

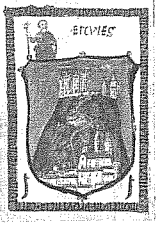
# AJUNTAMENT DE LA VILA DE LLÍVIA



Carrer dels Forns 10-12, 17527 - Llívia. Telf. 972 896 011 e-mail. [ajuntament@llivia.org](mailto:ajuntament@llivia.org)

P-1.710.100-G

## VALORACIÓ I INFORME URBANÍSTIC



# AJUNTAMENT DE LA VILA DE LLÍVIA



Carrer dels Forns 10-12, 17527 - Llívia. Telf. 972 896 011 e-mail. [ajuntament@llivia.org](mailto:ajuntament@llivia.org)

P-1.710.100-G

## INDEX

TALLERS ARTESANS NAU Nº 2, NAU Nº 5 I NAU Nº 10 DE LA PARCEL·LA Nº 11- subzona ZT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR DISCONTINU ANOMENAT CA'L BARRIER, CARRETERA D'ESTAVAR I LES PRADES DEL SEGRE DE LLÍVIA

### 1.- VALORACIÓ.

OBJECTE DE LA VALORACIÓ  
ANY DE LA VALORACIÓ  
DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES  
DADES I PARÀMETRES DE LA VALORACIÓ  
VALORACIÓ PROPIAMENT DITA  
RESUM DE LA VALORACIÓ

PLÀNOL DE SITUACIÓ  
PLANOLS DE LES NAUS

### 2.- INFORME URBANÍSTIC



En Xavier Porta i Pous, Arquitecte Municipal de l' Ajuntament de Llivia, i a instància d'aquesta institució, en relació amb la valoració dels tallers artesans nau nº 2, nau nº 5 i nau nº 10 de la parcel.la nº 11 subzona ZT del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre, revisada la documentació obrant en aquest Ajuntament i Normativa vigent, emeto el següent

## INFORME:

### **a.- Objecte de l'informe.**

L'objecte del present informe és valorar els tallers artesans nau nº 2, nau nº 5 i nau nº 10 de la parcel.la nº 11 subzona ZT del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre

### **b.- Any de valoració.**

Es correspon al valor de mercat de l'any 2011.

### **c.- Descripció de les finques.**

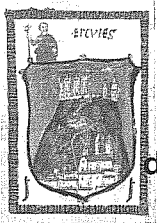
Nau nº 2: Nau destinada a taller artesà de superfície construïda 369,45 m2 i superfície útil de 348,03 m2.

Nau nº 5: Nau destinada a taller artesà de superfície construïda 369,45 m2 i superfície útil de 348,03 m2.

Nau nº10: Nau destinada a taller artesà de superfície construïda 192,60 m2 i superfície útil de 178,55 m2.

Totes elles estan situadas en la parcel.la nº 11 del Projecte de reparcel.lació del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre, amb la següent descripció:

" Urbana. Parcel.la , assenyalada amb el nº 11 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel.lació del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre, situada dins de l'àmbit anomenat "Carretera d'Estavar" en el terme municipal de Llivia, de figura irregular i de 4.565,11 metres quadrats de superfície. Afronta: al Nord, a l'Est, al Sud i a l'Oest, amb la parcel·la resultant número 24 destinada a vialitat de l'àmbit "Carretera d'Estavar"



## **Dades i paràmetres de la valoració.**

### **d1.- Valoració del terreny:**

1.- Superfície de parcel.la.

La superfície neta de la parcel.la és de 4.565,11 m<sup>2</sup>.

2.- Qualificació urbanística.

D'acord amb la normativa vigent (Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya) i la complementària desenvolupada al efecte per aquest sector (Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre), la parcel.la està qualificada de sòl urbà, zona ZT de petits tallers entre mitgeres.

3.- Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic és de 0,992 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicats , el que suposa un sostre total de 4.527,80 m<sup>2</sup>.

4.- Cost promig de l'edificació a implantar en el terreny.

El cost promig de l'edificació a implantar en el terreny és de 500,00 €/m<sup>2</sup>, deduit per comparació amb altres actuacions similars i properes.

5.- Preu de venda de l'edificació acabada sobre la finca.

El preu de venda de l'edificació acabada sobre la finca , d'acord amb actuacions similars i properes s'estima en 800,00.-€/m<sup>2</sup>

6.- Coeficient de Grau d'urbanització.

El coeficient de Grau d'urbanització és 1.

7.- Càrregues d'urbanització.

No te càrregues d'urbanització.

### **Valoració propiamente dita:**

Es proposa valorar la finca seguint el procediment del valor residual per buscar l'import o valor del terreny.

1.- Valoració de la finca pel mètode de valor residual per determinar la component de la parcel.la.

Apliquem la fórmula general del valor residual segons l'art. 28.4 de la Llei 6/1998 sobre Règim del Sòl i Valoracions.

Valor de la parcel.la:

$$VR = (Vv/FL \times 1,40 - VC) - CU$$

Vv: Valor en venda habitual per comparació a altres operacions mercantils properes a la parcel.la = 890,00 €/m<sup>2</sup> (Tipologies properes)



# AJUNTAMENT DE LA VILA DE LLÍVIA



Carrer dels Forns 10-12, 17527 - Llívia. Telf. 972 896 011 e-mail. ajuntament@llivia.org

VR = Valor de repercusió del sòl en €/m2 construït.

VC = Valor de la construcció en €/m2 construït = 500,00.-€/m2.

FL = Factor de localització, en funció de les característiques constructives i circumstàncies socio-econòmiques de la producció immobiliària, Grau d'urbanització, i circumstàncies específiques de l'emplaçament de la finca. S'estima en aquest cas = 1,00.

CU = Costos d'urbanització.

Els costos d'urbanització, atès que no te càrregues d'urbanització i aquesta s'està executant, son 0,00.-€.

Valor residual de la parcel.la per m2/edificació.

$VR = 890,00 / (1,40 \times 1,00 - 500,00) - 0,00 = 135,71 \text{ €/m}^2$

Valor global de la parcel.la:

$4.565,11 \text{ M}^2 \times 0,992 \text{ M}^2/\text{m}^2 \times 135,71 \text{ €/m}^2 = 614.574,83 \text{ €}$

Repercusió per m2 construït:

$614.574,83.-\text{€} : 4527,80 \text{ m}^2 = 135,733 \text{ €/m}^2$

d2.- Valoració de l'edificació:

Els costos de construcció i despeses de les naus han resultat de 458,137 €/m2.

## e.-. Resum global de la valoració.

Atès que la repercusió del terreny és de 135,733.-€/m2 construït i els costos de construcció han resultat de 458,137.-€/m2, el valor global de les naus serà el resultat de multiplicar el cost global pels m2 construïts.

Nau nº 2:  $369,45 \text{ m}^2 \times (458,137 + 135,733) = 219.405,38.-\text{€}$

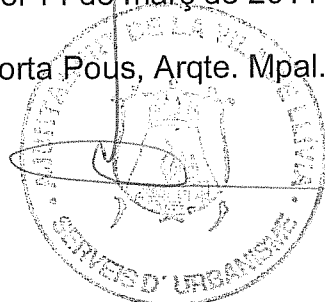
Nau nº 5:  $369,45 \text{ m}^2 \times (458,137 + 135,733) = 219.405,38.-\text{€}$

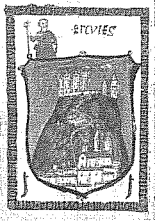
Nau nº 10:  $192,60 \text{ m}^2 \times (458,137 + 135,733) = 114,379,36.-\text{€}$

Per tant, el valor de les naus nº 2 i nº 5 és de DOS CENTS DINOU MIL QUATRE-CENTS CINC EUROS AMB TRENNTA VUIT CÈNTIMS (219.405,38.-€) i el de la nau nº 10 és de CENT CATORZE MIL TRES-CENTS SETANTA NOU EUROS AMB TRENNTA SIS CÈNTIMS (114.379,36.-€), IVA exclòs.

A Llívia, el 14 de març de 2011

Xavier Porta Pous, Arqte. Mpal.





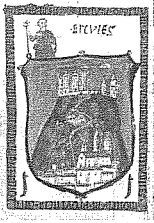
# AJUNTAMENT DE LA VILA DE LLÍVIA



Carrer dels Forns 10-12, 17527 - Llívia. Telf. 972 896 011 e-mail. [ajuntament@llivia.org](mailto:ajuntament@llivia.org)

P-1.710.100-G

## 3.2.- INFORME URBANÍSTIC



## 3.2.1.- DESCRIPCIÓ DEL SOLAR

### **Descripció.**

“ Urbana. Parcel·la , assenyalada amb el nº 11 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre, situada dins de l'àmbit anomenat “Carretera d'Estavar” en el terme municipal de Llívia, de figura irregular i de 4.565,11 metres quadrats de superfície. Afronta: al Nord, a l'Est, al Sud i a l'Oest, amb la parcel·la resultant número 24 destinada a vialitat de l'àmbit “Carretera d'Estavar”

### **Serveis.**

La finca objecte del present informe disposa d'una superfície de 4.565,11 m2 d'acord amb el projecte de reparcel·lació. De topografia pràcticament plana no té cap tipus de preexistència remarcable. Dintre del mateix no hi ha cap servei urbanístic en aquests moments tot i que han estat iniciades les obres d'urbanització i, d'acord amb el projecte d'urbanització el solar gaudirà dels serveis de abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia elèctrica amb potencia suficient per a l'execució de l'obra i per al posterior i correcte funcionament dels edificis. Tanmateix disposarà d'accès rodat amb calçada pavimentada i encintat de voreres.

### **Condicionants urbanístics.**

La finca resta totalment lliurer de càrregues , no existint cap tipus de limitació a la construcció amb excepció de les derivades del compliment de la normativa urbanística vigent.

### **Normativa urbanística vigent.**

El planejament vigent per al terme municipal de Llívia és el Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya, i per al sector que ens ocupa és el Text Refòs del Pla Parcial Urbanístic del sector discontinu anomenat Cal Barrier, Carretera d'Estavar i les Prades del Segre, aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 2 d'octubre de 2006.

Ha estat aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària en data 5 de desembre de 2006 i degudament inscrita en el Registre de la Propietat de Puigcerdà.



## **Paràmetres edificatoris.**

### **4.2.2) Normes particulars per a les zones i sistemes**

#### **Article 12. Generalitats**

El present Pla Parcial incorpora en les seves determinacions totes les definicions contingudes al Pla Intermunicipal de la Cerdanya.

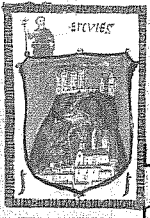
#### **Article 13.- Definició de conceptes:**

##### **13.1 Definició de parcel·la**

Es defineix com a parcel·la una fracció de sòl urbà o urbanitzable edificable que actua com a unitat a què referir els paràmetres edificatoris. Cal comptar amb la superfície mínima establerta en aquells casos en què aquestes normes exigeixen parcel·la mínima com a condició per poder edificar.

Això no obstant, s'exceptuen del que s'ha esmentat anteriorment les parcel·les que, encara que essent de mides inferiors a les fixades com a mínimes ( en superfície i/o amplada ) siguin resultants de documents públics formalitzats abans de l'aprovació inicial de les normes del pla intermunicipal, mitjançant escriptura pública o bé hagin complert l'article 1227 del codi civil. o bé, en els casos particulars en què pel fet d'existir parcel·les confrontants ja construïdes, existeixi la impossibilitat física de tenir en propietat els mínims requerits.

##### **13.2 Ocupació màxima de la parcel·la**



L'ocupació màxima de la superfície de la parcel·la per l'edificació s'ha de mesurar per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos volats.

Les plantes soterranis resultants d'excavació o anivellació no poden depassar l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars. A les plurifamiliars, es podrà ocupar fins a un 20 % més de l'ocupació tipus en planta baixa, sempre que s'asseguri que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de planta baixa.

### **13.3 Separacions mínimes**

Les separacions mínimes entre edificacions o entre aquestes i els límits de parcel·la es regulen a cada zona. A les zones on els habitatges unifamiliars puguin aparionar-se mitjançant la paret mitgera, s'haurà de complir, per a cada habitatge, la superfície mínima de parcel·la fixada per a cadascuna.

### **13.4 Alçada màxima de l'edificació**

1.- Amb caràcter general, s'estableix l'alçada de l'edificació en tres pisos ( pb + 2 ó pb + 2 + altell) com a màxim a tot l'àmbit del Pla Intermunicipal, sens perjudici d'allò que pugui regular-se a cada zona específica de manera detallada, ja sigui amb més o menys nombre de plantes de les edificacions.

2.- Això no obstant, l'alçada màxima de l'edificació s'estableix segons les zones i tipus d'ordenació que s'hi permeten.

Llevat d'especificació contrària, s'entén com a tal alçada la diferència entre el punt més alt de la coberta en relació amb la cota natural del terreny edificat.

### **13.5 Edificabilitat neta. Edificabilitat bruta o sectorial**



P-1.710.100-G

1. Edificabilitat neta és l'índex que multiplicat per la superfície de la parcel·la en m<sup>2</sup> dóna el total en m<sup>2</sup> que es permet construir a cada parcel·la.

A aquests efectes es consideren metres quadrats de sostre el total de superfície trepitjable i coberta edificada amb les puntualitzacions següents :

a). Als volums habitables permesos directament sota coberta, la superfície a comptabilitzar ha de ser la que tingui una alçada superior a 1,50 m.

b). No es comptabilitzen les plantes soterranis que es puguin autoritzar.

c). Els cossos sortints tancats o cossos sortints tancats lateralment, comptabilitzen al 100% de la superfície seva.

d). Els balcons i cossos sortints oberts per tres cantons i els porxos, comptabilitzen al 50% la superfície seva.

2. Edificabilitat bruta o sectorial, als sectors de sòl urbanitzable, és l'índex que multiplicat per tota la superfície del sector, dóna el total de metres quadrats de sostre que permet edificar.

Les condicions de mesurament a efectes de conversió de l'esmentada edificabilitat en edificabilitat neta sobre parcel·la són les mateixes que s'expressen a l'apartat anterior.

## **13.6. Densitat**

1. Es defineix com a densitat neta el nombre de metres quadrats de solar necessaris per a construir un habitatge.



2. **Densitat bruta** es defineix com el nombre d'habitatges per hectàrea que es permeten construir dins el perímetre de cada sector de pla parcial en sòl urbanitzable o polígon del sòl urbà.

En l'ús hoteler es comptarà l'edificabilitat neta resultant per a cada ús residencial com a índex als efectes del càlcul de la superfície de l'establiment, sens perjudici del compliment de la normativa específica del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

En cas de ús per a hotel, la densitat serà de 2,5 per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre i habitatge. En cas de hotel – apartament, la densitat serà de 2 apartaments cada 100 m<sup>2</sup> de sostre i habitatge.

## 13.7 Ventilació

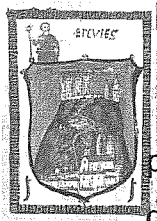
Queden prohibits expressament els celoberts i patis de ventilació per a les construccions noves destinades a habitatges, amb excepció de les tipologies de centre històric i eixample, com consta a la regulació específica que es preveu en aquesta normativa.

Només es podrà adoptar la solució "shunt", xemeneies de ventilació, per a les cambres de bany, lavabos i extraccions de fum, en general.

## 13.8 Cobertes i elements per damunt dels plans de coberta

1. A partir de l'alçada reguladora mitjana ( A.R.M. ) només es podran construir les cobertes amb un pendent comprès entre el 30 % i el 50 %. l'alçada màxima que pot assolir el carener sobre l'A.R.M. és de tres metres.

2. Als edificis amb ordenació aïllada l'edificació màxima està determinada per l'alçada màxima mesurada a carener per damunt dels plans de coberta, les



pendents dels quals estaran compresos entre el 30% i el 50%. Es distingeixen dues situacions:

- a). Si l'edificació esgota l'edificabilitat, només es permet que depassin els plans de coberta els elements tècnics d'instal·lacions definits a l'article següent.
  
- b). Si el cos principal de l'edifici no esgota l'edificabilitat neta corresponent, per damunt dels plans de coberta es podran edificar capelles ( a les zones i condicions que determinen les normatives particulars ), sempre que l'edificabilitat neta resultant no depassi la permessa per a cada parcel·la. Les capelles tindran un amplada màxima de 4 metres i la superfície que ocuparan en planta no podrà superar el 20% de la total superfície de la coberta.

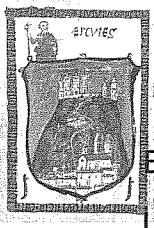
## **13.9 Elements tècnics per damunt de la coberta**

1. Els únics elements sortints per damunt de la coberta són les xemeneies, els parallamps i les antenes de televisió. S'ha de preveure, pel que fa a aquestes darreres i als edificis d'habitatges plurifamiliars, una antena col·lectiva única.
  
2. S'admet la col·locació a la coberta de plafons captadors d'energia solar els quals s'hauran d'integrar de la manera més idònia a la solució constructiva i amb els materials adoptats a la coberta, seguint la inclinació d'aquesta.

## **13.10 Alineació de façana**

Per criteris de conformació urbana, s'especifica en alguns casos als plànols de zonificació l'obligatorietat d'alineació de façanes o s'assenyalen àrees definides on hauran de situar-se les edificacions.

## **13.11 Cossos sortints**



Els casos sortints no poden envair les distàncies mínimes a límits de parcel·la es consideren com a edificació a l'efecte de compliment dels índexs d'ocupació i d'edificabilitat.

## 13.12 Plantes habitables. Soterranis

1. Es considera planta habitable tota superfície construïda ( o part de la part ) el forjat superior de la qual es troba a més d'un metre vint sobre el nivell natural del terreny.
2. Les plantes construïdes que no compleixin allò que s'especifica a l'apartat anterior han de ser considerades com a soterranis.
3. En cas que no s'especifiqui el contrari, es permet la construcció d'una planta soterrània com a màxim, que mai no podrà ser habilitada com a habitatge, l'alçada de la qual i la llum mínima ha de ser dos metres vint.

## 13.13 Tanques de parcel·la

1. Per als eixamples suburbans inclosos a la regulació normativa de les zones 6, 7 i 8, les tanques han de mantenir el criteri de transparència o, en els casos en què es desenvolupi l'ordenança permeti l'opacitat, aquesta s'haurà d'aconseguir per mitjà de la plantació d'elements vegetals.
2. Les zones ceretana i industrial cal que mantinguin les regulacions particularitzades a cada apartat normatiu.

## 13.14 Talussos

Si no s'autoritza expressament, no es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de la parcel·la. als límits esmentats, els talussos que comporten una



La aportació de terreny sobre el nivell original no poden superar el 20 % d'inclinació sobre aquest fins arribar a l'edificació.

## 13.15 Murs de contenció i pantalles

Els murs de contenció i les pantalles no podran superar l'alçada de 3 metres sobre el nivell del terreny.

## 13.16 Aparcament

S'haurà de disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge a les edificacions noves. l'esmentada plaça s'haurà de trobar en un radi màxim de 100 m. Es preveurà una superfície útil mínima de 20 m<sup>2</sup> per a cada plaça d'aparcament, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra i passos.

La grandària mínima de l'esmentada plaça serà de 2.25 metres per 4.50 metres i una alçada mínima de 2,20 metres.

Les places d'aparcament es podran agrupar en un espai únic que compleixi les especificacions anteriors.

Els establiments hotelers han de complir les disposicions vigents del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

## 13.17 Materials i colors

1. Al marge de les especificacions complementàries que desenvolupa la normativa de cada tipologia, els materials emprats als acabats de les façanes són limitats pel que fa al color i, en cada cas, s'haurà de buscar la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona (preponderantment colors terrosos i grisos ) o del paisatge.



P-1.710.100-G

2. Els habitatges s'han de cobrir obligatòriament amb pissarra a la manera tradicional de la zona. S'admet la reposició de les cobertes de teula en aquells habitatges que disposin amb anterioritat d'aquest tipus de coberta. Això no obstant, fora dels àmbits d'interès arquitectònic, s'accepten, amb l'informe favorable municipal previ, altres materials de color i textura idèntics o aconsellables per la peculiaritat de l'edificació a la què es destinen.
  
3. Als àmbits d'interès arquitectònic de tots els nuclis ceretans que gaudeixin d'aquesta protecció, que es troben delimitats als plànols corresponents, serà obligatori acabar amb pedra totes aquelles façanes que confronten a vial o espai públic.

A l'àmbit esmentat, en casos justificats i únicament en el supòsit de construccions auxiliars no habitables i vinculades als usos agrícoles ramaders, es podrà substituir la pedra de les façanes per un acabat de colors terrosos o grisos.

4. Queden expressament prohibides les fàbriques de rajola vista i les blocs de formigó o similars, sense arrebossar.
  
5. Queda expressament prohibit el color blanc.

### **13.18 Tractament de mitgeres**

Les parets mitgeres o la part d'aquestes, tant pròpies com veïnes, que queden al descobert un cop acabada l'edificació, hauran de ser projectades i acabades com a façanes.

### **13.19 Cossos sortints sobre façana**



1. Es considera cos sortint de façana qualsevol element fix de l'edificació que, formant part de la mateixa estructura, sobresurt del pla definit per l'alineació a vial.

2. Aquests elements no es poden situar, en cap cas, a una alçada inferior a 3,50 m. de la rasant i, en cas de carrers amb pendent, aquesta alçada s'haurà de prendre al punt més favorable.

Es considera element sortint de façana qualsevol element fix o no que no formi part de l'estructura d'aquesta.

3. Aquests elements, que són construïts en la seva majoria per marquesines i voladissos decoratius de les instal·lacions comercials, s'han de situar per damunt de 2.50 m. respecte de la rasant de la vorera en tots els seus punts i amb un sortint màxim del 50 % de l'amplada de la vorera i mai superior a 50 cm.
4. Per dessota de la línia de barbacana esmentada anteriorment es podran col·locar veles, la part metàl·lica o resistent de les quals no podrà impedir la lliure circulació sobre les voreres.

El vol màxim serà el de l'amplada de la vorera, descomptant la vorada.

Les veles d'un mateix edifici hauran de presentar una tonalitat cromàtica idèntica.

5. Per a la instal·lació dels elements definits en aquest article, caldrà, prèviament, la concessió de la llicència municipal.



## Article 16.- Determinacions per a la zona de petits tallers entre mitgeres

### (Zona "ZT"):

#### 1. Tipus d'edificació

Les parcel·les estan destinades a petits tallers entre mitgeres per a activitats de petita indústria i emmagatzematge.

#### 2. Parcel·lació

La parcel·lació s'estableix en el plànol corresponent del present pla, determinant-se 18 tallers i parcel·les independents.

Dins de la parcel·la es distingeixen el sòl ocupat pel taller, els patis de maniobra, els aparcaments i les àrees lliures privades.

#### 3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 83%.

#### 4. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima neta a la parcel·la serà la fixada en el plànol corresponent d'aquest pla.

L'edificabilitat total d'ús industrial és de 4.527,8 metres quadrats de sostre.

#### 5. Alçada màxima



P- L'alçada màxima es fixa en 9,00 metres i l'alçada reguladora a comptar des de la rasant del carrer executat fins el punt d'arrencada de la coberta, en 7,00 metres, corresponents a planta baixa més una planta pis.

No queden subjectes a aquestes limitacions les xemeneies i les altres instal·lacions tècniques o especials, les característiques de les quals necessiten situar-se per damunt de la coberta.

## 6. Soterranis

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

## 7. Gàlibs i separacions

Les edificacions de les 18 unitats industrials tenen una façana i un fons obligatoris d'acord amb el plànol corresponent d'aquest pla.

Les distàncies a vials i a la resta de partions són les establertes en l'esmentat plànol.

## 8. Usos

Els usos permesos en aquesta zona són els següents:

- A) Industrial fins a la segona categoria.
- B) Ús de tallers i serveis.
- C) Magatzematge.
- D) Oficines pròpies de cada establiment.
- E) Complementaris.

Els usos admesos han de corregir les molèsties dels conceptes I, II, III, IV, V i VI en situació C, segons el previst als articles 34 i següents de les Normes urbanístiques de la Cerdanya (Girona).



P-1.710.100-G

Les activitats admeses seran les incloses a l'annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental.

## 9. Aparcament

Es preveu una dotació per aparcament a la calçada de la zona de tallers de més d'una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> construït de sostre de nau-taller per la qual cosa no serà necessari preveure dins de la parcel·la cap plaça d'aparcament. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 x 5,00 m.

### Materials

Serà obligatòria la teulada de pissarra. Serà obligatòria la pedra natural o l'aplatat de la mateixa en un sòcol d'alçada entre 0,80 metres i 1,00 metre.

Serà obligatori un projecte constructiu unitari a nivell de façanes i tractament de colors, per cadascun dels conjunts de tallers.

## 11. Tanques o murs de tancament:

Les tanques o murs de tancament de parcel·la amb front al carrer, hauran de ser d'una alçada de 0,45 a 0,60 metres i de material opac. La resta fins a un màxim total de 1'80 metres, podrà complementar-se mitjançant vegetació d'arbustiva o reixes.

L'alçada màxima de la tanca entre parcel·les privades serà de 1,80 metres, essent íntegrament de vegetació arbustiva o reixes, llevat dels pilars per a la sustentació de les portes d'accés i de les reixes esmentades, i les parts de parament necessari per enquibir comptadors, que podran ser també de pedra.

## 12.- Comptadors:



P-1.710.100-G

Els comptadors s'hauran de situar bé als tallers o bé a la part massissa de la tanca del carrer; en qualsevol cas, aniran encastats als paramets de la façana corresponent sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

### 13.- Residus

Les aigües residuals domèstiques que es generin seran abocades a la xarxa municipal de sanejament.

En cas que les activitats que s'instal·lin als tallers generin aigües residuals no sanitàries, aquestes seran recollides per empreses declarades com a gestores de residus industrials per la Generalitat de Catalunya.



Llívia, 14 de març de 2011

Xavier Porta Pous, Arqte. Mpal.