

## PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA CERDANYA

### MEMÒRIA

Encàrrec efectuat per:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Secretaria per a la Planificació Territorial  
**Programa de Planejament Territorial**

Redactors:

Miquel Domingo Clota, arquitecte  
Alfred Fernández de la Reguera March, arquitecte  
Josep Soria Sabaté, advocat



**UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA**

Col·laboradors:

Esther Ribas Fitó, paisatgista  
Maria Josep Lázaro Castro, arquitecta  
Maria Rosa Bonet, consultora ambiental

Aprovació definitiva. Barcelona, juliol 2008

## **ÍNDEX**

### **1. EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA CERDANYA. DISPOSICIONS GENERALS**

#### 1.1 JUSTIFICACIÓ DEL PLA

#### 1.2 ÀMBIT DEL PLA

#### 1.3 MARC LEGAL DEL PDUC

##### 1.3.1 Antecedents

##### 1.3.2 Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya i Normes Subsidiàries de Planejament de la Cerdanya lleidatana

##### 1.3.3 El pla estratègic comarcal

##### 1.3.4 El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran

##### 1.3.5 El Pla Director Urbanístic de la Cerdanya

#### 1.4 OBJECTIUS I PROPÒSITS

#### 1.5 METODOLOGIA

##### 1.5.1 Informació

##### 1.5.2 Reconeixement del territori

#### 1.6 CONTINGUT

##### 1.6.1 Sistema d'espais oberts

##### 1.6.2. Sistema d'assentaments

### **2. MESURES DE SOSTENIBILITAT**

#### 2.1 MESURES PEL QUE FA A L'ESTRUCTURA SOCIAL I ECONÒMICA

#### 2.2 MESURES PEL QUE FA ALS ESPAIS OBERTS

#### 2.3 MESURES PEL QUE FA AL SISTEMA D'ASSENTAMENTS

### **3. SISTEMA D'ESPAIS OBERTS**

#### 3.1 SOBRE EL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

##### 3.1.1 Normes de caràcter general

##### 3.1.2 Criteris del PDUC

#### 3.2 DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

##### 3.2.1 Condicions del Paisatge.

##### 3.2.2 Sòl de protecció especial

##### 3.2.3 Sòl de protecció ecològic-paisatgística (clau 24b)

##### 3.2.4 Sòl de protecció específica del paisatge (clau 24a)

##### 3.2.5 Zones de visibilitat

3.2.6 Sòl de protecció territorial (clau 23a)

3.2.7 Sòl de protecció preventiva

### 3.3 SISTEMA DE PAISATGE

3.3.1 Unitats de paisatge

3.3.2 Tipus de paisatge

3.3.3 Pre-Catàleg de paisatge

## 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

### 4.1 DIRECTRIUS DEL PDUC SOBRE EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

4.1.1 La gestió dels equipaments

4.1.2 Àrees d'acampada

4.1.3 Estacions d'esquí

4.1.4 Estacions d'esquí nòrdic

4.1.5 Àrees d'activitat turística especialitzada

## 5. ASSENTAMENTS I ACTIVITAT ECONÒMICA

### 5.1 ANÀLISI DELS INTEGRANTS DE L'ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CERDANYA.

5.1.1 Poblament

5.1.2 Estructura social

5.1.3 Sòl i habitatge

5.1.4 Activitat econòmica

### 5.2 ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

### 5.3 PREVISIONS PDUC

5.3.1 Previsió de població i habitatge

5.3.2 Previsió d'activitat econòmica

5.3.3 Previsió de sòl

### 5.4 DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PDUC

5.4.1 Determinacions sobre l'edificació

5.4.2 Creixements en Raval.

5.4.3 Edificacions en sòl no urbanitzable

5.4.4 Sant Julià de Pedra

5.4.5 Complex de la Molina

5.4.6 Complex de la Masella

5.4.7 Sectors urbanitzables no desenvolupats

## 6. PROGRAMACIÓ DE POLÍTIQUES SOCIALS DE SÒL I HABITATGE

### 6.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

### 6.2 POLÍTIQUES DE SÒL

### 6.3 POLÍTIQUES D'HABITATGE

## EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA CERDANYA. DISPOSICIONS GENERALS

### 1.1 JUSTIFICACIÓ DEL PLA

En els últims vint anys, la Cerdanya ha experimentat un creixement econòmic molt significatiu, degut al desenvolupament turístic de la zona, que ha comportat tant un increment del seu parc residencial, destinat a habitatge principal i secundari, com dels equipaments i serveis necessaris, i una palpable terciarització en els nuclis urbans que realitzen funcions de capitalitat. Aquests procés s'ha traduït en una forta expansió del sòl urbà, en un constant creixement del sector de la construcció, amb l'aparició dels negocis immobiliaris i el fort increment dels costos dels habitatges; mentre, les activitats agrícoles i ramaderes han estat en una constant recessió tant econòmica com territorial.

Aquest canvi d'activitats i l'augment de la demanda de segona residència s'ha vist afavorida per la realització del túnel del Cadí al millorar l'accessibilitat de la Cerdanya i reduir-ne el temps de trajecte des de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Aquesta dinàmica no és exclusiva de la Cerdanya, donat que altres comarques del Pirineu també estan immerses en aquesta tendència, però, segurament, el seu procés no és tan accelerat. Els esports de neu, les diverses activitats de muntanya i la constant prolongació de les temporades d'hivern i estiu, al proporcionar un ampli ventall d'activitats, creen un context on és difícil establir canvis estructurals i s'accentua una economia sotmesa majoritàriament al sector de la construcció, situació que pot crear problemes a llarg termini.

Per afrontar aquesta situació i poder establir un gir positiu, obrint noves perspectives econòmiques pels propers vint anys, la Secretaria per a la Planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat va redactar el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (en endavant PTPAPA), aprovat el 26 de juliol 2006.

El PTPAPA, dins de les estratègies urbanístiques de l'àmbit pirinenc, i ateses les característiques socio-econòmiques, culturals i paisatgístiques d'aquest territori, determina la necessitat de desplegar alguns Plans Directors Urbanístics d'abast comarcal, entre d'altres el de la Cerdanya.

Aquest Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (en endavant PDUC), té per objectiu puntualitzar, concretar i acotar a la dimensió comarcal, les propostes del PTPAPA, difícilment abordables des de l'escala del planejament superior, ja que per definició els plans directors utilitzen escales de treball més adients a la realitat comarcal.

Més concretament, el PDUC també dona compliment a l'article 3.20 de les Normes d'ordenació territorial del PTPAPA que estableix algunes disposicions específiques relatives a la Molina i la Masella, al terme d'Alp; a alguns sectors urbanitzables de Fontanals de Cerdanya, de Ger i de Prats i Sansor; i al nucli de Pedra, al terme de Bellver de Cerdanya.

El PDUC seguint l'estructura del PTPAPA, que estableix els tres grans sistemes d'Espais Oberts, d'Infraestructures de Mobilitat i d'Assentaments, concreta les seves directrius en l'àmbit comarcal en el que pot incidir.

Així, l'aprovació del PDUC suposarà l'obligatorietat de compliment de les directrius i mesures estipulades en el Pla i la seva aplicació en la Revisió del planejament d'ordenació urbanística municipal.

## 1.2 ÀMBIT DEL PLA

Compren els territoris de la Cerdanya de Girona i de la Batllia o Baixa Cerdanya de Lleida.

- El nombre de municipis és de 17 municipis, amb 546,30 km<sup>2</sup> de superfície.
- El nombre d'habitants de dret, de l'any 2001, és de 14.169.
- La capital comarcal és Puigcerdà.

Dades de superfície en km<sup>2</sup> i de població extretes de l'IDESCAT.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Alp:</b>                   | 44,2 km <sup>2</sup> (Alp, Masella i La Molina,) / 1.389 habitants  |
| <b>Bolvir:</b>                | 10,6 km <sup>2</sup> (Bolvir, Tallorta, el Golf, la Corona, la Pleta i St. Martí de C) / 287 habitants  |
| <b>Das:</b>                   | 14,8 km <sup>2</sup> (Das, Mosoll, Sanavastre, Tartera, Purrodon i St. Julià) / 171hab  |
| <b>Fontanals de Cerdanya:</b> | 28,6 km <sup>2</sup> (El Vilar, Urtx, Escadarcs, Estoll, Queixans, Les Pereres, i Soriguerola) / hab-389  |
| <b>Ger:</b>                   | 332,7 km <sup>2</sup> (Ger, Gréixer, Niula, Saga, la Devesa, la Pleta, la Pleta de S, Montmalús) / hab-390  |
| <b>GUILS DE CERDANYA:</b>     | 22,3 km <sup>2</sup> (Guils de Cerdanya, Saneja, St. Martí d'Aravó, St. Martí de Cerdanya) / hab-326  |
| <b>Isòvol:</b>                | 10,7 km <sup>2</sup> (Isòvol, All, Olopte)/ hab-196   |
| <b>Llívia:</b>                | 12,8 km <sup>2</sup> (Llívia, Cereja, Gòrgula, Gòrgula Petita) / hab-1.066  |
| <b>Meranges:</b>              | 37,4 km <sup>2</sup> (Meranges, Girult)/ hab-83   |
| <b>Puigcerdà:</b>             | 18,6 km <sup>2</sup> (Puigcerdà, Age, Rigolisa, Ventajola, Vilallobent, el Golf)/hab6.971   |
| <b>Urús:</b>                  | 17,4 km <sup>2</sup> (Urús, La Valira) / hab-189  |
| <b>Bellver de Cerdanya:</b>   | 98,1 km <sup>2</sup> (Bellver de Cerdanya, Baltarga, Beders, Bor, Cortàs, Éller, Nas, Nèfol, Olià, Ordèn, Pedra, Pi, Sta. Magdalena, Talló, Tallendre, Riu de Santa Maria, Santa Eugènia) / hab-1.697 |
| <b>Lles de Cerdanya:</b>      | 102,8 km <sup>2</sup> (Lles de Cerdanya, Arànsor, Músser, Travesseres, Viliella) / hab-277  |
| <b>Montellà - Martinet:</b>   | 55,0 km <sup>2</sup> (Montellà, Martinet, Béixec, Estana, Víllec) / hab-497   |
| <b>Prats i Sansor:</b>        | 6,2 km <sup>2</sup> :(Prats, Sansor, El Pla) / hab-207  |
| <b>Prullans:</b>              | 21,2 km <sup>2</sup> (Prullans, Ardòvol, Sotanut) / hab-190   |
| <b>Riu de Cerdanya:</b>       | 2,4 KM <sup>2</sup> (Riu de Cerdanya, / hab-81)   |

### 1.3 MARC LEGAL DEL PDUC

#### 1.3.1 Antecedents

Con ja s'ha dit anteriorment, la Cerdanya és un territori que ha sofert i continua suportant, una forta pressió turística caracteritzada per una forta construcció d'habitatge secundari. Aquesta situació va conduir a la redacció de diferents figures de planejament per intentar ordenar i racionalitzar el futur creixement urbà.

Aquest procés de planificació s'ha desenvolupat en diverses figures de planejament, realitzades en temps diferents i cobrint diversos àmbits d'intervenció .

Els estudis i plans realitzats són:

- Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya, va ser aprovat l'any 1986
- Normes Subsidiàries de Planejament de la Cerdanya lleidatana, el text refós va ser aprovat l'any 1992
- Pla Comarcal de muntanya de la Cerdanya
- Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran, s'ha aprovat el 25 de Juliol de l'any 2006
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puigcerdà, ve ser aprovat l'any 2005
- Inventari de Camins. Consell Comarcal de la Cerdanya.
- Proposta Pla Director de l'Aeròdrom de la Cerdanya. Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya. L'estudi va ser conclòs l'any 2003
- Relació de Fitxes del Patrimoni Arquitectònic de la Cerdanya
- Estudi sobre el Transport Públic a la Cerdanya. Consell Comarcal de la Cerdanya, l'estudi va ser fet l'any 2004.
- Normativa d'edificació al Pirineu.
- Pla INUNCAT (Pla Especial d'emergències per Inundacions a Catalunya). Agència Catalana de l'Aigua.

### **1.3.2 Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya i Normes Subsidiàries de Planejament de la Cerdanya lleidatana**

El Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya, de Girona, (en endavant PIC), va ser promogut pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques en un programa per dotar de planejament actualitzat les zones del territori que per les seves característiques era precís planificar. Un d'aquests àmbits escollits, donada la seva problemàtica, fou la Cerdanya. El Pla Intermunicipal s'aprova el 1986.



L'àmbit del pla comprèn els municipis d'Alp, Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Isòvol, Llivia, Meranges, Puigcerdà, i Urús.

La seva aprovació definitiva ha permès establir un cert control en l'emplaçament de determinades expansions urbanes, però no ha pogut incidir, de forma més efectiva, en limitar la ocupació de sols deslligats dels tradicionals sistemes urbans, propiciant la creació de urbanitzacions, amb certes pretensions de aïllament i autosuficiència. La majoria de aquestes operacions han estat realitzades amb tipologies pròpies dels habitatges unifamiliars, amb una superfície de parcel·la variable, o de l'habitatge adossat, formant conjunts per definir la famosa era ceretana, segons obliguen les normatives actuals, un model reiterativament emprat.

Aquesta realitat ha creat i crea un fort increment en els sectors de la construcció, de forma prioritària, i en el de serveis. Aquesta majoració dels beneficis en aquests sectors ha estat comportant i segueix comportant, una substancial reducció de les activitats agrícola i ramadera.

Cal dir que aquest Pla supramunicipal es primmirat amb els nuclis urbans existents, procurant la seva conservació i intentant preservar les tipologies edificatòries pròpies de la comarca, on la casa ceretana, n'és l'exponent més representatiu de les clàssiques explotacions agro-ramaderes. La preservació dels paisatges culturals, molt característics d'aquesta zona també són tractats amb cura.

Paral·lelament, la Diputació de Lleida va encarregar la realització d'unes Normes Subsidiàries de Planejament pels municipis de la Cerdanya corresponents a la seva jurisdicció, que van ser aprovades el 1983. L'àmbit de les Normes comprenen els municipis de Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà – Martinet, Prats i Sansor, Prullans i Riu de Cerdanya.

Si bé la seva aplicació s'ha realitzat de forma més pausada, donat que la pressió constructiva no havia estat tant intensa com a la resta de la comarca, en els últims vuit anys s'ha experimentat un increment de la demanda, disparant-se també el sector de la promoció i construcció de l'habitatge de segona residència, amb els mateixos efectes negatius sobre el territori i sobre el canvi d'activitats. Així i tot encara queda sòl urbanitzable no desenvolupat.

### 1.3.3 El pla estratègic comarcal

El pla estratègic “Planejament Territorial a la Cerdanya”, redactat l’any 2003 pel Consell Comarcal de Cerdanya, extreu unes determinades conclusions que, en la seva major part, són recollides i interpretades en aquesta Memòria com a antecedents i matèria informativa del Pla Director Urbanístic de la Cerdanya. Són els següents capítols:

#### Sector primari

Gestió del territori:

- vertebració i equilibri
- protecció de la plana
- valorar l’efecte social que repercuteix en els seus gestors
- planificació a nivell comarcal
- protecció territorial com instrument de sostenibilitat
- foment, manteniment i millora d’infraestructures ramaderes

Gestió ambiental:

- energies alternatives
- contraprestació pel paisatge
- gestió social

#### Qualitat de vida

Necessitats socio-sanitàries:

- àrea bàsica de salut (ABS)-Fundació Hospital de Puigcerdà

Serveis socials:

- coordinar les dues residències comarcals (Puigcerdà - Bellver)

Recuperació tradicions pròpies:

- arquitectura tradicional

- camins històrics i rurals, de bast
- preservar el paisatge

Mobilitat:

- activar pacte de mobilitat de 30 de juny de 2004

Mapa escolar.

## **Turisme**

El model turístic:

- comerç, hostaleria i serveis
- revaloritzar productes propis
- museus i equipaments als nuclis
- Parc Natural Cadí - Moixeró
- itineraris temàtics
- xarxa d'espais singulars
- sectoritzar el comerç
- potenciar l'hostaleria i contenir 2<sup>a</sup> residència

Eines per assolir el model turístic:

- inventari del patrimoni arquitectònic
- inventari del patrimoni natural
- inventari del patrimoni cultural
- denominació d'origen Pirineus

## **El model socio-econòmic i visió de conjunt**

- unificar criteris actuació a les dues províncies
- excés 2<sup>o</sup> residència
- preveure nova diversitat
- desconcentrar Puigcerdà
- mescla d'usos per evitar despoblament
- infraestructures i medis de comunicació

### **Planejament vigent i gestió urbanística**

- esgotament del planejament
- descoordinació intermunicipal
- manca actualització de dades
- PIC positiu durant 20 anys
- nou planejament únic amb creixement controlat

inventari patrimoni arquitectònic i paisatgístic

### **Paisatge, sòl lliure i recursos naturals**

- esgotament del planejament
- estat actual del paisatge i elements configuradors
- catàleg complet i consensuat
- dispersió edificacions permeses en SNU
- escala i estètica inadequades d'algunes intervencions
- pèrdua imatge nuclis
- mancança planificació especial en SNU
- baixada nivell freàtic
- preservació plana agrícola
- zones verges de valor paisatgístic
- economia sostenible i valor turístic del paisatge cerdà
- preservar de nous nuclis residencials

### **Sòl urbà, infraestructures, serveis i equipaments públics**

- excessiva ocupació 2<sup>a</sup> residència i cost de manteniment i social
- manca de sòl industrial en municipis petits
- alteració del creixement en Raval
- competència enlloc de complementarietat en equipaments
- destrucció autèntiques cases pagès per tal d'augmentar la densitat
- saturació tradicional ceretana en filera
- execució deficient infraestructures per part del promotor

- promoure sòl per tots els usos ordenadament
- limitar en el temps els creixements i valorar relació 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> residència

### **L'habitatge, problemàtiques actuals**

- venda generalitzada 10% aprofitament mig a promotors privats
- quasi nul promoció d'habitatge protegit
- orientar política municipal d'ús del seu patrimoni a necessitats socials
- habitatge a preu taxat ha funcionat sota gestió patronat municipal
- estudis d'habitatge de 1<sup>a</sup> residència a nivell comarcal
- regulació del mercat lliure a favor de la 1<sup>a</sup> residència vista la dinàmica actual
- el sector hoteler tradicional es converteix en apartaments turístics

Tanmateix, el PDUC, d'acord amb els criteris de planejament territorial de la Generalitat de Catalunya i les directrius que emanen del PTPAPA, matisa alguns d'aquests eixos de reflexió. Concretament, reforça la figura de Puigcerdà com un node fort per acostar majors dotacions de serveis a la comarca, té en compte el potencial de planejament encara existent i assumeix que la legislació urbanística actual no permet el creixement en raval.

#### **1.3.4 El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran**

El Programa de Planejament Territorial determina uns criteris d'ordenació del territori que responen als objectius del Govern pel que fa a la gestió d'aquest, que són assegurar-ne la sostenibilitat ambiental, l'eficiència funcional i la cohesió social.

Els propòsits i objectius del PTPAPA per els tres grans sistemes en que s'estructura:: els Espais oberts, les Infraestructures de Mobilitat i els Assentaments urbans, són els següents:

##### **Sistema d'espais oberts**

- Afavorir la diversitat del territori i mantenir la seva matriu biofísica

- Protegir espais naturals, agraris i el SNU com a components de l'ordenació del territori
- Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic
- Moderar el consum de sòl, especialment en les zones on te un valor patrimonial i paisatgistic o un gran superàvit de sòl urbanitzable.

#### Sistema de mobilitat

- Facilitar transport públic per polarització i compactació dels assentaments
- Mobilitat com a dret i no com a obligació
- Atendre la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans
- Integrar espais de transport i de logística en la matriu territorial local i general

#### Sistema d'assentaments

- Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial àrees urbanes
- Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori
- Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada
- Propiciar la convivència activitats-habitatges i racionalitzar la implantació de polígons industrials
- Mesures de regulació i orientació espacial de la 2<sup>a</sup> residència
- Nous creixements compactes i en continuïtat
- Creixement urbà reforçant la estructura nodal del territori

El Pla s'haurà de desenvolupar, entre d'altres instruments, mitjançant determinats plans directores urbanístics que concreten i precisen les seves determinacions a escala de major detall. A hores d'ara, en l'àmbit del Pla territorial s'ha aprovat la redacció dels plans directores urbanístics de la Vall d'Aran, del Pallars Sobirà; de l'Alta Ribagorça i el de la Cerdanya, aquest últim és l'objecte del present document.

### **1.3.5 El Pla Director Urbanístic de la Cerdanya**

Segons el Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, de 26 de juliol, (articles 56 i 81) i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme,

(article 63), correspon als plans directors urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional:

- Protegir el sòl no urbanitzable
- Coordinar l'ordenació urbanística en el territori d'abast supramunicipal, concretant l'emplaçament de les grans infraestructures.
- Definir les determinacions per garantir un desenvolupament urbà sostenible i les polítiques supramunicipals de sòl i habitatge municipals. Aquesta programació ha de garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública.
- Els plans han d'especificar els criteris per fer-ne el seguiment i per a la modificació o revisió; han d'incloure les determinacions adequades per a les finalitats que persegueixen i contenir la documentació següent:

1. Estudis justificatius
2. Memòria
3. Plànols d'informació, d'ordenació i proposta
4. Normes de compliment obligatori
5. Bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-los
6. Programació de les actuacions per a aplicar-los

Òbviament, els plans directors no tenen l'obligació d'atendre la possibilitat dels punts anteriorment esmentats i poden cenyir-se a alguns d'ells en particular. Un mateix territori, si escau, pot ser objecte de diversos plans directors amb finalitats diferents.

Els PDU poden establir determinacions per a ésser directament executades, o bé per a ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics que facin possible l'exercici de competències pròpies dels ens supramunicipals.

El planejament que resulti afectat pel PDU s'hi ha d'adaptar en els terminis que aquest estableixi, sense perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla Director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

## 1.4 OBJECTIUS I PROPÒSITS

Aproximadament 20 anys després de l'aprovació del Pla Intermunicipal de la Cerdanya (PIC) i de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Cerdanya lleidatana i davant l'expectativa generada per la redacció d'un model territorial derivat del Pla Territorial Parcial del Alt Pirineu i Aran de la Generalitat de Catalunya, amb horitzó a l'any 2026, és necessari reconèixer i valorar l'estat actual del territori per corregir els desequilibris i les elisions detectades i, el que resulta més significatiu, plantejar el gran debat sobre el futur immediat d'aquesta regió singular, en el marc del PTPAPA.

La Cerdanya no tan sols ha crescut, sinó que ha canviat d'estil de vida. La progressió ja no pot reduir-se a l'anterior dicotomia "*o cambrers o ramaders*" dels anys 80. La nova proposta ha de permetre l'estabilitat econòmica mitjançant la consecució d'un desenvolupament sostenible que es basi en el progrés de la comarca per la regulació i consolidació de la seva població, l'actualització i adequació de les infraestructures i serveis, la preservació del seu patrimoni cultural i la protecció del seu medi natural i del paisatge propi.

S'han d'impulsar aquelles activitats econòmiques i productives que estabilitzin l'ocupació i les dotacions municipals i resultin alternatives al consum de sòl i a la dispersió de serveis, significatius per a l'habitatge secundari extensiu. Concretament el potenciar els recursos hotelers i turístics i el sòl per activitat econòmica en general, limitar la densitat d'habitatges per evitar desenvolupaments massa extensius, concentrar els creixements en els nuclis i evitar desaparició de noves àrees especialitzades aïllades de caràcter residencial.

S'han d'establir les determinacions i normes obligatòries de preservació del medi ambient, així com de protecció del paisatge i el patrimoni arquitectònic, entesos com el suport essencial de la identitat i el caràcter ceretà. Com a premissa de partida i recollint les disposicions del PIC, la plana no és edificable i la mitja vessant alta, tampoc, amb les excepcionalitats que es documentin. En aquest sentit, s'han formulat noves subcategories de sòl no urbanitzable d'especial protecció a partir d'un anàlisi rigorós del territori de la Cerdanya. I s'ha donat com a directriu al planejament urbanístic general, incorporar el Catàleg de protecció del patrimoni històric i artístic, amb especial èmfasi en l'habitatge tradicional existent.



S'han de consolidar i regular en tot l'àmbit les tipologies edificatòries, els seus materials i tonalitats bàsiques, així com tots aquells aspectes de la pràctica constructiva que resultin recurrents per adaptar las noves actuacions a l'entorn. Per això el PDUC fa un anàlisi de la tipologia tradicional ceretana i incorpora la Normativa d'edificació al Pirineu com a base metodològica i material assessor per a la regulació d'aquests aspectes en el planejament municipal.

La capitalitat comarcal de Puigcerdà se sustenta, també, en una acurada preservació de les diferents personalitats dels nuclis tradicionals de la comarca, els quals no haurien de créixer excessivament però sí ampliar la diversitat d'usos, d'equipaments i de serveis.

Una determinació essencial ha estat la implicació dels sistemes de paisatge en el desplegament territorial per resoldre, en una part substancial, l'ordenació urbanística del futur desenvolupament comarcal i, alhora, fer front als actuals conflictes derivats de l'impacte produït, principalment, per la segona residència.

Al llarg de les diferents fases de redacció del PDUC, s'ha anat redefinint els objectius inicials, especialment degut als processos de planejament concurrent amb el PDUC que s'han esdevingut durant l'esmentat període.

En efecte, la formulació del pla director urbanístic de la Cerdanya, (PDUC) va ser informada favorablement per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 16 de desembre de 2004. El procés d'elaboració del pla es posà en marxa a partir de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 20 de gener de 2005, mitjançant el Conveni que se signà amb la Universitat Politècnica de Catalunya.

Cal tenir en compte que en aquelles dates estava en elaboració el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran el qual va ser aprovat definitivament al juliol del 2006.

També és una circumstància important a tenir present que el Consell Comarcal va encarregar, en data 14 d'octubre de 2005, la redacció d'un Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya que abasta tots els municipis de la comarca

excepte Puigcerdà i que lògicament ha d'adoptar un enfocament de l'ordenació urbana que transcendirà de la particularitat de cada municipi.

L'elaboració i la tramitació, del PDUC ha coincidit, per tant, amb l'elaboració i tramitació del Pla territorial parcial i, posteriorment, amb l'elaboració del POUM plurimunicipal. Aquestes circumstàncies han fet recomanable reduir l'àmbit propositiu del pla, per no entrar en redundància normativa amb el Pla territorial aprovat, ni duplicar l'espai de planejament i de concertació territorial que el procés de tramitació d'un POUM de gairebé igual abast territorial ja garanteix. També s'ha constatat, com a criteri general, que en el terreny de les infraestructures no és convenient que els plans directors urbanístics proposin traçats diferents dels ja expressats en el pla territorial a no ser que aquests vinguin justificats per estudis informatius i que, en tot cas, per evitar noves afectacions que es perllonguin innecessàriament al llarg del temps, és sovint preferible deixar als instruments sectorials la concreció dels traçats definitius de les infraestructures a partir de les traces proposades a nivell de pla territorial.

Hi ha una explicació per al limitat espessor de la capa propositiva dels plans directors urbanístics en casos com el de la Cerdanya. En aquest territori els nuclis dels diferents municipis estan separats per àrees de sòl no urbanitzable i tenen una clara autonomia formal sense les implicacions físiques d'uns municipis amb els altres que en altres territoris són el motiu principal de definició d'elements d'ordenació urbanística supramunicipal, que clarament corresponen a un pla director urbanístic. En aquest territori els elements d'ordenació d'abast supramunicipal són quasi tots ells tractables a escala territorial i ja ho ha fet el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

D'altra banda el caràcter formalment autònom de cada nucli fa força innecessària una concreció d'escala intermèdia entre les estratègies que estableix el pla territorial i la delimitació zonal que ha de fer el POUM d'acord amb aquestes estratègies.

Cal destacar que els escrits d'al·legacions d'ajuntaments i particulars que s'han presentat en el període d'informació pública posterior a l'aprovació inicial del PDU han contribuït notablement a evidenciar les apreciacions expressades i a destacar la conveniència de precisar l'abast propositiu del PDUC evitant les interferències i les possibilitats de confusió amb els nivells propositius que corresponen al pla territorial vigent i al POUM en curs d'elaboració.

Cal entendre doncs aquesta precisió de l'abast propositiu del PDUC com una resposta al conjunt d'al·legacions presentades que implícita o explícitament ho reclamen. Aquesta precisió comporta, lògicament, situar la resposta de molts aspectes concrets als que fan referència les al·legacions en allò que estableix el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, mentre en altres casos s'ha d'assenyalar que serà el POUM intermunicipal el que establirà les determinacions pertinents sobre l'assumpte.

Com a conseqüència de les consideracions anteriors, el PDUC s'ha vist sotmès a un procés de precisió del seu contingut propositiu que es podria resumir mitjançant els punts següents:

1. Correspon al PDUC, per tant, establir aquelles determinacions que permeten assolir diversos objectius d'ordre territorial que varen quedar fora de l'abast del Pla territorial aprovat, tant per la naturalesa territorial de l'instrument com per l'escala de treball que va comportar l'àmbit de planejament.

2. Les determinacions del PDUC de la Cerdanya se centren, en conseqüència, en els aspectes següents:

- Completar i afinar, com a resultat d'una observació més propera al territori, el sistema d'espais oberts a protegir especialment.
- Aprofundir en els valors paisatgístics de la comarca, assenyalant àrees que, per motius paisatgístics, no han d'admetre cap tipus d'edificació.
- Esmenar algunes opcions d'urbanització (sòls urbans no consolidats o urbanitzables) previstes en el planejament urbanístic vigent que són clarament contràries als criteris del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, en concret tres sectors urbanitzables aïllats i les extensions del nucli de Pedra, al terme municipal de Bellver de Cerdanya, que pot tenir alternatives millors.
- Establir uns paràmetres reguladors que permetin orientar, d'acord amb els criteris del Pla territorial, el desenvolupament urbanístic de dues àrees d'indiscutible

transcendència supracomarcal com són la Molina i Masella, al terme municipal d'Alp.

- Aportar precisions al planejament municipal en matèria d'assentaments i espais oberts que desenvolupen i precisen alguns aspectes del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran no suficientment definits.

3. En concret es considera que, sense perjudici de l'obligatòria consideració del conjunt de disposicions del pla territorial vigent, seran d'aplicació directa, sense necessitat de la seva concreció o reformulació en el PDUC, les determinacions del Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran corresponents a:

- Estratègies de desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans.
- Propostes indicatives de traçat de les infraestructures viàries i ferroviàries

4. D'altra banda, es considera que correspon de manera preferent als POUM de la Cerdanya, en el marc de les determinacions establerts pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran:

- La concreció de les àrees d'extensió dels nuclis i àrees urbanes d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.

5. Igualment, es considera que correspon preferentment als estudis informatius o altres projectes sectorials d'infraestructures:

- La concreció, a efectes de reserva urbanística, dels traçats de les infraestructures viàries i ferroviàries, tenint en compte les propostes indicatives del Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.
- La concreció, si s'escau, d'infraestructures ambientals pendents.

6. Finalment, es considera que correspon als plans i programes sectorials dels departaments competents:

- La concreció dels equipaments supramunicipals que responguin a les necessitats canviants del territori d'acord amb el sistema d'assentaments definit pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.

## 1.5 METODOLOGIA

### 1.5.1 Informació

S'ha analitzat la informació disponible fins l'any 2004. La Cartografia digital ha estat subministrada per la Generalitat. Les fonts consultades són:

- Els propis estudis aportats pel PTPAPA
- Institut Cartogràfic de Catalunya
- IDESCAT. Institut d'Estadística de Catalunya
- Pla Intermunicipal de la Cerdanya. PIC Cerdanya – Girona
- Normes Subsidiàries de planejament Cerdanya – Lleida
- Plànols d'Ordenació Urbanística Direcció General d'Urbanisme de Lleida i Girona i les seves modificacions puntuals fins el 2004.
- Agència Catalana de l'Aigua, Pla INUNCAT (Pla Especial d'emergències per inundacions a Catalunya)
- Pla Ordenació Urbanística Municipal (POUM) Puigcerdà-
- SITPU. Sistema d'informació territorial de planejament urbanístic 1997-1999.
- Pla Territorial parcial d'Alt Pirineu i Aran.
- Consell Comarcal de la Cerdanya. Inventari de camins
- Consell comarcal de la Cerdanya. El transport públic a la comarca de la Cerdanya.
- Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Els sistemes Urbans a Catalunya i la seva relació amb el territori de Barcelona.
- Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya. Pla Director de l'aeròdrom de la Cerdanya.
- Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat. Fitxes del Patrimoni Arquitectònic de la Cerdanya.

**Pàgines Web:**

- Pàgines Web del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya
- Pàgines Web del Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Secretaria per a la Planificació Territorial.

**Altres:**

Cal assenyalar que, per la numeració de les claus, s'ha seguit l'estudi que va realitzar el Servei de Documentació i Estudis de la Direcció General d'Urbanisme, Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el qual *“pretén donar resposta a la necessitat de sistematització de la documentació urbanística, en especial la dels codis, o claus, d'identificació dels diferents aspectes bàsics que regulen els plans d'ordenació urbanística”*.

### **1.5.2 Reconeixement del territori**

S'ha entrevistat als Serveis Territorials d'Urbanisme de la Generalitat, de Girona i Lleida, el Consell Comarcal de la Cerdanya i tots i cadascun dels consistoris actuals.

Específicament s'han mantingut diverses reunions de treball amb els alcaldes i regidors responsables d'urbanisme i amb els arquitectes dels serveis tècnics municipals de cada un dels ajuntaments, on s'han analitzat les problemàtiques existents i s'han valorat les possibles alternatives.

S'han visitat tots els nuclis de la comarca, seguint itineraris ordenats, analitzant i contrastant i valorant els temes tractats en les reunions.

## **1.6 CONTINGUT**

Tal com s'ha argumentat en el capítol d'objectius i propòsits, el PDUC centra la seva intervenció en:

- Completar i afinar, com a resultat d'una observació més propera al territori, el sistema d'espais oberts a protegir especialment.
- Aprofundir en els valors paisatgístics de la comarca, assenyalant àrees que, per motius paisatgístics, no han d'admetre cap tipus d'edificació.
- Esmenar algunes opcions d'urbanització (sòls urbans no consolidats o urbanitzables) previstes en el planejament urbanístic vigent que són clarament contràries als criteris del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, en concret tres sectors urbanitzables aïllats i les extensions del nucli de Pedra, al terme municipal de Bellver de Cerdanya, que pot tenir alternatives millors.
- Establir uns paràmetres reguladors que permetin orientar, d'acord amb els criteris del Pla territorial, el desenvolupament urbanístic de dues àrees d'indiscutible transcendència supracomarcal com són la Molina i Masella, al terme municipal d'Alp.
- Aportar precisions al planejament municipal en matèria d'assentaments i espais oberts que desenvolupen i precisen alguns aspectes del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran no suficientment definits.

En aquells aspectes en que el PDUC no intervingui, serà el planejament urbanístic general qui ho desenvoluparà tenint en compte les normatives de rang superior.

#### **1.6.1 Sistema d'espais oberts:**

1. Desenvolupa, amb major detall que el Pla territorial, els valors i funcionalitat dels espais oberts.

A tal efecte el PDUC protegeix especialment alguns espais que el Pla territorial només protegia preventivament o territorialment i que es consideren especialment valuosos a escala comarcal.

## 2. Aprofundeix en els valors paisatgístics.

A tal efecte, el PDUC crea dues noves claus o categories addicionals dins del sòl no urbanitzable de protecció especial per als elements que configuren el paisatge d'excel·lència de la Cerdanya: El sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 24a) i el sòl de protecció especial ecològica – paisatgística (clau 24b).

El sòl no urbanitzable de protecció especial específica del paisatge (24a) és el que gaudeix del més elevat grau de protecció urbanística i, a més del règim normatiu del PTPAPA corresponent al sòl de protecció especial, no admet cap tipus de nova edificació. En concret:

- Correspon als espais de major valor paisatgístic i identitari de la Cerdanya. Inclou els turons més visibles a la plana, veritables peces d'identitat comarcal i d'elevada fragilitat per la seva exposició visual panòptica a la comarca ceretana; i també els corredors fluvials principals, tant la llera de riu com les franges de bosc de ribera.
- Es tracta, d'espais que cal mantenir inalterables, on qualsevol activitat humana significa un impacte greu sobre el lloc, per la qual cosa és important controlar estrictament els usos que s'hi puguin fer. En conseqüència, es dota aquest sòl del més elevat grau de protecció urbanística i, suplementàriament al règim normatiu del PTPAPA corresponent al sòl de protecció especial que li és d'aplicació, d'acord amb el que preveu l'article 2.11 del PTPAPA, no s'admet cap tipus de nova edificació.

El sòl no urbanitzable de protecció especial ecològico-paisatgística (24b) dota del règim de protecció especial, d'acord amb el règim normatiu del PTPAPA i per raons principalment paisatgístiques, a determinats espais. Aquesta clau s'assigna a sòls que el PTPAPA, per raons d'escala de treball menys precisa, no havia considerat objecte de protecció especial o bé assenyala el valor paisatgístic addicional de peces de sòl que el PTPAPA sí havia considerat de protecció especial però per raons principalment



de valor natural i de connectivitat ecològica. En aquest sòl, doncs, a banda del règim normatiu del PTPAPA corresponent al sòl de protecció especial, tota autorització haurà de prendre les màximes mesures d'integració paisatgística. En concret:

- Correspon al sòl que integra els elements característics del paisatge de la Cerdanya. Inclou els sòls situats a l'entorn d'alguns nuclis històrics amb valor paisatgístic; els corredors fluvials i turons a la plana no inclosos en la clau anterior; els bosc caducifoli; els patrons nítids de paisatge; el bocage cerdà format per camps i pastures closes per tanques arbrades i murs de pedra seca; la franja fronterera entre la muntanya i la plana; i els enclavaments oberts a la muntanya.
- Aquest sòl queda sotmès a un règim especial de protecció i seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció. En conseqüència, es dota aquest sòl del règim de protecció especial, d'acord amb el règim normatiu del PTPAPA i per raons principalment paisatgístiques. En aquest sòl, doncs, a banda del règim normatiu del PTPAPA corresponent al sòl de protecció especial, tota autorització haurà de prendre les màximes mesures d'integració paisatgística.

3. Aporta precisions al planejament municipal en matèria d'espais oberts que desenvolupen i precisen alguns aspectes del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran no suficientment definits.

a) Estableix precisions en relació a l'ús d'abocadors i pedreres en el sòl no urbanitzable.

El PDUC no afecta ni els abocadors ni les activitats extractives autoritzats d'acord amb els procediments i condicions establerts per la legislació sectorial vigent.

En la restauració dels espais que hagin estat afectats per abocadors o activitats extractives que es trobin situats en sòl de protecció especial s'ha de tenir especial cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.

Les autoritzacions relatives a noves activitats extractives i a ampliacions de les ja autoritzades, han de tenir en compte les determinacions del PTPAPA i del PDUC corresponents al sistema d'espais oberts i la protecció del paisatge i, si escau, al previst a la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'interès natural afectats per activitats extractives. També els resultats de les possibles anàlisis generals sobre previsions de la demanda i sobre la localització i condicions d'explotació dels possibles jaciments i, de manera especial, els acords i els estudis promoguts pel Grup Interdepartamental d'Àrids de Catalunya constituït el 7 de juliol de 2004, o per altres dispositius amb la mateixa finalitat que es puguin crear en el futur.

b) Estableix precisions en relació als plans especials urbanístics per a la implantació de determinats usos en sòl no urbanitzable aprovats definitivament amb anterioritat a la vigència del PDUC.

El PDUC respecta els plans especials urbanístics per a la implantació de determinats usos en sòl no urbanitzable aprovats definitivament amb anterioritat a la vigència del Pla encara que els seus àmbits no s'assenyalin gràficament en els plànols. Aquells usos sense cobertura urbanística prèvia, hauran d'adequar-se a les determinacions del PDUC en matèria d'espais oberts per tal de poder ser legalitzats.

c) Estableix precisions per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

Sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, la implantació d'actuacions que aporten valor als espais oberts, pel fet d'estar associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables és admissible en tots els espais oberts, excepte en el sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 24a), d'acord amb les condicions que estableixen els articles 2.6 i 2.8 de les Normes del PTPAPA. Quan s'ubiquin en sòl de protecció especial o territorial, hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

2. Sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, la implantació d'equipaments i instal·lacions d'interès públic que han de situar-se en el medi rural o que la llei permeti que s'hi situïn com ara depuradores, plantes de tractament de residus, parcs solars, parcs eòlics i d'altres equipaments assimilables és admissible en tots els espais oberts, excepte en el sòl de protecció especial específica del paisatge (clau 24a), d'acord amb les condicions que estableixen els articles 2.6 i 2.8 de les Normes del PTPAPA. Quan s'ubiquin en sòl de protecció especial o territorial hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai. En la seva autorització, caldrà considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

3. Sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, la implantació d'actuacions que no aporten valor als espais oberts, perquè no contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i, per tant, les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva i les granges, no poden ubicar-se en sòl de protecció especial si, tot i complir les condicions que estableix l'article 2.6 de les Normes del PTPAPA, hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. No s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

4. Sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística, la normativa sectorial i les regulacions de l'article 2.8 de les Normes del PTPAPA, la implantació d'actuacions que no aporten valor als espais oberts esmentades en el punt anterior seran d'autorització restringida en el sòl que ha estat assenyalat com de protecció territorial per raons paisatgístiques, identitàries o d'estructuració territorial. Serà un argument favorable a la seva autorització el fet que formi part d'una explotació agrària extensiva de superfície gran i es vetllarà especialment la seva integració paisatgística. En la seva autorització, caldrà considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

d) Estableix precisions pel que fa a la consideració del Patrimoni Cultural Immoble de Catalunya.

En compliment del que disposa l'apartat 1.e) de l'article 13 de la Llei 23/1983, de política territorial, les actuacions d'urbanització i aquelles en sòl no urbanitzable que s'autoritzin a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), situades a l'entorn visual dels edificis o elements patrimonials inclosos a l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble de Catalunya, que gestiona la Direcció General del Patrimoni Cultural, a part de complir amb caràcter general les limitacions derivades de les disposicions de protecció patrimonial, hauran de respectar les característiques paisatgístiques d'aquest entorn i les traces existents de camins, passos, esplanades, fonts, vegetació, ..., que estructurin l'espai al voltant de l'edifici o element.

e) Precisa l'ajustament de límits dels espais oberts en compliment de l'estratègia de desenvolupament urbanístic que el PTPAPA assenyala per a cada nucli urbà.

D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2.4 de les Normes del PTPAPA, les extensions urbanes que proposi el planejament urbanístic municipal en el marc de l'estratègia de desenvolupament assignada pel PTPAPA podran ocupar sòl de protecció especial o territorial amb les condicions que assenyala l'article esmentat. Aquesta possibilitat no és d'aplicació en el cas d'estratègia de creixement potenciat o estratègic.

### **1.6.2 Sistema d'assentaments urbans:**

1. Esmena algunes opcions d'urbanització (sòls urbans no consolidats o urbanitzables) previstes en el planejament urbanístic vigent que són clarament contràries als criteris del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran.

a) Estableix que el planejament d'ordenació urbanística municipal haurà de procedir a la classificació com a sòl no urbanitzable dels sectors següents:

- Sector d'habitatge residencial número 12 "Serra de Queixans", del terme de Fontanals de Cerdanya.

- Sector de sòl urbanitzable no delimitat d'habitatge residencial número 8 “Sud de Gréixer”, al terme de Ger, situat a l'entroncament de la C 1313 i l'antic accés al nucli.
- Sector industrial número 8 de sòl apte per urbanitzar al municipi de Prats i Sansor.

La decisió es justifica perquè es tracta de sectors que no han estat desenvolupats durant prop de dues dècades situats en una posició territorial d'elevat impacte paisatgístic (a mig vessant i enlairats, els dos primers, i enmig de la plana el tercer) i perquè es tracta de sectors no contigus al teixit urbà preexistent i que contradiuen, per aquesta raó, un dels criteris bàsics del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran vigent. Concretament, es vulnera el principi pel qual “les noves trames urbanes establiran relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents evitant la fragmentació innecessària del sòl no urbanitzable” i la directriu per la qual “caldrà extreure l'observança d'aquests criteris en aquelles àrees i nuclis que per la seva visibilitat són components significatius del paisatge”.

b) Estableix que el planejament d'ordenació urbanística municipal haurà de procedir a la classificació com a sòl no urbanitzable o, en tot cas, com espai no edificable, de dos àmbits al nucli de Sant Julià de Pedra, al municipi de Bellver de Cerdanya.

La decisió es justifica pel fet que es tracta d'un nucli de molt escassa edificació, de molt febles condicions d'urbanització i d'elevat valor patrimonial en el qual el planejament actual permet un potencial de creixement sobredimensionat. Els dos àmbits objecte de desclassificació són aquelles de major incidència paisatgística sobre el conjunt històric i inadequades pel fet de tenir, en part, un pendent superior al 20 %.

El PDUC reconeix per a l'àmbit grafiat amb la lletra A en el plànol O.4 “Ordenació de Pedra” un aprofitament màxim de 9 habitatges i per a l'àmbit grafiat amb la lletra B un aprofitament màxim de 22 habitatges.

S'admet la transferència d'aquests aprofitaments a d'altres nuclis urbans del municipi o d'altres municipis de la comarca amb la triple condició de situar-se en contigüïtat amb el sòl urbà existent, ajustar-se a la tipologia arquitectònica del nucli d'acollida i efectuar-se d'acord amb els instruments urbanístics que les Normes del PTPAPA assenyalen per l'estratègia de desenvolupament urbanístic assignada al nucli

d'acollida. L'extensió del nucli d'acollida que aquesta operació comporti no computarà a efectes de l'aplicació de l'estratègia de desenvolupament urbanístic. En conseqüència, s'estableix que el planejament d'ordenació urbanística municipal haurà d'assenyalar els terrenys on s'ha d'ubicar l'aprofitament i definint, si escau, els polígons discontinus que permetin obtenir els terrenys necessaris per edificar.

2. Estableix uns paràmetres reguladors que permetin orientar, d'acord amb els criteris del Pla territorial, el desenvolupament urbanístic de dues àrees d'indiscutible transcendència supracomarcal com són la Molina i Masella, al terme municipal d'Alp.

a) A la Molina:

- A l'àmbit de Font Moreu, s'estableix un nombre màxim de 100 habitatges i un sostre màxim de 20.000 m<sup>2</sup> i el percentatge legal que li correspongui l'habitatge de protecció pública. L'àmbit s'ha de desenvolupar mitjançant la figura d'un Pla de millora urbana. No es poden construir edificacions per damunt de la cota 1.625 m.
- S'estableix l'obligació que el planejament urbanístic municipal transfereixi part de l'aprofitament del sector SU-09 La Solana al sector SU-10 El Golf i concentri l'habitatge de protecció pública al sector de la Solana. En el sector SU-10 El Golf s'estableix l'obligació que les edificacions es concentrin en les cotes més baixes del sector alliberant entre la meitat i el terç superior del sector.
- Amb caràcter previ a la tramitació dels dos sectors esmentats en el punt anterior, caldrà que s'hagi establert, mitjançant un conveni o altre instrument amb força jurídica suficient, un programa que vinculi el desenvolupament dels mateixos a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions totals que es prevegin a l'estació d'esquí de Molina. Les inversions en la millora i la posada al dia de l'estació d'esquí són càrregues urbanístiques associades al desenvolupament d'aquests sectors.

b) A Masella:

- Es defineixen els límits exactes de l'àmbit de La Masella i s'estableix que el planejament urbanístic haurà de classificar com a sòl no urbanitzable el sòl que no quedi comprès dins la delimitació esmentada. Aquests terrenys es consideren inadequats per al desenvolupament urbà per raons de pendent excessiu i alt valor forestal i paisatgístic.
- S'estableixen tres àmbits i diverses peces de sòl de cessió –zones verdes i domini esquiable– que hi estan vinculades. Cadascun d'aquests tres àmbits s'han de desenvolupar mitjançant la figura d'un Pla de millora urbana per als quals es defineixen paràmetres concrets de sostre, habitatge protegit, sòl de cessió i places d'aparcament. En la resta de sòl urbà s'estableix un sostre mínim de 21.700 m2 d'ús hotel·ler.
- S'estableix l'obligació que dins dels límits del conjunt de l'àmbit de La Masella es garanteixi una oferta total de 3.000 places d'aparcament.
- Finalment, s'estableix l'obligació d'incorporar un conveni i un programa que vinculi el desenvolupament de cadascun dels tres àmbits objecte de pla de millora urbana i la construcció dels 21.700 m2 de sostre hotel·ler previstos fora d'aquests tres àmbits, a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions totals que es prevegin a l'estació d'esquí de Masella. Les inversions en la millora i la posada al dia de l'estació d'esquí són càrregues urbanístiques associades al desenvolupament de cadascun dels plans de millora urbana esmentats.

3. Aporta precisions al planejament municipal en matèria d'assentaments que desenvolupen i precisen alguns aspectes del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran no suficientment definits.

a) Promou la classificació de sòl per a activitat econòmica.

Atesa la conveniència de reconduir el model econòmic de la comarca, disminuint la seva dependència del sector de la construcció, i amb l'objectiu de fixar població en el territori, el PDUC exigeix que en el planejament urbanístic general s'hagi de classificar, per a cada municipi, almenys 1 hectàrea de sòl per activitat econòmica (tallers, hotels, altres equipaments turístics...), fora que l'ajuntament justifiqui convenient la seva inadequació o innecessarietat. Aquesta extensió urbana és addicional a la que resulti de l'aplicació de les estratègies de desenvolupament urbanístic que determina el PTPAPA i s'ha d'ubicar en contigüitat al sòl urbà consolidat.

b) Promou teixits urbans d'una major densitat i menor ocupació territorial.

El PDUC estableix una densitat mitjana per als plans especials de millora urbana i els plans parcials de 25 habitatges/ha. Densitats menors a 20 habitatges/ha o majors de 50 habitatges/ha hauran de ser justificades convenientment.

c) Promou pautes arquitectòniques per una correcta integració volumètrica, tipològica, cromàtica i paisatgística de les noves construccions en sòl urbà.

El PDUC recomana que el planejament urbanístic general, en el moment d'estudiar les característiques arquitectòniques pròpies de cada nucli, tingui en compte les normes de la Tipologia ceretana i les normes d'edificació del Pirineu incorporades en el PDUC com annexos. Es remarca la funció assessora i no d'aplicació directa de les esmentades normes que han de ser considerades en el planejament urbanístic municipal com un argument més d'anàlisi i una pauta de possible actuació.

d) Estableix condicions per la incorporació d'alguns ravals al conjunt del sòl urbà.

Si bé l'antiga normativa urbanística sobre els ravals de la Cerdanya en sòl no urbanitzable ha estat derogada per la legislació urbanística catalana i ja no es poden desenvolupar ni aprovar noves actuacions en raval, el PDUC recull la possibilitat que els ravals consolidats puguin passar a sòl urbà si es compleixen les condicions de sòl urbà que assenyala l'article 27 de la LUC.

e). Estableix que el planejament urbanístic no podrà incorporar al conjunt del sòl urbà els nuclis petits no reconeguts pel PTPAPA, excepte Talltorta i Nèfol.



El PDUC considera que, entre els petits enclavaments que no van ser considerats com assentaments pel PTPAPA a la comarca de la Cerdanya, només els nuclis de Talltorta i Nèfol poden ser reconeguts com a nuclis històrics pel planejament urbanístic general i els és d'aplicació l'estratègia de desenvolupament urbanístic de Millora i Compleció d'acord amb l'article 3.4 de les normes d'ordenació del PTPAPA. La resta de petits enclavaments que no van ser considerats com assentaments pel PTPAPA a la comarca de la Cerdanya no reuneixen les condicions per ser considerats com a nuclis susceptibles de compleció ni d'extensió. En conseqüència, no podran acollir-se als punts 4 i 5 de l'article 3.4 de les normes d'ordenació del PTPAPA, hauran de ser considerats com edificacions que es regiran per l'article 47 de la llei d'urbanisme1/2005 de 26 de juliol, i el Planejament sectorial les haurà d'incloure dins del catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable.

f) Recull, en una disposició transitòria, que caldrà esmenar els errors materials del PTPAPA pel que fa a la delimitació gràfica dels nuclis de Talltorta, Nèfol i Sant Martí d'Aravó.

El PTPAPA grafia en una ubicació incorrecta el sòl urbà corresponent a Talltorta, no grafia el sòl urbà corresponent a Nèfol i no grafia com a nucli històric a Sant Martí d'Aravó. S'assenyala la necessitat que el PTPAPA esmeni aquests dos errors materials i s'estableix que, en el moment que això s'esdevingui, el planejament urbanístic podrà desenvolupar, per a Sant Martí d'Aravó, l'estratègia de desenvolupament urbanístic de Millora i Compleció d'acord amb es normes d'ordenació del PTPAPA.

g) Per tal de vetllar per l'adequació del planejament urbanístic a l'ordenació territorial i supramunicipal, desenvolupa els articles 1.12 i 1.16 de les Normes del PTPAPA.

S'estableix el procediment d'intervenció del Programa de planejament territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques sobre el planejament urbanístic i la seva tramitació; i, també, la incidència del Pla territorial sobre el planejament urbanístic i altres plans i projectes que incideixin de manera destacada en el desenvolupament del seu àmbit territorial.

h) Concreta amb major precisió les Previsions de desenvolupament i terminis del PTPAPA.

Les previsions de creixement de les àrees urbanes –sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat– que els plans d’ordenació urbanística facin com a resultat de l’aplicació de les disposicions del PTPAPA, s’ha de determinar a partir de la situació física aproximada de cada àrea o nucli urbà en la data d’aprovació del PTPAPA i s’entendrà que corresponen al període temporal fins l’any 2026.

En cas que es prevegi l’exhauriment pròxim del sòl urbanitzable i del no consolidat, perquè es trobin construïts o en procés de construcció els solars corresponents al 75% de l’edificabilitat d’aquestes àrees de sòl, l’ajuntament pot sol·licitar una nova revisió del pla d’ordenació urbanística municipal. La revisió es pot autoritzar amb les condicions que siguin oportunes en funció dels criteris de planejament territorial i de les dades que proporcioni el procés de seguiment del PTPAPA.

i) Desenvolupa amb major precisió l’aplicació per part del planejament urbanístic de l’estratègia de Millora i compleció prevista en l’article 3.10 de les Normes del PTPAPA.

El PDUC desenvolupa en la seva normativa els instruments que permeten aplicar l’estratègia urbanística de Millora urbana i compleció del PTPAPA en el planejament municipal. Concretament estableix, que:

“Les extensions dels nuclis que es proposin en els POUM només es poden classificar com a sòl urbà i han de tenir una ordenació precisa de l’edificació definida en el mateix pla. Aquestes ordenacions poden ser constitutives de polígons d’actuació quan calgui algun procés de reparcel·lació per a la cessió del carrer o algun element públic. L’ordenació precisa que estableixi el POUM té com a criteri prevalent la integració morfològica i paisatgística en el nucli existent. Tanmateix aquesta ordenació pot modificar-se mitjançant un Pla de millora urbana si esdevingués convenient sense disminuir el grau d’integració morfològica i paisatgística de l’ordenació anterior.”

D’altra banda, es fa explícit que en els nuclis històrics per als quals el PTPAPA assenjala l’estratègia de Millora i compleció, i amb les prescripcions anteriors, serà sempre possible una certa extensió del nucli.

j) Assenyala la possibilitat d'assimilar l'estratègia de desenvolupament urbanístic de reequilibri amb la de creixement moderat.

Quan es tracti de nuclis de petita dimensió i, per la seva dimensió, les dades estadístiques per al càlcul de les necessitats de reequilibri no siguin utilitzables de manera fiable, el planejament urbanístic podrà assimilar l'estratègia de desenvolupament urbanístic de reequilibri amb la de creixement moderat..

k) Desenvolupa amb major precisió i fent un ajustament quan es tracta de nuclis petits el mecanisme de càlcul de la superfície de l'extensió urbana admissible en les estratègies de creixement mitjà i moderat.

1. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Moderat:  $E = (30/100) \cdot A \cdot f$

Mitjà:  $E = (60/100) \cdot A$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

2. La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha d'incloure tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que estan incloses per Pla territorial en els àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els Plànols d'ordenació. En cas que les trames considerades estiguin en contigüitat amb altres trames consolidades o urbanitzades destinades a activitat econòmica, que no han estat comptabilitzades per no contenir habitatge o per tractar-se d'àrees especialitzades, una proporció

d'aquestes es considera que forma també part de l'àrea urbana existent a efectes de càlcul, amb els següents límits: a) No ha d'incrementar en més del 60% l'àrea urbana de caràcter residencial i mixt delimitada a efectes de càlcul. b) Es comptabilitza només el sòl d'activitat econòmica consolidat o urbanitzat que està situat dins d'una franja al voltant d'aquesta mateixa àrea urbana, d'una amplada igual a la meitat del màxim diàmetre d'aquesta.

3. En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha. un factor de correcció que s'obtindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent.

$$f=(18+A-0,005*A^2)/A+5$$

A: superfície de càlcul en Ha.

El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 Ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 Ha.

4. Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial. La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible.

## 2 MESURES DE SOSTENIBILITAT

### 2.1 Mesures pel que fa a l'estructura social i econòmica

El baix pes demogràfic no ateny la massa crítica suficient per garantir un dinamisme socio-econòmic prou vigorós per establir la igualtat d'oportunitats amb altres territoris.

La immigració ha estat lligada a una economia estacional, com és el sector turístic i la construcció, generant un despoblament en els nuclis urbans més petits, motivats per la falta de serveis, accessibilitat i reducció de les explotacions agrari – ramaderes; en canvi aquesta circumstància a mantingut i ha augmentat la població en els nuclis amb certes funcions de capitalitat. El turisme ha desenvolupat la creació d'un elevat parc d'habitatge secundari, amb la problemàtica de estar buit la major part de l'any, obligant al manteniment de serveis a àrees del territori sense habitants.

Cal fixar població en el territori, fer augmentar la població resident i cohesionar socialment els nuclis per conformar un teixit associatiu i afavorir l'auto - organització.

Per avançar en el benestar social sembla que la prestació de serveis actualment s'ha de basar més en fer-los accessibles que portar-los a tot arreu.

En quant al canvi socio-econòmic, el fet és que s'ha passat d'un sector predominant primari a un de terciari, i d'un elevat nivell d'autarquia de cada nucli a una concentració de determinats serveis en els nuclis més grans.

El sistema econòmic actual és arriscat ja que es basa en la construcció i el consum de sòl. L'aturada i davallada del sector primari compromet el principal recurs turístic cerdà, el paisatge, cosa que recomana una major integració entre els diversos sectors econòmics, un turisme més lligat al sector agrari i indústria autòctona que doni valor afegit als productes propis.

Per aconseguir-lo cal preservar el sòl de major valor agropecuari, millorar la comercialització dels productes, fomentar el cooperativisme, l'impuls a la ramaderia extensiva, o reforçant els subsectors agraris més competitius, i l'activitat econòmica de

petit format als nuclis, vinculada a un sector industrial de baix impacte ambiental, transformació que es creu possible donada la situació estratègica de la comarca i l'augment de la seva accessibilitat.

Sembla més eficient basar el model turístic futur en la creació i explotació de veritable producte multiestacional, i en l'aposta per l'allotjament col·lectiu econòmicament més rendible i que genera llocs de treball, fixa població i és més sostenible territorialment.

S'han de preservar els recursos turístics del patrimoni natural, arquitectònic i paisatgístic. En aquest sentit el PDUC delimita clarament els espais lliures que han de quedar fora del desenvolupament urbanístic, dóna directrius per a la preservació del paisatge i defineix les possibles unitats de paisatge cerdà. Insta als municipis la redacció del catàleg del patrimoni arquitectònic i admet la implantació de polígons turístics de nova polaritat no residencial, sempre lligats als nuclis històrics.

Respecte els esports d'hivern i el turisme rural, es tracta de mantenir i/o augmentar l'impacte econòmic positiu. En el sector de la neu s'ha de millorar més la gestió, fent que la seva explotació aconseguixi una temporada anual, que no pas ampliar el domini esquiable, si bé no es descarta quan signifiqui el relligat de diferents dominis i altres concrecions per establir una major racionalitat territorial.

Les estacions d'esquí de fons a Cerdanya són encara minoritàries, tant pel nombre de instal·lacions com d'usuaris. Sembla possible pensar que aquest tipus d'esquí té un futur pròsper, si es contempla la seva evolució en els últims anys, per tant s'ha de preveure un manteniment de les estacions existents i una continua millora en accessibilitat, aparcament, serveis i permanent informació.

## **2.2 Mesures pel que fa als espais oberts**

El recurs fonamental de la Cerdanya és, com s'ha dit, el seu paisatge. La tendència actual a la naturalització i forestació, acompanyada amb la pèrdua de sòl agrícola i de prats de pastures, i la forta urbanització, estan transformant el mosaic territorial, provocant una certa homogeneïtzació del paisatge, que comporta una pèrdua palpable

de la biodiversitat ecològica i, com a conseqüència directa, l'hipotètic futur potencial turístic.

El Pla Director és conscient que aquesta riquesa natural, encara en un elevat grau de conservació i de connectivitat ecològica dels habitats, és un valor patrimonial fonamental a preservar, conservar i en el possible a augmentar.

Si el PTPAPA garanteix la protecció derivada dels PEIN, Natura 2000 i espais connectors, el PDUC apunta les peces de paisatge valuós, assenyalant els patrons propis, en suma, l'estructura orgànica del sòl no urbanitzable a escala comarcal, per determinar-ne les directrius, els usos i les delimitacions que s'han de respectar.

### **2.3 Mesures pel que fa al sistema d'assentaments**

Pel PTPAPA, la permanència i foment d'una xarxa de petites ciutats pirinenques és l'única possibilitat de garantir un real equilibri territorial, acompanyat per la igualtat d'oportunitats. El repte radica en que alguns nuclis pirinencs augmentin el seu paper de capitalitat sobre la resta del sistema urbà actual, és a dir, que passin a oferir més serveis i activitats per polaritzar-les i elevar els nivells de satisfacció actuals. Amb totes aquestes intervencions es busca aconseguir que la Comarca de la Cerdanya funcioni con una ciutat - territori i, per tant, el trasllat d'un nucli a un altre sigui com passar de un barri a un altre. Amb aquesta consciència de totalitat, acompanyada per un nivell d'accessibilitat satisfactori, serveis pròxims, reducció de les desigualtat en les oportunitats, tendència a igualar la qualitat de vida sobre tot el territori, es pretén que s'eviti l'esquixada urbanística i es mantinguin uns elevats estàndards de qualitat ambiental.

En aquesta línia es proposa potenciar i relligar cada sistema d'assentaments per garantir el reequilibri intern, que doni resposta a les necessitats dels petits nuclis de població; alentir la classificació de nou sòl urbanitzable residencial; reconduint la desproporció entre sòl residencial i sòl per activitat econòmica; fomentar teixits urbans més rics i socialment més saludables; permetent un nombre determinat de polaritats turístiques supramunicipals; conservar l'estructura territorial, recolzada sobre nuclis urbans individualitzats, evitant que es produeixin contactes per evitar la formació de

continus urbans, contraris a la lògica territorial de la Cerdanya i, finalment, preservar el valor patrimonial dels petits nuclis pirinencs. Cal reconèixer que la majoria de les aspiracions, enumerades anteriorment, encara es mantenen i per tant, no es una simple utopia pensar que es poden preservar i millorar.

Així la comarca té prou singularitat per assajar amb èxit la “Cerdanya - ciutat”. Aquesta àrea geogràfica i paisatgística s’ha d’entendre com un únic establiment humà residencial i productiu, on els espais naturals, el teixit agropecuari, la indústria de baix impacte, les infraestructures i la xarxa de pobles i viles, s’inclouen urbanament en un projecte unitari.

El propi PTPAPA remarca que cal apostar perquè els sistemes urbans treballin com una unitat, garantint, alhora, la màxima eficiència i sostenibilitat de les propostes amb l’objectiu final que el conjunt de tot el sistema se’n beneficiï.

Aquest és l’axioma del Pla director: no s’interpel·la la capitalitat de Puigcerdà amb el seu desenvolupament regit pel seu Pla d’Ordenació Urbana Municipal (POUM), però s’ha de vetllar perquè l’equilibri intern de la dita “Cerdanya - ciutat” no es ressenteixi per aquest fet.



### **3 SISTEMA D'ESPais OBERTS**

#### **3.1 SOBRE EL SISTEMA D'ESPais OBERTS**

El sistema d'espais oberts correspon als sòls que estan classificats com a no urbanitzables.

##### **3.1.1 Normes de caràcter general**

Les normes relatives al sistema d'espais oberts seran d'aplicació directa i executives a l'entrada en vigor del PDUC. Prevaldran sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives amb relació a les possibles implantacions que puguin afectar els valors del sòl.

El PDUC estableix els subtipus d'espais no urbanitzables de protecció que es considerin adequats, sense contradir les determinacions del PTPAPA, amb el benentès que no és consideren contradictòries les disposicions que pretenguin un major grau de protecció o restricció de les transformacions.

El PDUC assenyala, a les escales 1/50.000 i 1/20.000, els límits de les diferents categories de sòl que componen el Sòl No Urbanitzable en el sistema d'espais oberts. Aquests límits podran ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades, sempre que no hi hagi augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici del de major. En tot cas, s'hauran de justificar les variacions de forma de la delimitació que hi calgui introduir.

##### **3.1.2 Criteris del PDUC**

Els criteris del Pla Director Urbanístic de la Cerdanya es recolzen en el PTPAPA i determinen el tractament a seguir en el sòl no urbanitzable, per preservar-lo i mantenir el paisatge. Són els següents:

- màxima protecció de les unitats específiques de paisatge
- mantenir l'estructura nodal actual dels nuclis i evitar la seva fusió
- reforçar la compacitat i cohesió dels assentaments existents
- especial atenció a les extensions dels nuclis i a la seva proporció
- evitar l'aparició de noves àrees especialitzades residencials aïllades
- facilitar la percepció del paisatge des del viari
- preservar les zones de valor agrícola, paisatgístic i ecològic
- mínims impactes en la realització de les infraestructures
- preservar la coherència i integritat de l'estructura territorial
- protegir el patrimoni cultural, històric i arquitectònic

### 3.2 DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

#### 3.2.1 Condicions del Paisatge.

El paisatge ha tingut especial importància en aquest treball. L'estudi intenta completar i aprofundir aquells aspectes que el PTPAPA no plantejava. En aquest sentit, el paisatge era una assignatura pendent i, per això, ha estat bàsicament la nostra matèria i la nostra eina de treball, des d'on s'ha abordat una visió renovada, i indispensable, de la Cerdanya.

La cartografia correctament georeferenciada és l'eina bàsica per superposar capes i fer un anàlisi concret del paisatge i els assentaments. La idea és captar, fer ressorgir, els elements de paisatge que acumulen valors o fragilitats (escala 1/20.000), seguint els criteris de planificació territorial que es destaquen en el Pla de l'Alt Pirineu i Aran (escala 1/50.000). En el PDUC, el grau de definició dels elements de paisatge permet incloure la dimensió de l'ordenació, per la qual cosa s'utilitzen les variables paisatgístiques com a instruments bàsics d'ordenació del possible desenvolupament.

Aquests elements, de diversa índole, s'estructuren en valors, riscos i impactes, seguint la filosofia de l'ecologia del paisatge. Tant els valors com els riscos de paisatge són incorporats a la classificació del sòl no urbanitzable.

La delimitació d'aquests s'ha fet a partir de dades d'anàlisi GIS, que s'han anat comprovant sobre l'ortofotoplànol 1/25.000, o per anàlisi directe sobre el mateix, segons criteris ecològics i paisatgístics, i reforçats per la informació proporcionada des de la web del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

## Valors

### Estructura de nuclis

Jerarquia, relació territorial entre els nuclis històrics. S'adopta en general el criteri del PTPAPA i del planejament vigent (PIC).

### Corredors fluvials

Són porcions del territori que, normalment, apareixen de forma lineal i que presenten al llarg de la seva extensió una continuïtat o graduació. Són de naturalesa molt àmplia, poden ser agrícoles o forestals, com a funció tenen la de mantenir el grau de relacions ecològiques, que normalment és més complex en aquestes zones. Comprenen la llera del riu i tot el bosc de ribera que hi va associat, considerant tots els seus estrats de vegetació (arbori, arbustiu i herbaci).

### Bosc caducifoli

Compren la vegetació caducifòlia de les valls fluvials.

### Patrons nítids

Són espais bàsicament agrícoles, diferenciables respecte el seu entorn, caracteritzats per una ordenació o estructura específica, un mosaic identificable, regular o irregular. Els trobem associats majoritàriament als rius i contenen els "bocage" o embolcalls vegetals característics. Interessants a fi d'evitar la uniformitat dels cultius i com àrees de forta diversitat biòtica.

### Bocage cerdà

Els embolcalls són separacions vegetals pròpies de la vall cerdana formades per arbusts i arbres caducifolis que presenten una alternança irregular.

Sovint inclouen els cursos dels rius, torrents o rieres, i alguns canals de més entitat. La majoria d'ells són veritables corredors biològics, ja que inclouen vegetació de ribera, permetent la connexió entre les espècies de flora i fauna de diferents espais.

#### Frontera muntanya/plana

Línia d'inici de la muntanya pel canvi de pendent que implica l'aparició de bosc i la desaparició brusca dels conreus.

#### Turons a la plana

Elements topogràfics que sobresurten i, per tant, destaquen a la plana cerdana. Alguns d'aquests turons són veritables peces d'identitat comarcal, per exemple el Puig de Saneja o el massís de l'estret d'Isòvol.

#### Enclavaments oberts a la muntanya

Els enclavaments de muntanya són prats de dall i clarianes als boscos que mantenen una heterogeneïtat elevada i una major diversitat d'hàbitats muntanyencs.

Morfològicament conformen agregats, o sigui, petits conjunts o aglomeracions de varis enclavaments. En el cas paisatgístic, l'agregat és un conjunt de peces geogràfiques, de gra petit, que es troben més o menys disperses i en abundància pel territori. Normalment es tracta d'espais reduïts que es van repetint com en una matriu.

#### Separadors d'àrees urbanes

Àrees naturals amb més o menys valor propi, que de cop adquireixen gran significació per la seva situació estratègica en el territori.

#### Riscos

#### Inundabilitat

Delimitació de les àrees inundables segons els períodes de retorn de l'Inundat a 50, 100 i 500 anys.

#### Geozones

Àrees de protecció del patrimoni geològic segons l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya.

#### Àrees de gran visibilitat

Són les zones on conflueixen d'una manera intensa i característica més d'una àrea de visibilitat. Aquestes zones, o horitzons amb més exposició visual, s'han trobat a partir de la superposició dels estudis de visibilitat parcials.

#### Impactes

##### Activitats extractives

Límit dels espais afectats per les extraccions mineres.  
Àrids.

##### Zones nues

Zones de sòl amb vegetació escassa o nul·la

##### Zones esportives i lúdiques

Camps de golf, Càmpings, etc.

##### Zones urbanitzades

### **3.2.2 Sòl de protecció especial**

Els sòls de protecció especial, a excepció de les dues subcategories noves formulades pel PDUC, estan definides i normativitzades en el PTPAPA i per tant la seva explicació no es torna a repetir en el redactat del PDUC.

El PDUC té les següents subcategories de sòl no urbanitzable de protecció especial:

- SNU de protecció específica del paisatge (clau 24a)
- SNU de protecció ecològic – paisatgística (clau 24b)
- Els àmbits del Pla d'espais d'interès natural PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a)
- SNU de valor natural i de connexió (clau 25b)
- SNU d'alt valor agrícola (clau 21a)

Són sòls especials en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibles transformacions que els poguessin afectar. Comprèn sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i els que el Pla considera que cal preservar pel seu valor natural i paisatgístic, com a connectors biològics bàsics, àrees forestals i agrícoles d'alt valor, recarrega d'aqüífers, o àrees d'especial interès cultural, entre altres.

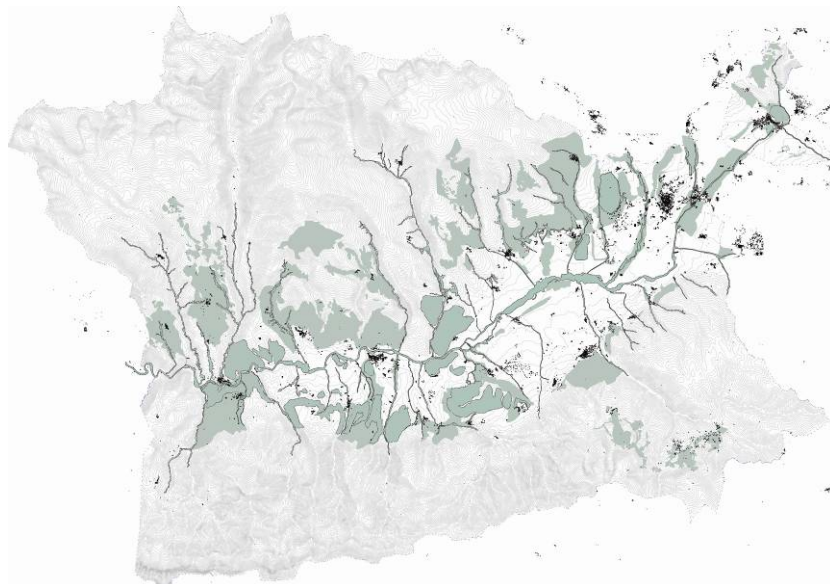
En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, s'entendrà que està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció. Cal afegir que el "SNU de protecció específica del paisatge" és totalment incompatible per a qualsevol transformació com queda definit a la normativa del present PDUC.

### **3.2.3 Sòl de protecció ecològic-paisatgística (clau 24b)**

La delimitació del "Sòl no urbanitzable ecològic-paisatgístic" s'ha fet mitjançant l'estudi anterior de valors, riscos i impactes.

Els casos excepcionals es donen a l'acostar-nos als nuclis, en què potser la totalitat el nucli quedava inicialment incert en el Sòl de protecció ecològic - paisatgística, el Sòl protecció agrícola especial, en el PEIN, o en el Sòl d'interès natural. La delimitació del sòl de protecció especial no ha significat anar en detriment d'aquests valors, sinó ajustar-los a la realitat de cada nucli i valorar les expectatives urbanístiques segons

l'estratègia determinada pel PTPAPA de manera que el resultat sigui satisfactori i beneficiós tant pel paisatge com pel manteniment de l'activitat econòmica del lloc.



Sòl de protecció ecològico-paisatgística

Cal entendre que la delimitació d'aquest Sòl de protecció ecològico-paisatgística no vol dir la no-intervenció en ell, queda demostrat que, en determinats casos, l'activitat humana a petita escala és beneficiosa pel paisatge d'aquests pobles, ja que aprofita els recursos naturals del lloc, s'integra al paisatge, el manté, el gestiona i millora la qualitat ambiental del lloc.

Per tant, en el cas del Sòl de protecció ecològico-paisatgística, la normativa ha reflectit aquest fet de manera que es pugui mantenir una certa permissió per a actuacions relacionades amb l'agricultura, la ramaderia o per a activitats a la natura, d'acord amb la LUC i amb l'aplicació del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

### 3.2.4 Sòl de protecció específica del paisatge (clau 24a)

Aquest sòl, a diferència de la resta de Sòl de protecció especial, manté un grau de permissió mínim, al tractar-se d'un sòl singularment fràgil, que inclou zones que acumulen màxims valors de paisatge i fragilitats.

Aquestes àrees es desglossen fonamentalment en els Turons a la plana especials, veritables peces d'identitat comarcal, d'alta fragilitat per la seva exposició visual, i en els Corredors fluvials, de gran valor ecològic, ja que comprenen tant la llera de riu com les franges de bosc de ribera, i molts d'ells inclouen hàbitats d'interès prioritari.

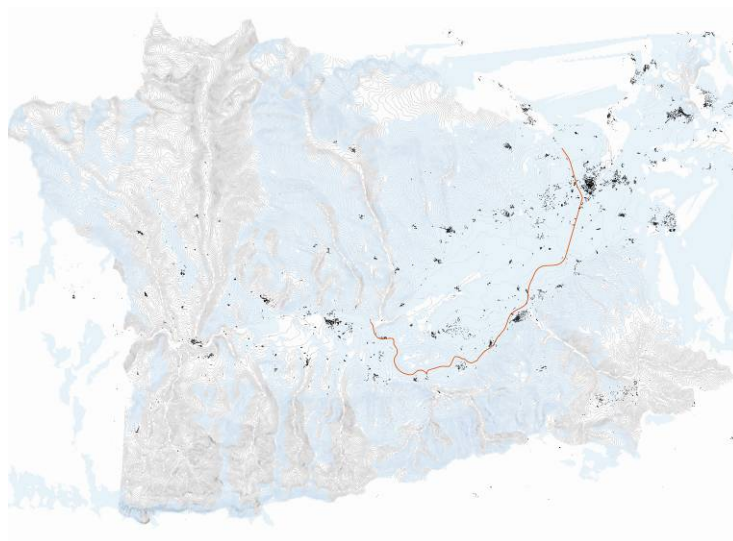
Es tracta, per tant, d'espais que considerem han de ser inalterables i no edificables, on qualsevol activitat humana significa un impacte sobre el lloc, per la qual cosa és important de regular i limitar els usos als imprescindibles pel manteniment d'aquestes zones.

### **3.2.5 Zones de visibilitat**

Les àrees de visibilitat de la Cerdanya demostren la importància visual de la plana ceretana i també de les vessants d'algunes muntanyes. Aquesta informació ha estat útil a l'hora de redefinir el "Sòl de protecció ecològic-paisatgístic", a partir dels valors de paisatge delimitats prèviament.

Les zones de visibilitat són les àrees on hi conflueix d'una manera intensa i característica el que abasta el nostre camp visual. Aquestes zones s'han trobat a partir dels estudis de visibilitat del GIS. Les visuals s'han pres a 1,50 m sobre el terreny, des d'un punt concret o des d'un recorregut, segons s'ha estimat més oportú. Els punts escollits han estat el turó de Puigcerdà i el turó de Bellver, les dues fites de la Cerdanya; i els recorreguts, el de la carretera de l'obaga i el de la solana. Amb aquests s'aconsegueix obtenir una visió del territori força fidel amb la realitat.





Visibilitat des de la carretera d'obaga

### 3.2.6 Sòl de protecció territorial (clau 23a)

Els Sòls de protecció territorial tenen la consideració de sòl inadequat per a la seva transformació:

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que no són adequats per al desenvolupament urbà degut a llur orografia, inundabilitat, riscos geològics, o servituds funcionals, com també aquells altres que sense tenir valors naturals o agraris d'especial rellevància, convé preservar de la transformació per la seva funció paisatgística, si hi ha altres alternatives de menor valor.

El Pla estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic comarcal i d'especial interès pel territori ceretà.

El sòl "SNU d'interès territorial" restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 de la Llei 1/2005, a les motivades, en el seu cas, per llur orografia i riscos, i a les que es deriven de les limitacions pròpies del PTPAPA i del present PDUC.

Les noves infraestructures i la millora de les existents que hagin de situar-se en aquesta classe de sòl mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge, i de mínima afectació a l'estructura de l'espai agrari, Es considera preferible la seva localització en sòl de protecció preventiva i, per aquest motiu, la seva autorització, en

altre sòl protegit, s'haurà de justificar per la inexistència d'alternatives raonables. En tot cas, s'hauran de complir les condicions per a garantir-ne la integració en el paisatge.

### **3.2.7 Sòl de protecció preventiva**

Els sòls de protecció preventiva (clau 20a) tenen la consideració de sòls més adequats per a la seva transformació.

El planejament urbanístic general haurà d'ubicar, els nous creixements o noves actuacions en el sòl de protecció preventiva.

En el sòl de protecció preventiva i en el sòl de protecció territorial, amb les mesures necessàries per a neutralitzar, en el seu cas, els riscos, es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic local o comarcal, amb les condicions explicitades en el PTPAPA.

## **3.3 SISTEMA DE PAISATGE**

### **3.3.1 Unitats de paisatge**

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge diu, en el seu article 11, que els catàlegs de paisatge han de contenir la delimitació de les Unitats de Paisatge, enteses com a àmbits estructuralment, funcionalment o visualment coherents sobre els quals pot recaure, en part o totalment, un règim específic de protecció, gestió o ordenació en els termes que estableix l'article 6.

Les Unitats de Paisatge delimitades pel Pla Director Urbanístic de la Cerdanya s'entenen com a conjunts estables i sistemes reconeixedores, identificats a partir de l'assignació de valors, tant de reconeixement propi com no, i s'estructuren de manera independent a qualsevol protecció del territori. Expressen una certa unitat paisatgística, mantenen una identitat junt amb els nuclis que hi queden inserits i tenen una estructura i funcionament similars. Aquesta idea ja va ésser estimada pel geògraf Pau Vila en els seus estudis sobre la geomorfologia dels territoris i, en més concret,

sobre la Cerdanya, prefigurant un antecedent científic del paisatge que és encara vigent.

### 3.3.2 Tipus de paisatge

Es desglossen en diferents tipus, segons criteris bioclimàtics i paisatgístics, prenent com a base la interpretació de la classificació de Chevalier<sup>1</sup>.

Marcel Chevalier, geòleg col·laborador d'en Pau Vila, demostra que l'anàlisi científic dels paisatges correspon verament a estats reals de la naturalesa, a estats geogràfics precisos que representen un conjunt d'elements certs i definits. En el seu llibre es troben els tipus principals de paisatges catalans.

*Principals tipus de paisatge catalans:*

- a) *Paisatges muntanyencs*
  - Pirineu*
  - Montseny*
  - Serres secundàries*
  - Serres terciàries*
  - Muntanyes hertzianes*
- b) *Paisatges de les grans planes*
  - Depressions terciàries*
  - Planes d'esfondrament*
- c) *Paisatges marítims*
- d) *Paisatges volcànics*
- e) *Paisatges fluvials*
- f) *Paisatges lacustres*

Aquests grans tipus d'abastament general es divideixen en altres de secundaris, que dependran de la naturalesa de llurs elements i de les condicions especials de la regió on es troben.

---

<sup>1</sup> El Paisatge de Catalunya, Marcel Chevalier. 1928.

La Cerdanya, en l'índex de Chevalier, es troba dins la categoria de "Paisatges Pirinencs". Els Pirineus configuren a la Cerdanya un paisatge muntanyenc amb forta personalitat, marcat per la gran plana elevada per on discorre la vall de capçalera del Segre, en plena zona axial pirinenca i voltada de grans carenes de muntanyes.

Es pren com a referència l'índex general esmentat, que s'utilitzarà per codificar les Unitats de Paisatge de la Cerdanya des d'una mirada sobretot biogeogràfica, morfològica i estructural, seguint els criteris emprats per Vila i Chevalier.

Per això, es tenen en compte les regions biogeogràfiques, que són grans àmbits territorials d'escala continental amb unes característiques climàtiques i biòtiques homogènies, que condicionen una determinada aparença general dels paisatges i la vegetació que els conformen.

A la comarca de la Cerdanya hi ha presents dues de les sis regions biogeogràfiques europees: la boreoalpina i l'euro-siberiana. La regió boreoalpina integrada en el paisatge de muntanya i representada dins la comarca per l'estatge alpí, es troba situada entre els 2.300 i els 3.000 m. essent la comunitat vegetal predominant els prats alpins; també hi trobem representat l'estatge subalpí, emmarcat entre els 1.600 m. i 2.300 m, on la comunitat vegetal predominant és la pineda de pi negre. La regió euro-siberiana queda entre els 1.000 m. i els 1.800 m. dins l'estatge montà i representada per les comunitats vegetals de pi roig, rouredes i espècies que conformen zones de ribera.

S'ha volgut, simplement, distingir la plana ceretana de les altes muntanyes, sense oblidar les zones de transició. Per això la delimitació de les unitats d'alta muntanya s'ha dibuixat tenint en compte l'hàbitat de l'estatge subalpí, que se situa per sota dels 2.300-2.400 metres d'altitud i arriba fins als 1.600 metres, aproximadament. S'ha comprovat que aquest límit, a més, el dels 1.600 m., coincideix amb l'altitud màxima en la qual s'ubiquen les poblacions ceretanes.

Finalment, també s'ha intentat copsar, en les delimitació de les unitats de paisatge, la influència que té l'orientació est - oest de la vall, que fa que les vessants de solana i de la plana siguin seques i assolellades, mentre que les vessants de les obagues més fredes i ombrívoles.

### 3.3.3 Pre-Catàleg de paisatge

Les unitats de paisatge han quedat desglossades en vuit:

#### 1 Sistema de valls pirinenques

Zona de valls profundes i serres en sentit nord - sud. Inclou bona part de la Cerdanya de Lleida, amb les poblacions d'Aràns, Viliella, Lles, Músser, Travesseres; Martinet, Montellà, Bèixec, Víllec i Estana.

La major part de la superfície és forestal i, bàsicament, d'utilitat pública estatal. A la riba del Segre, hi creix vegetació de ribera; a mesura que ascendim, hi trobem la roureda de roure martinenc, el freixe de fulla gran i alguna noguera.

Les carreteres són revirades, i les pendents, fortes, a vegades superiors al 20%, a excepció de les planes que envolten els pobles.

Com a elements geogràfics, trobem, a la Cerdanya de Lleida: el serrat d'en Bret, el serrat de l'Alzinera, el Montsec de Béixec, el riu de la Llosa, el riu del Molí, el riu de la Canya, el torrent de Ridolaina, el torrent del Cabiscol i la vall del riu de Santa Maria.

A la Cerdanya de Girona destaquen la vall del riu Duran i la vall de la ribera d'Alp. La primera marca un fort trencament en la topografia ondulada de la zona. Inclou les poblacions de Girul, Meranges, Éller, Cortàs i Olopte i com a elements geogràfics, hi trobem el Solà d'Éller.

La delimitació de la unitat s'ha fet seguint la cota 1.600 m i incloent clarianes i boscos caducifolis associats a les vall fluvials.

#### 2 Sistema dels Pirineus. Llès -Puigpedrós

Sistema d'alta muntanya situat a l'extrem est dels Pirineus centrals, que té com a eix central els cims més alts de la baixa Cerdanya. Predominen les pinedes de pi

roig i pi negre i els prats alpins i subalpins, combinat amb blocs granítics al sector més alt.

A les zones baixes i a la solana existeix una important penetració d'elements mediterranis.

Inclusa als municipis de Lles, amb la tossa Plana de Lles per cota màxima (2.916 m), Meranges i Ger; al nord és fronterera amb Andorra.

No hi ha cap nucli urbà a la zona, tan sols algunes edificacions aïllades.

### 3 Sistema dels Pre-Pirineus. Serres del Cadí - Moixeró

Unitat d'alta muntanya del Pre-Pirineu septentrional, amb paisatges tant mediterranis, euro-siberians com boreoalpins.

S'hi troben les estacions d'esquí de La Masella i La Molina, amb els respectius espais urbans.

### 4 Sistema de transició solana

Sistema conformat per un seguit de vessants orientades a sud. Es tracta d'una franja que inclou les primeres pendents cap a la muntanya, de morfologia suau i ondulada, i es troba pròpiament a cavall entre la plana i l'alta muntanya, on es combinen usos ramaders amb usos forestals, i on els assentaments queden ubicats estratègicament de manera que tots ells són visibles des de la plana.

La delimitació s'ha fet seguint la cota màxima dels assentaments (1.600 m) i seguint la carretera que dona pas a la plana.

### 5 Sistema de transició obaga

Sistema format per un seguit de vessants orientades a nord que contempla aspectes molt similars a l'anterior, tot i que les pendents són més pronunciades a

l'inici. Els assentaments queden igualment disposats amb visibilitat des de la plana, menys nombrosos que a la solana.

La delimitació s'ha fet seguint la cota màxima dels assentaments (1.300m) i seguint les carreteres que limiten amb la plana.

## 6 La Plana

Gran depressió pirinenca, que forma una regió natural de clara unitat envoltada per muntanyes. Continua ampliant-se a la Cerdanya francesa, tot i que el tractat dels Pirineus, el 1659, entre França i Espanya divideix la regió entre aquests dos estats i així resta sota administració francesa l'Alta Cerdanya, llevat de l'enclavament de Llivia. S'estreny a la Cerdanya de Lleida, donant pas a les grans valls.

La plana és en sí la depressió alpina del Segre, una vall àmplia i lluminosa, orientada d'est a oest, la qual cosa fa que el seu clima sigui més aviat sec i assolellat. Situada a uns 1.000 m d'altitud, està envoltada per muntanyes i pics que voregen els 3.000 m, com el Carlit, el Puig Peric, el Puigpedrós i la Tossa Plana de Lles, al nord, i el Pic de l'Eina, el Puigmal, la Tossa d'Alp, el Moixerò i la Serra del Cadí, al sud.

Es tracta d'una terra rica i fèrtil, on s'alternen els prats regats i els camps d'arbres fruiters amb les fileres arbres de ribera, conformant el "bocage" ceretà. Els pobles tradicionals que s'hi ubiquen segueixen una manera característica de distribuir-se a la plana, tal com es veu al plànol d'anàlisi "Estructura territorial".

La unitat ha estat delimitada a partir de les altres.

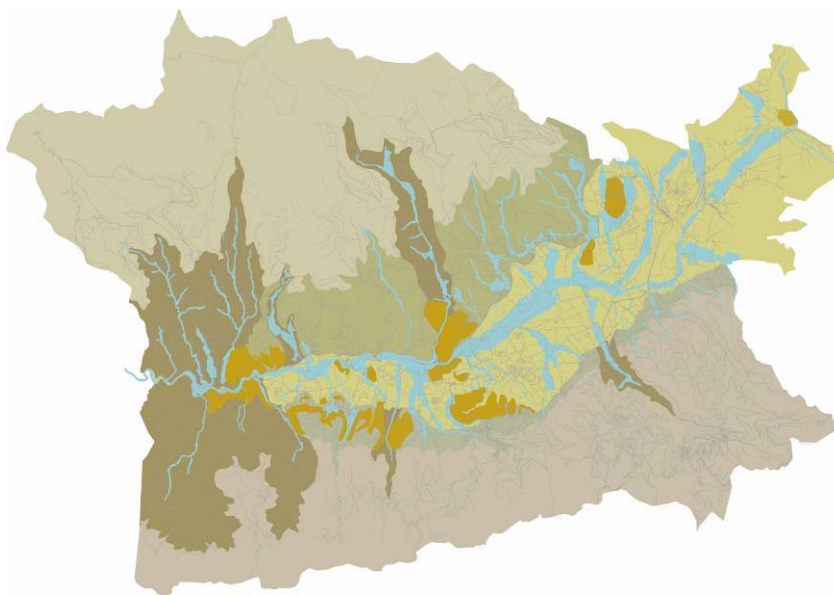
## 7 Sistema fluvial

Sistema format pel riu Segre, el seu espai més inundable (delimitat segons el període de retorn dels 500 anys) i tot el sistema fluvial de torrents i riberes que aflueixen a ell, incloent vegetació de ribera i patrons nítids.

El riu Segre, com a tal, és l'eix vertebrador de la comarca i el que l'uneix amb França i l'Alt Urgell, però no pot separar-se el Segre de tot l'entramat de rius i rieres que li donen cos, això fa que siguin tractats conjuntament com un gran sistema fluvial.

## 8 Sistema de turons

Sistema de turons que destaquen enmig la plana cerdana. Es consideren separadament per què són peces de gran presència a la comarca: el Puig de Saneja, el massissos de l'estret d'Isòvol, Montcurto i Tossal d'Isòvol, el Tossal de Baltarga, la serra de Solà, els serrats de La Quera, La Cogulera, Santa Magdalena i la Balma, el Tossal Negre, Montgras i el Tossal de la Vinya, i la muntanya de Llivia, el turó emblemàtic que domina el nucli i diverses torres de defensa medievals a la vila vella de Llivia.



Unitats de paisatge



## 4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

### 4.1 DIRECTRIUS DEL PDUC SOBRE EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

El mapa sanitari de l'Alt Pirineu i Aran es basa en garantir un Centre d'Assistència Primària, com a mínim, a les sis capitals comarcals de l'àmbit i a les poblacions de Pobla de Segur, Oliana i Bellver de Cerdanya. També preveu consultoris en la major part de municipis, a més dels quatre hospitals (Vielha, Tremp, la Seu i Puigcerdà), i el nou hospital transfronterer a Puigcerdà, que també donarà cobertura als ciutadans de la Cerdanya de parla francesa.

El mapa escolar dels equipaments educatius es basa en garantir un centre d'Ensenyança Secundària Obligatòria a les sis capitals comarcals, a la Pobla de Segur, a Oliana i a Esterrí d'Aneu, i un centre de batxillerat només a les capitals comarcals. Escoles de primària i escoles bressol n'hi ha a les viles de certa entitat però no als nuclis petits. No hi ha ensenyament universitari estable a la regió.

#### 4.1.1 La gestió dels equipaments

Respecte als equipaments, el PTPAPA defineix quins són els nuclis més aptes per establir-hi equipaments d'interès comarcal, deixant al PDUC les determinacions bàsiques i la concreció d'aquests, especialment pel que fa a l'emplaçament precís sobre cada classe de sòl (Art. 65 Decret 146/84). La minsa població de la major part dels nuclis ceretans fa obvia la necessitat de concentrar-los sobre els nuclis urbans més importants (bàsicament Puigcerdà i Bellver de Cerdanya, que per si sols concentren més del 60 % de la població comarcal); això és clarament recomanable pel que fa als equipaments l'ús dels quals està directament relacionat amb els serveis públics assistencials (sanitat, educació, etc.).

Tanmateix, el fort sentiment localista d'aquests nuclis i el seu recel respecte de la capitalitat de Puigcerdà (veure treball d'anàlisi d'Agustí Vilà i Cubí per la D.G. d'Urbanisme, gener 2002) fa aconsellable assegurar la participació de tots els municipis en la gestió d'aquests grans equipaments comarcals. Malauradament, l'urbanisme no

ens proporciona les eines necessàries a aquest efecte; haurem, doncs, de recórrer a la utilització de fórmules convencionals recomanades des del PDUC.

En aquest sentit, es procurarà assegurar la gestió dels grans equipaments assistencials mitjançant convenis de cooperació intermunicipal (Art. 303 ROAS), o bé amb fórmules consorciades (Art. 312 ROAS), especialment idònies donada la indispensable participació de diversos departaments i/o ens autònoms de la Generalitat (ICS, i d'altres), per raons no només competencials, ans també de recolzament financer.

Pel que fa a altres tipus d'equipaments, especialment els de caire esportiu, el PDUC deurà posar ordre en el legítim desig de tots el municipis de disposar d'instal·lacions esportives pròpies; l'existència de quatre pavellons esportius coberts (Bellver de Cerdanya, Puigcerdà, Alp i Llivia), sense considerar altres instal·lacions de dimensions mes reduïdes, sembla no fer necessària la proliferació d'aquest tipus d'equipament.

Diferent, però, és l'aspiració a disposar d'equipaments esportius i de lleure a l'aire lliure, la necessitat dels quals és perfectament individualitzable per cada municipi. L'obtenció del sòl pel mateixos es farà per les fórmules tradicionals de l'execució del Planejament (reparcel·lació i/o expropiació) i la seva gestió recomanable és la de gestió directa local.

#### **4.1.2 Àrees d'acampada**

Els càmpings són equipaments amb unes característiques molt particulars. Són equipaments turístics realitzats en sòl no urbanitzable que, en teoria, no són permanents i han d'oferir una alternativa d'oci que afecti menys al medi. Són més econòmics que la residència en un hotel o en un apartament, tot i que a vegades clients dels càmpings acaben dotant-se de tantes comoditats que aquesta idea originària de mobilitat s'acaba perdent.

Segons la normativa de càmpings, aquests tenen diferents qualificacions segons els serveis que ofereixen. Aquest fet provoca que els càmpings d'alta qualificació arribin a

tenir moltes construccions afegides en el seu entorn: pistes esportives, piscines, supermercats, i serveis com l'escomesa d'aigua, contenidors de deixalles, etc.

En determinades zones d'interès natural, la ubicació del càmping i la categoria que pot assolir ha d'estar equilibrada amb la fragilitat de l'espai natural en qüestió. En les àrees fràgils i els connectors, per tal de mantenir la seva qualitat paisatgística, les condicions per a l'assentament d'àrees d'acampada hauran de ser molt restrictives.

El cas més alarmant en aquests moments és el del càmping de Prullans (Càmping del Torrent del Prat de Vià) i el de Lles (càmping del Temple del Sol). Aquests càmpings han de millorar molt les seves condicions per tal que aquestes zones no vegin menys valorat el seu potencial paisatgístic, a més d'adaptar-se a les autoritzacions de Turisme i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

#### **4.1.3 Estacions d'esquí**

Les estacions d'esquí són un pol d'atracció pel turisme, que va prenent cada vegada més importància en l'economia de l'àrea pirinenca. Tal i com passa amb els càmpings, però a una major escala, les estacions d'esquí comporten unes dotacions i infraestructures molt importants pel seu funcionament, a part de la forta tendència que tenen cap a la urbanització de segona residència.

El PDUC estableix determinacions en les dues grans estacions d'esquí alpí de la comarca amb l'objectiu d'avançar cap a una major eficiència en el consum de sòl, la promoció d'usos turístics, la dotació d'equipaments estratègics com els pàrkings, la desestacionalització de l'oferta i, en general, la consolidació d'aquestes estacions com àrees d'activitat econòmica de primer ordre.

#### **4.1.4 Estacions d'esquí nòrdic**

En els últims anys s'ha popularitzat la practica del esquí nòrdic, tant a nivell competitiu com de esbarjo i oci, el que ha portat a la instal·lació de noves estacions amb les pròpies particularitats. Aquest esport necessita per a la seva practica unes infraestructures i instal·lacions mes reduïdes que l'alpí, magatzem per la maquinaria de

condicionament de pistes, lloguer de material, restauració, refugi, etc., perfectament realitzables segons l'article 47 de la Llei d'urbanisme. Tant sols les infraestructures que donen accés tenen que dimensionant-se segons el nombre de practicants i visitants.

En l'actualitat la Cerdanya te les estacions d'esquí nòrdic de Arànsers, Lles i Guils - Fontaneda

#### **4.1.5 Àrees d'activitat turística especialitzada**

A Cerdanya es plantegen algunes activitats esportives d'oci, conjuntament amb alguna ampliació d'altres existents. Aquestes activitats es poden realitzar en sòl no urbanitzable territorial i preventiu, seguint el que s'especifiqui en la normativa del PDUC.

Es recomana i autoritza a tots els municipis que qualifiquin, en els seus nuclis urbans, sòl per a ús hotelier o equipament turístic amb una superfície de sòl entre una (1) i tres (3) hectàrees, en el sòl no urbanitzable de protecció preventiva i situat en un emplaçament de suficient interès per a l'activitat del sector.

També es recomana potenciar la qualificació de sòl per a usos turístics per damunt dels estàndards esmentats en aquells nuclis per als quals s'assenyalen estratègies de canvi d'ús i reforma, en les àrees especialitzades no totalment consolidades i en els nuclis situats a l'entorn d'estacions de muntanya o altres recursos turístics.

## 5 ASSENTAMENTS I ACTIVITAT ECONÒMICA

### 5.1 ANÀLISI DELS INTEGRANTS DE L'ESTRUCTURA TERRITORIAL DE LA CERDANYA.

#### 5.1.1 Poblament

Actualment, a la Cerdanya, Puigcerdà i Bellver concentren pràcticament el 60% de la població total. En el cas de la capital, la seva població representa el 50% de la total.

El poblament s'ha basat secularment en petits nuclis tradicionals disseminats en el territori i que, per motius de defensa i estratègia, creen una "newtown" fortificada en el segle XVII que esdevindrà la capital comarcal. La tendència dels darrers anys ha estat que aquests nuclis s'hagin anat despoblant a favor dels fons de les valls i de la capital.

A Cerdanya cal destacar, a més, la singularitat de l'enclavament de Llivia i l'especialització del municipi d'Alp en la planificació de l'esquí i del turisme alpí.

La Cerdanya mai no ha estat per sota de la població que tenia el 1.950 i el seu creixement s'accelera en els darrers anys. Es tracta de creixements relatius, canvis molt reduïts que poden alterar el signe, donat el petit volum de població.

El desenvolupament del turisme ha comportat el rejuveniment de l'estructura demogràfica i demostra que el reequilibri és possible en les comarques de muntanya. L'elevada població flotant i el percentatge de falsos empadronaments distorsiona el dimensionat dels serveis i les infraestructures, i també les projeccions demogràfiques per planificar les necessitats de sòl i d'habitatge. També cal destacar, que a més d'aquestes peculiaritats, el pes poblacional en períodes de vacances o caps de setmana perllongats, augmenta considerablement, agreujant la possibilitat de fer previsions.

Les dades semblen confirmar l'existència d'una economia desdoblada, d'una banda en el sector industrial i agrari lligat a la població censada, i de l'altra en un sector turístic i de serveis i construcció vinculat a la població flotant.

### 5.1.2 Estructura social

La taxa d'atur és una de les més baixes de Catalunya (per sota del 3 %), comptabilitzada el 31 de març de 2.002.

La renda bruta familiar disponible per habitant a la comarca (114 sobre base 100) se situa entre les que tenen els nivells més elevats de Catalunya.

### 5.1.3 Sòl i habitatge

L'increment d'habitatge durant el període 1.991-2.001 ha estat molt per sobre de la mitjana catalana, i és una de les comarques de major intensitat edificatòria a Catalunya durant el període 1.994-2.003, és a dir, entre les que han acabat un major nombre d'habitatge per cada 1.000 habitants.

L'habitatge secundari i l'habitatge vacant, junts, superen l'habitatge principal a pràcticament tots els municipis de Cerdanya, excepte Puigcerdà. Els municipis on assoleix els seus percentatges màxims són Llúvia, Fontanals de Cerdanya, Alp, Bolvir, Das, Urús i Prats i Sansor.

La Cerdanya té sòl urbà encara vacant i sòl classificat com a urbanitzable que no ha estat desenvolupat.

### 5.1.4 Activitat econòmica

Des del punt de vista territorial és preocupant el desequilibri sectorial de la comarca, que és caracteritzada pel pes excessiu de la construcció, el monocultiu del turisme, la feblesa de la indústria i la davallada progressiva de l'agricultura.

La construcció i el sector primari tenen una major aportació al PIB comarcal que el que tenen dins l'economia catalana, amb predomini del sector serveis que segueix el patró català. L'aportació del sector de la construcció al PIB triplica la que el sector té al conjunt de Catalunya.

És aquesta una comarca en la qual l'evolució d'una economia tradicional cap a una economia turística es troba molt avançada. El model turístic de la Cerdanya és el model tipus alpí, que alterna turisme blanc a l'hivern amb turisme verd a l'estiu, amb una forta implantació d'habitatge secundari i una economia dependent de la construcció. Segons el PTPAPA, en aquesta zona pirinenca la prioritat és ordenar els creixements urbanístics i fomentar la diversificació econòmica, la interrelació dels sectors i el desacoblament del turisme i la construcció en favor del primer.

Pel que respecta al sector secundari, bona part de la indústria de la comarca funciona com a element auxiliar de la construcció, sector de la fusta (32%) i sector alimentari (24%). A Cerdanya, no obstant, es manté una de les produccions lleteres més elevades d'Espanya.

El sector terciari és el que té més pes econòmic i de llocs de treball. Representa el 66,19%, amb predomini del subsector de turisme i comerç (39,24%), seguit dels d'administració, finances i serveis personals (25%).

El primer factor de transformació ha estat el turisme. Des del punt de vista econòmic el sector turístic, competitiu i dinàmic, ha tingut un impacte positiu i ha contribuït a la sostenibilitat de les comarques de muntanya com la Cerdanya.

El creixent desequilibri sectorial del monocultiu ja esmentat i l'excés de construcció, unit a l'extinció progressiva de l'agricultura, que gestiona el principal recurs del paisatge, fan trontollar la sostenibilitat del model alpí.

L'anàlisi del sostre residencial i no residencial construït entre 1.995 i 2.001 revela que per cada 9 m<sup>2</sup> de sostre residencial construït només es va construir un metre quadrat de sostre per activitat econòmica. Una certa industrialització semblaria adequada i possible, sense col·lisions amb la vocació turística i com a suport d'una certa artesanía i dels petits magatzems i tallers a generar en els nuclis tradicionals, activitat econòmica de petit format que fixa població en aquests nuclis.

Sobre les estacions d'esquí planen les incerteses de que hagin pogut tocar sostre pel que fa a la demanda i que no siguin rendibles sense el negoci immobiliari que les acompanya si no canvia el model de gestió actual. S'hi afegeix la preocupació

d'anticipar-se als efectes negatius que pugui comportar un escenari anunciat de canvi climàtic, cosa que passa per una diversificació de l'activitat econòmica i una oferta més clarament desestacionalitzada. Sembla fonamental la col·laboració directa entre les estacions d'esquí de la Molina i la Masella.

## 5.2 ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

Una de les característiques pròpia de la Cerdanya és el seu sistema urbà, constituït per una sèrie de nuclis, que estan emplaçats en els punts estratègics del territori, preservant les terres més idònies pel cultiu i la ramaderia. Així la línia de ruptura entre la plana i l'inici del pendent muntanyós és el lloc escollit majoritàriament, fora dels casos on els turons, per les seves condicions estratègiques també són ocupats. La última reforma municipal va concentrar aquests nuclis en 17 municipis.

La seva organització interna és molt semblant entre ells, un espai públic, generalment en posició central i un teixit de carrers estrets i irregulars, seguint les lògiques topogràfiques i definits pels habitatges unifamiliars, incorporant totes les dependències necessàries per poder explotar les terres. L'església, generalment romànica, es l'edifici que acostuma a presidir aquest espai públic.

El PDUC respecta el règim del sòl urbà i urbanitzable que estableixen el Pla intermunicipal de la Cerdanya (PIC), les Normes subsidiàries de planejament de la Cerdanya i totes aquelles modificacions puntuals que s'hagin fet, llevat d'aquelles àrees per a les quals, per tal d'assegurar un desenvolupament urbanístic sostenible, proposa determinacions específiques o la seva desclassificació. Per tant, en els plànols hi ha una indicació aproximada de l'àrea de cada nucli urbà i zona especialitzada (d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del PDUC), sense diferenciar sòl urbà o urbanitzable per no crear confusions. En cas de dubte prevaldrà la delimitació de l'àmbit que realment tinguin el sòl urbà i l'urbanitzable en els instruments urbanístics que hagin estat aprovats definitivament abans de l'aprovació definitiva del PDUC.



## 5.3 PREVISIONS PDUC

### 5.3.1 Previsió de població i habitatge

El PTPAPA comptabilitza l'any 2001 la xifra de 14.069 habitants (en el sistema Bellver 2.849 habitants i en el de Puigcerdà 11.220 habitants més). Pel mateix any, l'IDESCAT té censats 15.855 habitatges, del quals 4.921 habitatges corresponen a Puigcerdà, és a dir, un 31,03% del total.

Segons el PTPAPA, l'increment de població prevista fins l'any 2.026, podria ser de 3.927 habitants, cosa que comportaria, segons aquest, la realització de 1.294 nous habitatges principals per cobrir aquestes expectatives.

Les previsions del Pla Director Urbanístic de Cerdanya mantenen pràcticament íntegre el potencial vigent als nuclis tradicionals, excepte la desclassificació d'algunes àrees especialitzades no desenvolupades, inadequades i generalment ubicades exemptes dels nuclis històrics i amb gran impacte visual. El PDUC també dona paràmetres d'ordenació, compleció i reducció de sòl a La Molina i La Masella i replanteja el creixement a Sant Julià de Pedra. Això implica que les possibles estratègies de creixement siguin de cohesió al voltant dels nuclis actuals i procurin de consolidar els plans parcials, sense noves extensions disperses.

El potencial de nous habitatges en el sòl ja classificat que té actualment la Cerdanya, teòricament, és més que suficient per a donar cabuda a les necessitats d'habitatge que el PTPAPA indica fins el 2.026. Però s'ha de tenir en compte que aquest potencial d'habitatges, majoritàriament, segueix una lògica pròpia, basada en l'habitatge secundari, i no es pot preveure la seva realització o sortida al mercat, donat que la seva lògica és aliena a la pròpia problemàtica de la Cerdanya. Per tant, no és pot assegurar que aquest pugui donar cabuda a les necessitats previstes d'habitatge principal. Un altre punt a tenir en compte és que no tots els municipis tenen un gran potencial i, en canvi, n'hi ha que en tenen molt, com els casos d'Alp, principalment generat per La Molina i La Masella, i el municipi de Prats i Sansor, amb la urbanització

de Prat, que manté un considerable potencial, totes dues situacions destinades majorment a l'habitatge secundari pel turisme estiuenc i hivernal.

També cal destacar que la major part dels municipis tenen localitzat aquest potencial en les anomenades àrees especialitzades pel PTPAPA, concretament en les urbanitzacions generalment exemptes del nucli històric, o entitats rurals poc definides.

És per això que el PDUC, d'acord amb el PTPAPA aposta pels creixements contigus als nuclis urbans històrics de Cerdanya.

### **5.3.2 Previsió d'activitat econòmica**

El PDUC, seguint les directrius del PTPAPA, determina que els nuclis històrics tenen la possibilitat de classificar nou sòl per a activitat econòmica sempre que aquesta s'ubiqui adjacent al sòl consolidat. Atesa la conveniència de reconduir el model econòmic de la comarca, disminuint la seva dependència del sector de la construcció, i amb l'objectiu de fixar població en el territori, el PDUC exigeix que en el planejament urbanístic general s'hagi de classificar, per a cada municipi, almenys 1 hectàrea de sòl per activitat econòmica (tallers, hotels, altres equipaments turístics...), fora que l'ajuntament justifiqui convenient la seva inadequació o innecessarietat. Aquesta extensió urbana és addicional a la que resulti de l'aplicació de les estratègies de desenvolupament urbanístic que determina el PTPAPA i s'ha d'ubicar en contigüitat al sòl urbà consolidat.

### **5.3.3 Previsió de sòl**

Els nuclis poden fer les actuacions d'acord amb les estratègies i instruments urbanístics que assenjala el PTPAPA per a cada un d'ells.

El PDUC estableix majors precisions per al correcte desenvolupament d'aquestes estratègies en els nuclis de la Cerdanya. Concretament:

a) Desenvolupa amb major precisió l'aplicació per part del planejament urbanístic de l'estratègia de Millora i compleció prevista en l'article 3.10 de les Normes del PTPAPA.

El PDUC desenvolupa en la seva normativa els instruments que permeten aplicar l'estratègia urbanística de Millora urbana i compleció del PTPAPA en el planejament municipal. Concretament estableix, que:

“Les extensions dels nuclis que es proposin en els POUM només es poden classificar com a sòl urbà i han de tenir una ordenació precisa de l'edificació definida en el mateix pla. Aquestes ordenacions poden ser constitutives de polígons d'actuació quan calgui algun procés de reparcel·lació per a la cessió del carrer o algun element públic. L'ordenació precisa que estableixi el POUM té com a criteri prevalent la integració morfològica i paisatgística en el nucli existent. Tanmateix aquesta ordenació pot modificar-se mitjançant un Pla de millora urbana si esdevingués convenient sense disminuir el grau d'integració morfològica i paisatgística de l'ordenació anterior.”

D'altra banda, es fa explícit que en els nuclis històrics per als quals el PTPAPA assenyala l'estratègia de Millora i compleció, i amb les prescripcions anteriors, serà sempre possible una certa extensió del nucli.

b) Assenyala la possibilitat d'assimilar l'estratègia de desenvolupament urbanístic de reequilibri amb la de creixement moderat.

Quan es tracti de nuclis de petita dimensió i, per la seva dimensió, les dades estadístiques per al càlcul de les necessitats de reequilibri no siguin utilitzables de manera fiable, el planejament urbanístic podrà assimilar l'estratègia de desenvolupament urbanístic de reequilibri amb la de creixement moderat..

c) Desenvolupa amb major precisió i fent un ajustament quan es tracta de nuclis petits el mecanisme de càlcul de la superfície de l'extensió urbana admissible en les estratègies de creixement mitjà i moderat.

L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Moderat:  $E = (30/100) * A * f$

Mitjà:  $E = (60/100) * A$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha d'incloure tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que estan incloses per Pla territorial en els àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els Plànols d'ordenació. En cas que les trames considerades estiguin en contigüitat amb altres trames consolidades o urbanitzades destinades a activitat econòmica, que no han estat comptabilitzades per no contenir habitatge o per tractar-se d'àrees especialitzades, una proporció d'aquestes es considera que forma també part de l'àrea urbana existent a efectes de càlcul, amb els següents límits: a) No ha d'incrementar en més del 60% l'àrea urbana de caràcter residencial i mixt delimitada a efectes de càlcul. b) Es comptabilitza només el sòl d'activitat econòmica consolidat o urbanitzat que està situat dins d'una franja al voltant d'aquesta mateixa àrea urbana, d'una amplada igual a la meitat del màxim diàmetre d'aquesta.

En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha. un factor de correcció que s'obindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent.

$f = (18 + A - 0,005 * A^2) / A + 5$

A: superfície de càlcul en Ha.

El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 Ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 Ha.

Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial. La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible.

## 5.4 DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PDUC

### 5.4.1 Determinacions sobre l'edificació

El PDUC especifica a la normativa les recomanacions en matèria d'edificació que s'haurà d'especificar en el planejament urbanístic general. Planejament urbanístic general, previ estudi de les característiques pròpies de cada nucli, haurà de desenvolupar la pròpia normativa seguint les directrius i prescripcions de Les normes de la Tipologia ceretana i Les normes d'edificació del Pirineu, incorporades pel PDUC, en els Annex 2 i 3.

Les densitats establertes pel PDUC en el planejament derivat són de 25 habitatges/ha a 50 habitatges/ha. Densitats menors a 25 habitatges/ha o majors de 50 habitatges/ha hauran de ser justificades convenientment, exceptuant les actuacions per a habitatge públic.

#### **5.4.2 Creixements en Raval.**

Una vegada aprovat el Pla intermunicipal de la Cerdanya gironina, es va permetre la realització de creixements residencials en forma de ravals, modus operante bastant corrent en el nuclis de poca dinàmica urbana i propis del medi rural. Consisteix en utilitzar un camí o carretera com a element urbanitzador, que proporciona l'accessibilitat i els serveis imprescindibles i que en un futur, faria possible la portada dels inexistents (clavegueres, resta de subministres, etc.).

La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, determinà en els seus articles del 47 al 54 les noves condicions per ocupar el sòl no urbanitzable, especificant que els habitatges havien de justificar la imperiosa necessitat de tenir el seu emplaçament en aquest tipus de sòl, donat que la seva ocupació establí una relació directa. Així i tot en la seva disposició transitòria sisena, permet una moratòria de tres anys per poder acabar de tramitar els expedients iniciats i regularitzar les construccions existents.

Així, la normativa del PIC sobre els creixements en raval ha estat derogada, per tant, ja no es poden desenvolupar ni aprovar noves actuacions en raval. En la normativa d'aquest PDUC es determinen les condicions per a que els ravals consolidats puguin ser considerat sòl urbà.

#### **5.4.3 Edificacions en sòl no urbanitzable**

A la Cerdanya ens troben moltes edificacions o grups d'edificacions en sòl no urbanitzable que al no formar una unitat mínima per a ser considerades nuclis històrics ni àrees especialitzades, no es poden considerar com a tals. La determinació dels nuclis històrics i les àrees especialitzades venen definides pel PTPAPA, per tant no se'n pot afegir cap. Tal hi com determina la normativa (art...) d'aquest PDUC, aquestes edificacions es regiran per l'article 47 de la Llei d'urbanisme 1/2005 de 26 de juliol, i el Planejament sectorial les haurà d'incloure dins el catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable.

#### 5.4.4 Sant Julià de Pedra

En el cas de Sant Julià de Pedra, un nucli d'alt valor patrimonial i paisatgístic, fins ara escassament edificat, amb febles condicions d'urbanització, el planejament actual permet un potencial de creixement sobredimensionat que d'ençà del 1983, en cap moment s'ha desenvolupat. En conseqüència el PDUC, desclassifica part d'aquest sòl o el declara inedificable, a fi de protegir el conjunt històric de la greu incidència paisatgística que suposaria l'actuació.

El PDUC reconeix per a l'àmbit grafiat amb la lletra A en el plànol O.4 "Ordenació de Pedra" un aprofitament màxim de 9 habitatges i per a l'àmbit grafiat amb la lletra B un aprofitament màxim de 22 habitatges.

S'admet la transferència d'aquests aprofitaments a d'altres nuclis urbans del municipi o d'altres municipis de la comarca amb la triple condició de situar-se en contigüitat amb el sòl urbà existent, ajustar-se a la tipologia arquitectònica del nucli d'acollida i efectuar-se d'acord amb els instruments urbanístics que les Normes del PTPAPA assenyalen per l'estratègia de desenvolupament urbanístic assignada al nucli d'acollida. L'extensió del nucli d'acollida que aquesta operació comporti no computarà a efectes de l'aplicació de l'estratègia de desenvolupament urbanístic. En conseqüència, s'estableix que el planejament d'ordenació urbanística municipal haurà d'assenyalar els terrenys on s'ha d'ubicar l'aprofitament i definint, si escau, els polígons discontinus que permetin obtenir els terrenys necessaris per edificar.

#### 5.4.5 Complex de la Molina

A la Molina, atesa la manca de consolidació en els seus tres nivells d'assentament, el dèficit d'infraestructures urbanes existent, la gran dimensió del creixement prevista, la necessitat d'una protecció més ferma del paisatge i la voluntat existent d'incrementar el paper d'espai d'activitat econòmica d'aquesta polaritat, s'exigeix la remodelació urbana i la reurbanització mitjançant l'adaptació del planejament, buscant solucions que contemplin:

- concentració dels aprofitaments urbanístics en models d'edificació més compactes per reduir el consum de sòl
- alliberar sòl classificat de naturalesa forestal
- promovent usos turístics per damunt dels residencials i proporcionant en els teixits presents i futurs, nous equipaments i zones de pàrquing.

El PDUC estableix les directrius següents:

- A l'àmbit de Font Moreu, s'estableix un nombre màxim de 100 habitatges i un sostre màxim de 20.000 m<sup>2</sup> i el percentatge legal que li correspongui l'habitatge de protecció pública. L'àmbit s'ha de desenvolupar mitjançant la figura d'un Pla de millora urbana. No es poden construir edificacions per damunt de la cota 1.625 m.
- S'estableix l'obligació que el planejament urbanístic municipal transfereixi part de l'aprofitament del sector SU-09 La Solana al sector SU-10 El Golf i concentri l'habitatge de protecció pública al sector de la Solana. En el sector SU-10 El Golf s'estableix l'obligació que les edificacions es concentrin en les cotes més baixes del sector alliberant entre la meitat i el terç superior del sector.
- Amb caràcter previ a la tramitació dels dos sectors esmentats en el punt anterior, caldrà que s'hagi establert, mitjançant un conveni o altre instrument amb força jurídica suficient, un programa que vinculi el desenvolupament dels mateixos a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions totals que es prevegin a l'estació d'esquí de Molina. Les inversions en la millora i la posada al dia de l'estació d'esquí són càrregues urbanístiques associades al desenvolupament d'aquests sectors.

#### 5.4.6 Complex de la Masella



Donada la manca de concreció dels seus paràmetres, tant en el sòl urbà com en el sòl no urbanitzable adjacent. El PDUC fixa alguns d'aquests paràmetres i dóna compliment a l'article 3.20 de les normes del PTPAPA amb l'objectiu de donar una major seguretat jurídica a totes les parts i garantir els objectius assenyalats pel PTPAPA d'avançar cap a una major eficiència en el consum de sòl, la promoció d'usos turístics per damunt dels residencials, la dotació d'equipaments estratègics com els pàrkings, la desestacionalització i, en general, la consolidació d'una àrea d'activitat econòmica d'interès nacional.

En aquest marc, doncs, el PDUC estableix les determinacions següents:

Es defineixen els límits exactes de l'àmbit de La Masella i s'estableix que el planejament urbanístic haurà de classificar com a sòl no urbanitzable el sòl que no quedi comprès dins la delimitació esmentada. Aquests terrenys es consideren inadequats per al desenvolupament urbà per raons de pendent excessiu i alt valor forestal i paisatgístic.

S'estableixen tres àmbits i diverses peces de sòl de cessió –zones verdes i domini esquiable– que hi estan vinculades. Cadascun d'aquests tres àmbits s'han de desenvolupar mitjançant la figura d'un Pla de millora urbana per als quals es defineixen paràmetres concrets de sostre, habitatge protegit, sòl de cessió i places d'aparcament. En la resta de sòl urbà s'estableix un sostre mínim de 21.700 m<sup>2</sup> d'ús hotel·ler.

S'estableix l'obligació que dins dels límits del conjunt de l'àmbit de La Masella es garanteixi una oferta total de 3.000 places d'aparcament.

Finalment, s'estableix l'obligació d'incorporar un conveni i un programa que vinculi el desenvolupament de cadascun dels tres àmbits objecte de pla de millora urbana i la construcció dels 21.700 m<sup>2</sup> de sostre hotel·ler previstos fora d'aquests tres àmbits, a l'acompliment d'un determinat percentatge de les inversions totals que es prevegin a l'estació d'esquí de Masella. Les inversions en la millora i la posada al dia de l'estació d'esquí són càrregues urbanístiques associades al desenvolupament de cadascun dels plans de millora urbana esmentats.

#### 5.4.7 Sectors urbanitzables no desenvolupats

Hi ha uns sectors que no han estat desenvolupats durant prop de dues dècades, que es troben situats en una posició territorial d'elevat impacte paisatgístic i que vulneren la directriu del PDUC de creixements en continuïtat amb la trama urbana existent.

Seguint els criteris de compactació i compacitat urbana i la directriu de que els nous creixement siguin contigus al sòl consolidat, el PDUC estableix que el planejament urbanístic general haurà de procedir a la desclassificació dels sectors següents:

a) Sector número 12 "Serra de Queixans", del terme de Fontanals de Cerdanya.  
A la Serra de Queixans hi ha un sector urbanitzable no programat a desclassificar, de 4,96 ha de superfície.

b) Sector de sòl urbanitzable no delimitat número 8 "Sud de Gréixer", al terme de Ger, situat a l'entroncament de la C 1313 i l'antic accés al nucli.

Al sud de Gréixer un sector urbanitzable no programat a desclassificar, de 6,07 ha.

c) Sector industrial número 8 de sòl per urbanitzar al municipi de Prats i Sansor.

En el municipi de Prats i Sansor hi ha un sector industrial incontrolat de fusteria, a desclassificar, de 2,11 ha.

## 6 PROGRAMACIÓ DE POLÍTIQUES SOCIALS DE SÒL I HABITATGE

### 6.1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

El PTPAPA fa una aposta clara per a la concentració en els nuclis que en l'actualitat, fan la funció de capitalitat, Puigcerdà i Bellver de Cerdanya, amb el corresponent rel·ligat de la totalitat dels assentaments urbans de cada sistema polar, sense que comporti reducció de la població actualment assentada en dits nuclis històrics, ni abandonar una política de mantenir els teixits urbans ja consolidats. Es vol invertir el procés del creixement de segona residència, que comporta la creació de xarxes de serveis extenses, costoses de mantenir i amb un elevat consum de sòl de una baixa densitat. Aquesta opció implica la concentració, en aquests nuclis, de certs serveis i equipaments d'abast supramunicipal, que siguin accessibles al conjunt de cada sistema i, alhora, potenciïn el creixement de primera residència en cada polaritat fins que obtingui massa crítica suficient com a convertir-se en "ciutat". D'acord a aquest plantejament, el PDUC estableix les corresponents determinacions de caire normatiu.

### 6.2 Polítiques de sòl

Pel que fa al sòl urbà d'ús residencial i encara vacant, es poden mantenir les previsions del planejament urbanístic vigent respecte de l'habitatge principal; es tracta d'evitar el despoblament dels nuclis tradicionals i, en aquest sentit, cal facilitar la continuïtat de les activitats industrials - artesanes dels seus habitants (petits tallers, fusteries, etc.).

Per reforçar aquesta tendència, caldrà reorientar l'actual sòl urbanitzable, encara no desenvolupat (vol dir, sense pla parcial aprovat definitivament), que l'actual destí es l'habitatge secundari, a d'altres usos generadors de riquesa o benestar social, com les activitats econòmiques, equipaments, hostalera i altres amb previsions similars.

També és evident la formació de continus urbans, a conseqüència dels creixements al llarg de les vies de comunicació, que fa necessari la creació dels mecanismes per evitar-ho. La Cerdanya té un sistema urbà que es caracteritza, precisament, per la

seva dispersió nuclear, lligada a emplaçaments dependents de les terres de cultiu i pastura; trencar aquesta estructura és eliminar una de les seves característiques urbanes més representativa. Per aquestes raons s'han de preveure separadors, allà a on encara sigui possible, per tal d'evitar el contacte entre les diferents extensions urbanes.

Pel que fa a les noves àrees especialitzades d'activitats econòmiques, com les possibles zones d'equipaments d'abast comarcal, la minsa població de la major part dels nuclis ceretans porta a concentrar-les en els nuclis polars de Puigcerdà i Bellver de Cerdanya, que per si sols concentren més del 60% de la població comarcal. Tanmateix, això no té per què ser així i està en mans de cada municipi apostar més o menys fort per ofertar sòl per activitat econòmica. Igualment, les zones hoteleres podran distribuir-se per tots els nuclis de cada municipi.

Ara bé, l'aïllament històric i el fort sentiment localista dels nuclis menys poblats fa necessari assegurar la seva participació no només en la generació de riquesa de les noves àrees d'activitats econòmiques, ans també en la gestió dels equipaments comarcals.

A aquests efectes, el PDUC permet la creació de sectors discontinus respecte de les noves àrees d'activitats econòmiques de manera que pugui repartir-se de manera equitativa els beneficis i les càrregues de les actuacions; i recomana fórmules de consorci i/o mancomunitat per a la gestió pels grans equipaments.

### **6.3 Polítiques d'habitatge**

Cal recordar que la satisfacció del dret a l'habitatge i les polítiques d'habitatge representen un interès supramunicipal i són de competència autonòmica; per altra banda, habitatge i urbanisme són àmbits competencials diferenciats, encara que un cop el problema de la vivenda assequible s'ha desplaçat al cost de compra del sòl, no poden solucionar-se de manera separada.

Pel que fa a la política d'habitatge destinat a primera residència cal una aposta decidida pel foment de la rehabilitació del parc actual d'habitatge tradicional que,

especialment en els petits nuclis, a vegades és obsolet i no reuneix condicions dignes d'habitabilitat; aquesta política pot evitar d'ensem el consum de més sòl urbà.

Uns dels problemes plantejats per la majoria d'ajuntaments en les enquestes dutes a terme és la dificultat d'accés a l'habitatge per part de les famílies immigrants, així com per part del jovent autòcton: val a dir que és necessària la previsió d'una oferta suficient d'habitatge de protecció oficial. Bàsicament, aquesta oferta ha de primar-se a Puigcerdà i Bellver de Cerdanya, on es concentra la major part de la població immigrada a la que cal integrar en el teixit social; però també cal atendre les necessitats de la població jove dels nuclis tradicionals ceretans, per tal d'evitar la seva fugida cap els dos nuclis polars i el consegüent abandonament i despoblament dels seus nuclis d'origen; en aquest sentit caldrà aprofitar el nou "Plan de Vivenda Estatal 2005-2008", que permet l'accés a la protecció oficial de l'habitatge rural com a tipologia pròpia i diferenciada de la que ha estat habitual fins a la data.

La comarca de la Cerdanya, en alguns aspectes, està funcionant com una ciutat oberta sobre tot el seu territori, on les capitalitats de Puigcerdà i Bellver de Cerdanya, aquesta última amb menor influència, proporcionen serveis i disposen d'àrees terciaritzades, a l'abast de la resta. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Puigcerdà, de recent aprovació i amb previsions al marge de les existents a la resta de la comarca, preveu un considerable increment del sòl destinat a l'ús residencial, pensant en les possibles migracions dels propers anys. Les necessitats d'habitatges protegits, que sorgeixin d'aquest fet ja podran ser solucionades conjuntament amb les funcions de capitalitat de Puigcerdà, fonamentalment, i Bellver de Cerdanya. A nivell més local, cada municipi necessita un nombre reduït d'habitatges protegits per solucionar situacions concretes i poder fer previsions de futur.

A la vista d'aquesta realitat, és difícil pensar que els municipis puguin, de forma individual, solucionar els seus problemes d'habitatge protegit, donades les limitacions econòmiques, com les reduïdes aportacions de les promocions privades.

Miquel Domingo Clota, arquitecte  
Alfred Fernández de la Reguera March, arquitecte  
Josep Soria Sabaté, advocat

Barcelona, juliol 2008