

CAPITULO UNICO
REGULACION DETALLADA POR NUCLEO DE POBLACION

Art. 127. Estas Normas establecen una regulación detallada por núcleos de población.

En la regulación de cada núcleo se indica, entre paréntesis, el número de los planos normativos a escala 1/1.000 correspondientes.

Art. 139. ARRÒS (p. 413 y 513).

1. Objetivos y contenido.

Se establecen como directrices del crecimiento la carretera de acceso y la de enlace con la de Varradós y Vila. Asimismo se amplía la parte a levante del pueblo. Se mantiene la fisonomía de la parte Sur del pueblo y las posiciones relativamente destacadas de la Iglesia y de la capilla del Pilar. Por tanto, se mantiene la imagen compacta del núcleo con una pequeña extensión del sector ya iniciado de chalets en la carretera de Vila. Para hacer frente a la necesidad de nuevas calles y plazas se prevén dos Unidades de Actuación al Norte y Oeste.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco y el Ensanche (3c).

3. Población y superficie de crecimiento.

- a) La población potencial máxima es de 530 habitantes.
- b) La ampliación representa el 48,9% del área urbana.

4. Estudios de Detalle.

No se prevé ningún Estudio de Detalle obligatorio.

5. Unidades de Actuación.

Se establecen dos Unidades de Actuación.

La U.A.1 tiene una superficie global de 0,554 Has y se prevé la obtención de viales y aparcamientos con una superficie de 0,137 Has.

La U.A.2 tiene una superficie global de 0,136 Has y se prevé la obtención de viales y aparcamientos con una superficie de 0,025 Has.

6. Plan Especial de Pont de Arrós.

Con carácter previo a la edificación en el área urbana de Pont de Arrós, a la que se aplicarán las regulaciones de la zona de Ampliación de Casco, se deberá de formular y aprobar un Plan Especial que ha de detallar la ordenación prevista precisando las alineaciones a escala no inferior a 1/1.000, con particular cita al trazado de la variante de la CN 230.

No obstante, y transitoriamente, las edificaciones existentes podrán extenderse hasta la mitad de la superficie de ocupación actual en los lugares indicados en el plano.

Art. 140. VILA (p.414 y 514).

1. Objetivos y contenido.

Las previsiones de crecimiento mantienen la relación dialéctica entre el barrio de Pujo y de la Iglesia ampliando, aunque de manera mínima, el istmo de unión. El ensanchamiento del barrio de Pujo se ha de producir de forma concéntrica; el del barrio de la Iglesia ha de seguir las líneas de cota a caballo de la carretera y de la pista forestal, manteniendo la Iglesia las perspectivas tradicionales. Se prevé también que la capilla de St. Miquel y el cementerio mantengan su aislamiento característico.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo y Ampliación de Casco.

3. Población y superficie de crecimiento.

- a) La población potencial máxima es de 310 habitantes.
- b) La ampliación representa el 28,6% del área urbana.

4. Estudios de Detalle.

No se prevén ningún Estudios de Detalle obligatorios.

Art.141. AUBÈRT (p.415 y 515).

1. Objetivos y contenido.

Las previsiones de crecimiento contemplan los tres barrios del pueblo. En el camino de Aragón se concentra el ensanche de casas aisladas siguiendo la tendencia iniciada. En el camino de la Iglesia se reconfigura su lado S.E. y empalma el pueblo con el cementerio en la carretera de Vila. El crecimiento del barrio de la carretera no desfigura la característica imagen del pueblo con el campanario. Se prevé un aparcamiento al lado de la carretera tocando al acceso peatonal y arborización de los lados de la carretera y de la plaza del pueblo. Se delimita una Unidad de Actuación para la ejecución de la vialidad y el aparcamiento de la extensión del pueblo sobre la carretera.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Ensanche (3c).

3. Población y superficie de crecimiento.

- a) La población potencial máxima es de 520 habitantes.
- b) La ampliación representa el 40,8% del área urbana.

4. Estudios de Detalle.

El estudio de Detalle 1, tiene como objetivo disponer los volúmenes edificatorios de manera tal que permitan la visión del campanario y la parte vieja del pueblo a partir de la calle Mayor, desde la carretera CN 230 viniendo de Francia hasta la entrada del pueblo.

Las edificaciones se situarán preferentemente alineadas al lado de la carretera y en las escaleras de la calle Mordera, dejando un amplio espacio entre sus partes de atrás y la parte vieja del pueblo. Se evitará la edificación alineada al borde de la nueva calle peatonal que obstruiría las perspectivas.

5. **Unidades de Actuación.**

Se establece una Unidad de Actuación –U.A.1- con una superficie global de 0,390 Has de las que 0,014 Has están adscritas a sistema viario.

Art. 142. BETLAN (p.416 y 516).

1. **Objetivos y contenido.**

Las previsiones de crecimiento se sitúan en todos los lugares que ya disponen de infraestructura viaria –caminos de Mont, de Vilac y de Cumera- menos en la carretera de acceso donde la edificación podría desfigurar la imagen característica de la Iglesia y su campanario.

Se delimita una Unidad de Actuación para facilitar la transformación en calle del camino Cumera.

2. **Zonas.**

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo y Ampliación de Casco.

3. **Población y superficie de crecimiento.**

a) La población potencial máxima es de 140 habitantes.

b) La ampliación representa el 47,5% del área urbana.

4. **Estudios de Detalle.**

El estudio de Detalle 1 –de una superficie global de 0,535 Has- tiene como objetivo disponer las edificaciones de manera que dejen un área libre de edificación de 30 m de profundidad contados desde los ejes de la carretera de acceso con el objeto de aclarar las perspectivas lejanas del campanario.

Art. 143. MONT (p.417 y 517).

1. **Objetivos y contenido.**

Los elementos más significativos de las previsiones de crecimiento radican en la transformación de la pista forestal del Bosque de Mont en un paseo hasta la integración del chalet aislado, y en la prolongación del pueblo hasta encontrar la iglesia.

2. **Zonas.**

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Ensanche (3c) al suelo urbano y Residencial 1 y 3 al suelo apto para urbanizar.

3. **Población y superficie de crecimiento.**

a) La población potencial máxima es de 450 habitantes.

b) La ampliación representa el 58,2% del área urbana.

4. **Estudios de Detalle.**

No se prevé ningún Estudio de Detalle obligatorio.

5. **Condiciones para las áreas aptas para la urbanización**

El Plan Parcial 1 que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,418 Has para sistema viario

0,164 Has para parques i jardines urbanos 0,050 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo 0,998 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 1 y 3 (Claves 4 y 6)

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 8.400 m²

e) El número máximo de viviendas es 50

f) La localización de las zonas, del jardín público y de la vialidad se hará preferentemente en los lugares indicados en el plano.

g) La accesibilidad de los vehículos en la zona urbanizable se hará mediante el vial indicado en el plano al Sur de la población y su trazado técnico quedará sujeto a las condiciones indicadas con carácter general en el artículo 116 de estas Normas. Los taludes de montaña se arbolarán tal como se indica en el plano normativo de la urbanización.

Art. 144. MONTCORBAU (p.418 y 518).

1. **Objetivos y contenido.**

Se prevé la extensión del actual núcleo hacia el Norte –único sector en el que la edificación no puede perturbar el antiguo casco ni desfigurar la función de la Iglesia como cabeza del pueblo.

2. **Zonas.**

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Ensanche (3c) al suelo urbano y Residencial 1 y 3 al suelo apto para urbanizar.

3. **Población y superficie de crecimiento.**

a) La población potencial máxima es de 230 habitantes.

b) La ampliación total representa el 43,4% del área urbana.

La extensión de las áreas aptas para la urbanización es de 1,039 Has.

4. **Estudios de Detalle.**

El E.D.1 de superficie 0,027 Has tiene como objetivo ordenar en planta la edificación de manera que permita una amplia ojeada al paisaje desde la plaza.

5. **Unidades de Actuación.**

Se establece una Unidad de Actuación –la U.A.1- con una superficie global de 0,277 Has de las que 0,067 Has están adscritas a sistema viario y aparcamiento.

6. **Condiciones para las áreas aptas para la urbanización.**

El Plan Parcial 1 que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,110 Has para sistema viario

0,083 Has para parques y jardines

0,015 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo 0,624 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 4.800 m².

e) El número máximo de viviendas será 15.

f) El jardín público se situará en el lugar indicado en el plano.

g) La edificación tomará necesariamente la forma de arrabal en una única línea de casas situada al Norte del nuevo vial indicado en el plano y junto al mismo. Las casas agrupadas en hilera o ligeramente aisladas, podrán disponerse sin sujeción a ningún tipo de condición general sobre la forma y anchura de la parcela.

En los terrenos libres de edificación se recomienda mantener el uso agrícola actual.

El Plan Parcial 2 que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,031 Has para sistema viario

0,020 Has para parques y jardines urbanos

0,010 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo 0,146 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 1 (Clave 4).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 1.300 m².

e) El número máximo de viviendas será 10.

f) El jardín público se situará al Norte del aparcamiento ubicado en el plano.

Art. 145. VILAC (p.419 y 519).

1. Objetivos y contenido.

El crecimiento inmediato al núcleo urbano se hace a caballo del camino viejo del Mont y del camino de Aunets, por los lados Norte y Este. Estas ampliaciones aseguran la continuidad de la posición destacada de la Iglesia.

Las zonas de ensanche recogen dos situaciones de hecho.

Una parte del crecimiento del pueblo se destina a la creación de un nuevo núcleo urbano en el lugar donde había el antiguo poblado de Santa Gemma.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche (3c) y Ensanche (3d) en el suelo urbano, y residencial 1 y 3 (Claves 4 y 6) en el apto para urbanizar.

3. Población y superficie de crecimiento.

a) La población potencial máxima es de 870 habitantes.

b) La ampliación total representa el 54,3% del área urbana.

El suelo apto para urbanizar tiene una superficie de 3,300 Has.

4. Estudios de Detalle.

No se prevé ningún Estudio de Detalle.

5. Unidades de Actuación.

Se delimita una Unidad de Actuación –U.A.1- con una superficie global de 0,645 Has de las que 0,067 Has están adscritas a sistema viario.

6. Condiciones de las áreas aptas para la urbanización.

El Plan Parcial 1 que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,194 Has para sistema viario

0,100 Has para parques y jardines urbanos

0,016 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo 0,690 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 4.800 m².

e) El número máximo de viviendas será 15.

f) La localización del jardín público y de la vialidad se hará preferentemente en los lugares indicados en los planos.

El Plan Parcial 2 previsto en el lugar de Santa Gemma, tiene como objetivo el establecimiento de un nuevo núcleo de población en el paraje del antiguo núcleo de Santa Gemma, observando las siguientes determinaciones:

a) Las dimensiones del ámbito del Plan Parcial no traspasarán las 2,5 Has.

b) La configuración concreta de este ámbito será definida por el Plan Parcial dentro de una franja de 140 m en dirección Oeste a partir de la alineación del antiguo Camino de Viella a Vilac, y a lo largo del frente del mismo.

c) Las reservas para sistema viario, estacionamientos, espacios libres anexos y dotaciones serán las fijadas con carácter general por las Normas Urbanísticas, según la zonificación aplicable.

d) La zonificación aplicable será Residencial 1 (Clave 4) para 0,480 Has donde se emplazarán un máximo de 25 viviendas siguiendo la alineación del antiguo Camino de Viella a Vilac, y Residencial 3 (Clave 6) para 2,020 Has donde se emplazarán un máximo de 50 viviendas, con parcelas de 300 m² de superficie mínima y altura de planta baja y piso.

e) La superficie de techo edificable será como máximo de 9.750 m².

f) En la zona Residencial 3 (Clave 6) el aspecto de las edificaciones y los cierres de las parcelas recibirán el mismo tratamiento que el artículo 124 fija para las de suelo rústico.

g) El trazado de nuevos viales vendrá sujeto a las condiciones generales fijadas por el artículo 116 de estas Normas.

h) El acceso desde la carretera general se preverá adosado a los senderos y límites de las fincas para preservar las zonas de pasto que permanezcan y evitar las servidumbres de las líneas de alta tensión emplazadas en este lugar.

i) El plan justificará suficientemente el respeto por el arbolado y su actual disposición.

7. Condición especial.

En el enlace de la carretera de Vilac con la CN 230 en dirección a Viella no se permitirá ningún tipo de construcción en un recorrido de 60 m contados a partir del enlace existente y a una distancia perpendicular de 30 m desde el eje de la CN 230.

**Art. 146. GAUSAC (p.420 y 520).
(Modificado 25-10-03)**

1. Objetivos y contenido.

Los sectores de ampliación de casco se sitúan a caballo de la carretera con la función de sutura del tejido urbano para componer su volumen e imagen compactos.

La zona de ensanche recoge situaciones de hecho. Se recoge el trazado de la nueva vía a Poniente y sobre la población conectándola con el casco antiguo mediante pasos peatonales, objeto de unidades de actuación no delimitadas en los planos.

El área de suelo apta para urbanizar se sitúa a mitad del pueblo, bajo el lado del núcleo antiguo, procurando no destruir su imagen actual al situar la nueva edificación en una cota sensiblemente más baja y buscando la integración con la parte alta.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche (3b) y Ensanche (3c) en el suelo urbano y Residencial 1 en suelo apto para urbanizar.

3. Población y superficie de crecimiento.

a) La población potencial máxima es de 960 habitantes.

b) La ampliación total representa el 48,5% del área urbana.

El suelo apto para urbanizar tiene una superficie de 1,200 Has.

4. Estudios de Detalle.

No se prevé ningún Estudio de Detalle.

5. Condiciones de las áreas aptas para la urbanización.

Se deberá redactar un Plan Parcial que observará las siguientes determinaciones:

a) Reservar como mínimo:

0,240 Has para sistema viario

0,120 Has para parques y jardines

0,060 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo 0,780 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 1 (Clave 4).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 7.800 m².

e) El número máximo de viviendas será 60.

f) El área libre de uso público – parques y jardines- se situará preferentemente entre la parte nueva y la vieja del pueblo, de manera que aquella no obstruya la perspectiva tradicional del perfil meridional de Gausac.

6. Plan de Mejora Urbana.

Se delimita un Plan de Mejora Urbana (P.M.U.-1) discontinuo y con una superficie global de 1,1899 Ha., formado por tres ámbitos denominados Baricauba, entorno de la Iglesia y Bado. Tiene por objetivo la obtención de sistemas urbanísticos para el Ayuntamiento.

El PMU cumplirá las siguientes prescripciones:

a) Reservará, como mínimo:

0.2790 Ha. Para el sistema de espacios libres públicos.

0.6493 Ha. Para sistema de equipamientos comunitarios.

0.1162 Ha. Para sistemas de comunicación.

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado se situará en los ámbitos de Baricauba y entorno de la Iglesia.

c) En el ámbito de Baricauba, el suelo apto para el aprovechamiento privado tendrá una superficie de 1.354,08 m². Los parámetros máximos en lo referente al techo y la densidad se fijan en:

-5.016,66 m² de techo.

-55 unidades de viviendas.

El resto de parámetros serán equivalentes a los definidos para zona de clave 2.

d) En el ámbito del entorno de la Iglesia, el suelo apto para aprovechamiento privado tendrá una superficie máxima de 100 m² y se corresponderá en su totalidad al 10% de cesión gratuita y obligatoria de aprovechamiento a la administración, que se aplica exclusivamente respecto al aumento de aprovechamiento privado respecto al planeamiento anterior (respecto a 509,23 m² de techo y 20 viviendas)

e) En el ámbito de Bado, la franja de 5,00 m paralela al margen del río, tendrá la calificación de sistema de espacios libres públicos de parques y jardines urbanos, (Clave J). El resto se calificará como de sistema de equipamientos comunitarios (Clave EQ).

Art. 147. CASAU (p.420, 423 y 520, 523).

1. Objetivos y contenido.

El pueblo no presenta ninguna ampliación del núcleo urbano.

Se prevé un Estudio de Detalle que afecta parte de la plaza y el edificio del hotel Montcorbissum.

La zona del parador y la incipiente ciudad jardín podría continuar expandiéndose de acuerdo con la regulación ordinaria del suelo rústico con la que se califica.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de la zona de Casco Antiguo.

3. Población y superficie de crecimiento.

La población potencial máxima es de 105 habitantes.

No se amplía el área urbana.

4. Estudios de Detalle.

a) Se prevé un Estudio de Detalle que tiene como objetivo posibilitar el diseño, por medio de una edificación porcheada en toda su profundidad, del lado de la plaza a fin de obtener un espacio de aparcamiento y camuflar la altura y volumen excesivos de los hoteles.

b) El Estudio de Detalle tiene una superficie de 0,154 Has.

c) Se establecen las siguientes condiciones:

1 – La altura de las edificaciones sobre la rasante de la plaza será de dos plantas.

2 – La planta baja correspondiente a la plaza será diáfana y porcheada.

3 – Se permiten dos plantas habitables por debajo de la calificada como baja, con cambio del plan de fachada posterior y de su

textura.

4 - El volumen máximo, incluyendo porchada, es de 7.200 m³.

5 – El volumen máximo de viviendas es de 15.

6 – Se cerrarán los espacios vacíos inferiores que puedan resultar del desnivel del barranco.

Art. 148. VIELHA (p. 420 a 427 y 520 a 527).

1. Objetivos y contenido.

El suelo urbano incluye las áreas de crecimiento moderno de Viella y las nuevas áreas de crecimiento. Estas se sitúan alrededor de las dos bandas del Casco Antiguo donde se enlaza el camino de la Ribera del río Nere con la carretera del túnel; en los terrenos al Norte de la población comprendidos entre la carretera y los ríos Nere y Garona, en las Anglades altas y a caballo de la carretera de la Bonaigua rellenando los vacíos hasta la panificadora.

Aunque el futuro Plan General dará una completa solución a los problemas de la formalización de la ciudad, estas Normas inciden a través de la planificación sectorial y de medidas globales.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche (3a), Ensanche (3b), Ensanche (3c), Ensanche (3d).

3. Población y superficie de crecimiento.

a) La población potencial máxima es de 5.500 habitantes.

b) La ampliación representa el 16,9% del área urbana.

4. Estudios de Detalle.

Se prevén once Estudios de Detalle:

El E.D.1. Y E.D.2. de unas superficies respectivas de 0,586 Has y 0,734 Has tienen como objeto la ordenación de la edificación con la volumetría prevista para la zona.

El E.D.3 comprende una superficie de 0,239 Has y tiene como objetivo la conexión arquitectónica de la edificación alta y profunda del chafán de las carreteras con la edificación baja y típica del Casco Antiguo de la hilera de casas de la calle Sentin sin otra limitación que el volumen edificable máximo que se establece en 3.600 m³.

El E.D.4 que comprende una superficie de 0,207 Has tiene como objetivo el tratamiento del espacio libre delimitado para restablecer la necesaria calidad de un espacio urbano céntrico.

El E.D.5 que comprende una superficie de 0,177 Has tiene como objetivo el encauzamiento de la edificación de la manzana con pequeñas edificaciones tradicionales y modernas edificaciones de volumen y altura considerables.

El E.D.6 comprende una superficie de 0,786 Has y tiene como objetivo la ordenación de la edificación, con la volumetría prevista para cada zona, previendo la conexión vial de la calle de las Anglades con las Anglades Baixes.

El E.D.7 que comprende una superficie de 0,153 Has y tiene como objetivo la integración visual de las medianeras del edificio alto con la nueva edificación, sin limitación de altura, pero con la volumetría prevista para la zona.

El E.D.8 que comprende una superficie de 0,290 Has y tiene como objetivo reordenar la edificabilidad del Casco Antiguo otorgada al sector para mantener como jardín privado el jardín del Hotel Internacional.

El E.D.9 que comprende una superficie de 0,030 Has y tiene como objetivo la forma y las alineaciones de la edificación que ha de religar las dos adyacentes con la volumetría prevista para la zona.

El E.D.10 que comprende una superficie de 0,607 Has y tiene como objetivo la ordenación de la edificación del lugar según el trazado indicativo de los viales en los planos y las normas de aplicación para la correspondiente regulación de la zona (Ampliación de Casco), sujeto a las siguientes condiciones:

a) La reserva de viales será, como mínimo de 0,290 Has.

b) Se preverá una conexión peatonal pública con el "coto Saforcada" en la otra ribera del río Nere por debajo de la edificación, tal y como se indica en los planos.

c) La profundidad máxima edificable será de 15 m y el número máximo de plantas 3, correspondientes a planta baja y dos pisos.

d) Se cederá, para el uso público de peatones, una franja de terreno de 25 m de anchura junto a la ribera del río Garona, así como la conexión peatonal a tirada de la calle de los Arnals.

e) En los bordes adyacentes al matadero municipal y en el E.D.11, la edificación respetará la tradicional androna aranesa del "callís" o "goter".

El E.D.11 que comprende una superficie de 1,070 Has y tiene como objetivo principal el abastecimiento del ámbito necesario para la ampliación del Hospital de Sant Antoni –Hospital Comarcal- y la creación del entorno urbano más adecuado. La ordenación de la zona quedará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Excepto las edificabilidades, que vienen fijadas en el siguiente párrafo, las normas de aplicación serán las correspondientes a la zona de ampliación de casco, salvo las edificaciones destinadas a equipamiento sanitario-asistencial que, debido a las necesidades de su programa, serán de composición libre, respetando el entorno urbano i paisajístico.

b) La edificación se ajustará a las alineaciones de calle y de edificación indicadas en los planos. La profundidad edificable será de 15 m a la edificación residencial y de 21 al edificio del hospital, y el número de plantas 3, correspondientes a planta baja y dos pisos. Un cuerpo, únicamente de planta baja, podrá religar la nueva y la vieja edificación del hospital. La conexión entre las edificaciones también podrá ser soterrada.

c) Se cederá, para el uso público de peatones, una franja de terreno de 25 m de anchura junto y a todo lo largo de la ribera del río Garona, así como las conexiones a tirada de los viales indicados. Parte de esta franja, en el sector correspondiente al hospital, podrá dedicarse al estacionamiento de vehículos al aire libre al servicio del mismo.

d) A la vera adyacente al E.D.10, la edificación respetará la tradicional androna del "callís" o "goter".

5. Unidades de Actuación.

Se establecen siete unidades de actuación:

La U.A.1 comprende una superficie global de 0,586 Has de las que 0,116 Has se adscriben a sistema viario.

Modificado el 30-09-1987

La U.A.2 comprende una superficie global de 0,410 Has de las que 0,285 Has se adscriben a sistema viario y jardines.

Modificada el 26-6-88, publicada 16-12-88 (Modificación Nº 3. Comprende una superficie global de 3.705, 00 m² de los cuales 2.575,00 m² se adscriben a sistema viario y jardines. Su desarrollo podrá efectuarse por sub-unidades, siendo cada una de ellas:

Subzona (a) de 2.380,00 m².

Subzona (b) de 1.325,00 m².

Ambas subzonas mantendrán el porcentaje establecido para la adscripción al sistema viario y jardines de forma global, al objeto de compensar las cesiones individualizadas resultantes.

La U.A.3 comprende una superficie global de 0,223 Has de las que 0,035 Has se adscriben a sistema viario.

La U.A.4 comprende una superficie global de 0,961 Has de las que 0,142 Has se adscriben a sistema viario.

La U.A.5 comprende una superficie global de 1,083 Has de las que 0,284 Has se adscriben a sistema viario.

La U.A.6 comprende una superficie global de 0,768 Has de las que 0,230 Has se adscriben a sistema viario.

La U.A.7 comprende una superficie global de 0,734 Has de las que 0,250 Has se adscriben a sistema viario y aparcamientos y 0,090 Has a equipamientos socioculturales.

6. Planes Especiales de Reforma Interior.

Se prevén para el desarrollo obligatorio de estas Normas Subsidiarias tres Planes Especiales de Reforma Interior:

El P.E.R.I.1, que comprende una superficie de 0,956 Has tiene como objetivos reequipar la población, conectar todo el sector con el paseo de la Libertad y la carretera vieja de Francia y tratar adecuadamente las riberas de los ríos Nere y Garona. Se tendrán que observar las siguientes determinaciones:

a) La volumetría de la edificación queda definida por las regulaciones respectivas. Su forma y textura son libres pero armonizarán con los perímetros exigidos por la zona de Ampliación de Casco.

b) Se reservará como mínimo:

0,200 Has para aparcamiento.

0,200 Has para áreas recreativas y deportivas.

0,484 Has para equipamientos administrativo y socio-cultural.

c) Se reservará como máximo:

0,072 Has para vivienda.

d) Las viviendas –en una única hilera- ocuparán con la edificación sólo las dos terceras partes de la superficie marcada. La hilera se situará preferentemente sobre la antigua carretera de Francia o sobre la ribera del Garona.

El P.E.R.I.2, que comprende una superficie de 2,010 Has, tiene como objetivos rediseñar el área urbana indicada con la creación y articulación de una serie de espacios públicos que ordenen la edificación, permitan la ampliación y aislamiento del cuerpo de la Iglesia de San Miguel, definan un itinerario hacia el cementerio y flexibilicen la comunicación de la zona.

Se deberán observar las siguientes determinaciones:

a) La volumetría queda definida por las correspondientes regulaciones de la zona.

b) Se reserva como mínimo:

0,491 Has para sistema viario

0,060 Has para aparcamiento

0,210 Has par equipamiento religioso

0,275 Has para cementerio

Se reserva como máximo para terrenos edificables con aprovechamiento privado 0,974 Has.

El P.E.R.I.3, que comprende una superficie de 0,602 Has, tiene como objetivo la ordenación de la zona con el trazado indicativo en el plano de los viales perimetrales, para los cuales y para otros espacios libres públicos de edificación se reserva como mínimo 0,356 Has. La volumetría de la edificación, situada preferentemente en dos filas paralelas a la carretera, una anterior y una posterior, queda definida por la correspondiente regulación de la zona Ensanche (3b).

7. Condición especial 1.

Se establece una reserva, a fin de preparar las futuras determinaciones del Plan General, de los terrenos ubicados en las Anglades Baixes, la Plana de Mig Aran y las dos riberas del Garona, el Solan y los Arnals hasta el colegio Joan March.

8. Condición especial 2.

Regulación de las alturas máximas de la edificación.

Serán de aplicación las indicadas para suelo urbano con las siguientes excepciones:

a) Las edificaciones con fachada o en parcelas con frente a las carreteras CC 142 y CN 230 en zonas de ensanche 3a y 3b: PB+3P.

b) Las edificaciones con fachadas a las carreteras CC 142 y CN 230 y en zonas de casco antiguo y ampliación de casco: PB+2P, excepto en la zona 2/5 donde será de PB+3P.

c) Las edificaciones con fachada el Paseo de la Libertad: PB+2P.

Art. 149. BETREN (p.425, 427 y 428 y 525, 527 y 528).

1. Objetivos y contenido.

El crecimiento del área urbana tradicional se hace siguiendo la lógica formal de la implantación original a caballo del camino real cerca del río Garona. La restante Ordenación del Suelo urbano, para resolver los problemas generados por un crecimiento desbarajustado se planea creando una continuidad urbana entre el edificio Elurra y el casco viejo.

Al Sur de la carretera, en el lugar de los edificios de la Tuca y el grupo de apartamentos Priviletge se prevén dos áreas aptas para la urbanización respaldadas en una amplia vía que convierte la carretera del Valle en Paseo. La precisión de un Estudio de Detalle pretende asegurar el mantenimiento de la imagen del casco antiguo presidido por el campanario, objetivo que es imperativo central para el desarrollo de esta área.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de la zonas de Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Ensanche (3b) en suelo urbano y Residencial 3 en las áreas aptas para la urbanización.

3. Población y superficie de crecimiento.

a) La población potencial máxima es de 1.990 habitantes.

b) La ampliación total representa el 69,5% del área urbana.

La superficie de las áreas aptas para la urbanización es de 6,432 Has.

4. Estudios de Detalle.

Se prevén tres Estudios de Detalle:

El E.D.1 tiene una superficie global de 0,970 Has y tiene como objetivo la conexión urbana del casco del pueblo de Betrén con los edificios Elurra, por medio del tratamiento adecuado de la edificación y de la urbanización del área comprometida, sujeta a las siguientes condiciones:

a) Se podrá alterar substancialmente el perfil natural del terreno, con terraplén, siempre que se solucionen adecuadamente los problemas de los márgenes y el empalme de los viales.

b) Las edificabilidades se calcularán en base a las edificabilidades netas correspondientes a cada zona indicada, una vez deducida las cesiones fijadas en la U.A.1.

c) Se organizará la edificación según los parámetros de la zona de Ampliación de Casco en las áreas indicadas 2 y la edificación del área indicada 3b tomará preferentemente la forma de único bloque lineal, con una altura que podrá sobrepasar en una planta el número máximo indicado en la normativa, siempre que la planta baja sea diáfana y de uso público.

E.I.D.2 tiene una superficie global de 0,395 Has y tiene como objetivo la ordenación de la edificación que preferentemente se dispondrá en dos filas, una alineada con la calle Mayor y la otra mostrando los detrás a la carretera.

Las otras características se determinan en las regulaciones de la zona.

5. Unidades de Actuación.

Se establecen tres Unidades de Actuación:

La U.A.1 comprende una superficie global de 0,970 Has de las que 0,226 Has se adscriben a sistema viario y 0,265 Has al aparcamiento del área deportiva adyacente.

La U.A.2 comprende una superficie global de 0,395 Has de las que 0,029 Has se adscriben a sistema viario.

La U.A.3 comprende una superficie global de 0,429 Has de las que 0,089 Has se adscriben a sistema viario.

6. Condiciones para las áreas aptas para la urbanización.

El Plan Parcial 1, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

1,474 Has para sistema viario:

0,414 para carreteras

1,060 para vialidad local

0,504 Has para parques y jardines

0,075 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 2,953 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 24,235 m².

e) El número máximo de viviendas será 75.

f) La zona de parques y jardines se situará en el lugar indicado en los planos. También se formará una orla paralela a la carretera tal como se indica en los planos normativos de la urbanización.

g) El Plan Parcial podrá desarrollarse en tres polígonos. La vialidad perpendicular a la CC 142, excepto el vial del Camí de la Muntanya, se indica en forma de ejemplo y como disposición recomendable.

El Plan Parcial 2, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,495 Has para sistema viario:

0,180 para carreteras

0,315 para vialidad local

0,175 Has para parques y jardines

0,025 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 1,055 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).

d) La superficie de techo edificable será como máximo de 8.000 m².

e) El número máximo de viviendas será 25.

f) La zona de parques y jardines formará una orla paralela a la carretera, tal como se indica en los planos normativos de la urbanización.

7. Condición especial.

Se establece una reserva a fin de preparar las futuras determinaciones del Plan General de los terrenos situados al Sur-Oeste de la población y de su ensanche, así como al Norte del río.

Art. 150. ESCUNHAU (p. 429-430 y 529-530).

1. Objetivos y contenido.

El crecimiento del pueblo se plantea siguiendo las tendencias marcadas por la infraestructura viaria hacia el Este y el Oeste, así como brevemente hacia el Sur sobre el núcleo. En poniente una unidad de actuación procura la apertura y cesión de calles, que señalan una posible ampliación futura.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de Casco Antiguo y Ampliación de Casco en el suelo urbano y Residencial 3 en las áreas aptas para la urbanización.

3. Población y superficie de crecimiento.

a) La población potencial máxima es de 830 habitantes.

b) La ampliación total representa el 59,8% del área urbana.

La superficie de las áreas aptas para la urbanización es de 1,874 Has.

4. Estudios de Detalle.

Se prevé un único Estudio de Detalle:

E.I.D.1, de superficie de 0,255 Has, tiene como objetivo establecer las bases formales –con la edificación y arborización– para integrar el edificio del hotel de la entrada del pueblo al núcleo urbano.

5. Unidades de Actuación.

Se prevé una única unidad de actuación, la superficie global de la cual es 0,763 Has. Con este procedimiento de actuación se contempla la realización de sistema viario y aparcamiento que ocupan 0,145 Has.

6. Condiciones para las áreas aptas para la urbanización.

El Plan Parcial 1, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas ha de prever:

a) Reservar como mínimo:

0,040 Has para sistema viario

0,044 Has para parques y jardines

0,010 Has para equipamientos

b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 0,350 Has.

c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).

- d) La superficie de techo edificable será como máximo de 3.200 m2.
- e) El número máximo de viviendas será 8.
- f) El jardín público se situará preferentemente en el lugar indicado en el plano.

El Plan Parcial 2, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

- a) Reservar como mínimo:
 - 0,275 Has para sistema viario
 - 0,144 Has para parques i jardines
 - 0,030 Has para equipamientos
- b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 0,982 Has.
- c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).
- d) La superficie de techo edificable será como máximo de 9.200 m2.
- e) El número máximo de viviendas será 25.
- f) El jardín público tomará la forma de una faja arbolada de protección entre la CC 142 y la zona edificable, cuyo acceso se recomienda hacer con el vial independiente y paralelo a la carretera dibujado en los planos.

7. Condición especial.

En las zonas de ensanche (3c) al Norte del pueblo, las edificaciones, aún ordenándose en edificación aislada, mantendrán sus fachadas alineadas con la escuela y el hotel.

Art. 151. CASARILH (p. 429-430 y 529-530).

1. Objetivos y contenido.

Para no perturbar las perspectivas tradicionales del pueblo el ensanche de la edificación aislada se sitúa a caballo del camino de Mayols y se concentran las casa en el lado del camino. Se prevé una unidad de actuación que tiene por objeto la apertura y cesión de la nueva calle que va de la carretera al camino de los Mayols.

2. Zonas.

Se aplican las regulaciones de las zonas de casco antiguo, ampliación de casco y ensanche (3c) en el suelo urbano y Residencial 3 (Clave 6) en los suelos aptos para urbanizar.

3. Población y superficie de crecimiento.

- a) La población potencial máxima es de 430 habitantes.
 - b) La ampliación total representa el 64,1% del área urbana.
- La superficie de las áreas aptas para la urbanización es de 1,185 Has.

4. Estudios de Detalle.

- a) Se prevé un Estudio de Detalle que tiene como objeto resolver los volúmenes edificatorios que se han de disponer de manera que permitan al menos la visión del campanario de la iglesia durante el recorrido de 80 m sobre el eje de la carretera delante del pueblo.
- b) El Estudio de Detalle 1 tiene una superficie de 0,373 Has.

5. Unidades de Actuación.

Se prevé una única unidad de actuación, la superficie de la cual es 0,373 Has, contemplándose la realización de sistema viario y aparcamiento que ocupen 0,060 Has.

6. Condiciones para las áreas aptas para la urbanización.

El Plan Parcial 1, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas ha de prever:

- a) Reservar como mínimo:
 - 0,100 Has para sistema viario
 - 0,071 Has para parques y jardines
 - 0,015 Has para equipamientos
- b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 0,528 Has.
- c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).
- d) La superficie de techo edificable será como máximo de 4.800 m2.
- e) El número máximo de viviendas será 13.
- f) El jardín público tomará la forma de una faja arbolada de protección entre la CC 142 y la zona edificable, el acceso de la cual se recomienda hacer con el vial independiente y paralelo a la carretera dibujado en los planos.

El Plan Parcial 2, que necesariamente ha de desarrollar las determinaciones de estas Normas, ha de prever:

- a) Reservar como mínimo:
 - 0,070 Has para sistema viario
 - 0,047 Has para parques i jardines
 - 0,010 Has para equipamientos
 - b) El suelo apto para el aprovechamiento privado será como máximo de 0,344 Has.
 - c) La zonificación aplicable será Residencial 3 (Clave 6).
 - d) La superficie de techo edificable será como máximo de 3.200 m2.
 - e) El número máximo de viviendas será 8.
- El jardín público tomará la forma de una faja arbolada de protección entre la CC 142 y la zona edificable, cuyo acceso se recomienda hacer con un vial independiente y paralelo a la carretera.