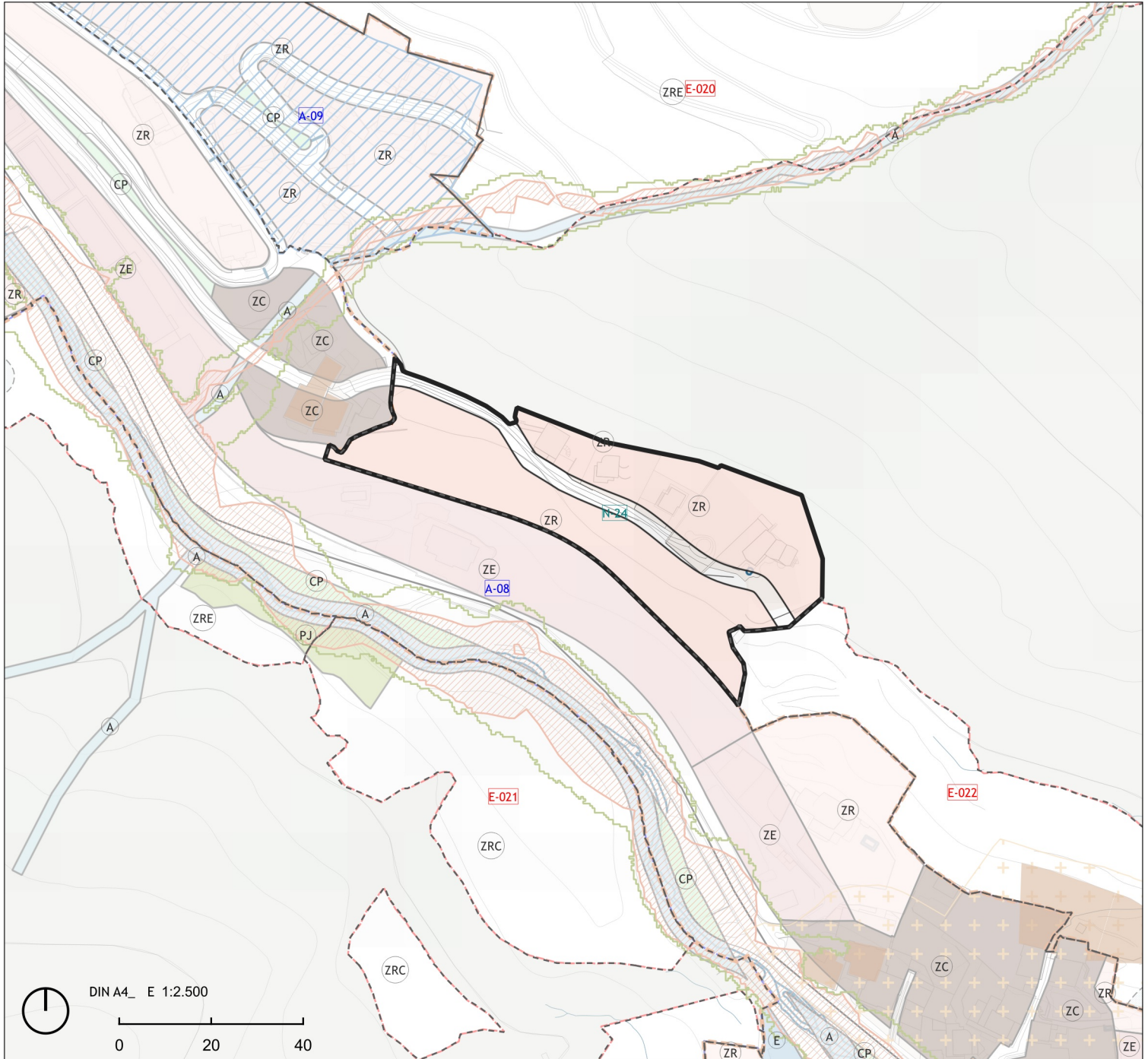
UNITATS D'ACTUACIÓ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla
d'Ordenació i Urbanisme
Parroquial de La Massana

JUNY 2026



JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES



Urbanització	No consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO/NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada
Desenvolupament	Pla parcial i pla especial	Percentatge de cessió obligatòria	15%

SUPERFÍCIE DEL SÒL		Zones		
Sistemes	Comunicacions	1.634 m ²	Casc antic	
	Espais lliures		Urbana	
	Equipaments comunitaris		Eixample urbà	
	Serveis tècnics		Intermitja	
	Protecció d'aigües	63 m ²	Residencial	11.868 m ²
	Verd privat		Serveis	
	Cessió		Telecabina	
	Total	1.697 m²	Total	11.868 m²
Total unitat d'actuació				13.565 m²