

Aprovat inicialment pel Ple
en data 22/06/2026.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme
i Arquitectura**

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE TÍRVIA
per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu i del sistema
d'equipaments**

DOCUMENT COMPRENSIU



Document per a l'aprovació inicial 2a

Maig 2026

Equip Redactor

Serveis tècnics de la Direcció general d'ordenació del territori urbanisme i arquitectura.

Col·laboradors

Ricard A. Casademont Altimira, Arquitecte.

Alberto Laidler Brezmes, Economista.

Pau Rovira Bonet, Enginyer Agrònom.

MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE TÍRVIA PER A L'ADAPTACIÓ AL PDU DE RSNS DE L'ALT PIRINEU

Document per a l'aprovació inicial

Índex del document

Document I MEMÒRIA

Document II NORMATIVA

Document III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Document IV DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC / DAE

Document V ESTUDI DE VIABILITAT, RENDIBILITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Document VI ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Document VII PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Document VIII ANNEXES

A.1.- Estudi per a la identificació de Riscos Geològics de Tírvia

A.2.- Estudi inundabilitat

A.3.- Certificacions

Document IX DOCUMENT COMPRENSIU

Índex de continguts

RESUM COMPRENSIU 1

Antecedents 1

Proposta 2

Informes 7

Suspensió de llicències 7

Plànols suspensió de llicències 8

RESUM COMPRENSIU

1 Antecedents

La Comissió de Territori de Catalunya en sessió de 24 de juliol de 2020 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla director urbanístic de revisió de sòl no sostenibles de l'Alt Pirineu (en endavant PDU), el qual afectava al municipi de Tírvia en diversos àmbits:

- UA-1 Terveu, proposa una reducció de l'àmbit amb reducció de sostre i habitatges i exclusió del sòls amb pendent superior al 20%
- UA-2 Tírvia, proposa reducció de l'àmbit amb un mínim del 50% i preveure usos d'activitat econòmica.
- UA-3 i SAU-2 de Tírvia en proposa la desclassificació.
- SAU-1, recomana reduir l'àmbit o el nombre d'habitatges.

L'article 15 *Directrius de planejament municipal* del PDU fixa que en els document d'adaptació s'havia d'incorporar un estudi d'integració paisatgística, un estudi geològic i un estudi d'inundabilitat, documents que han estat realitzats i incorporats en aquest document de modificació puntual de les Normes subsidiàries.

La Disposició Addicional Segona el PDU fixa que els municipis afectats hauran d'adaptar el planejament urbanístic general propi a les normes d'aquest document dins el termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva.

En base a aquestes determinacions l'Ajuntament de Tírvia redacta aquests document de Modificació puntual de les Normes subsidiàries de Tírvia per a l'adaptació al PDU RSNS APiA i del sistema d'equipament.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària que va tenir lloc en data 25 d'abril de 2025 va acordar l'aprovació inicial de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Tírvia per a l'adaptació al PDU de RSNS de l'Alt Pirineu i del sistema d'equipaments" i es va exposar al públic i es demanaren els informes sectorials.

Del resultat de la participació ciutadana s'ha considerat necessari realitzar un seguit d'ajustos en el document que comporten una nova aprovació inicial que es vehicula amb aquest document. En concret, els aspectes nous que comporten una nova inicial són:

- S'ha inclòs en el document la finca en l'entrada de Tírvia, a la cantonada de la carretera i el carrer de la Colònia, afectada parcialment de zona verda per tal de desafecta-la de forma coherent amb la supressió de la zona verda en forma de passeig del SAU-2, un cop s'ha desclassificat aquest sector.
- Es proposa mantenir la feixa confrontant a les bordes de la UA-2 Tírvia de les NS per tal de millorar la continuïtat del sòl urbà amb els equipaments i la funcionalitat d'aquests, tot respectant la directriu del PDU de reduir com a mínim el 50% de la polígon original, i ordenant-se de la manera següent:
 - S'amplien els espais lliures a l'entorn de l'equipament per millorar la funcionalitat d'aquests, amb una major àrea pública per a les activitats ciutadana.
 - Es fixa una zona residencial amb la menor edificabilitat possible atès que d'acord amb l'estudi d'integració paisatgística aquest és un espai sensible visualment, per tal de millorar la integració amb el teixit urbà i evitar l'isolament dels equipaments.
- Es proposa, atès el problema social al país de manca d'habitatge i per tal de facilitar-ne la creació, i en concret d'habitatge protegit, es proposa mantenir la densitat del SAU-1 de les Normes subsidiàries per al nou sector urbanitzable, és a dir una densitat de 40 htg/ha, en compte de la de 30 htg/ha previst en el document aprovat el 2025, millorant la viabilitat social i econòmica del nou sector

Altrament, es corregeixen les errades materials detectades pels al·legants en el document, i el redactors, i es modifica el redactat per tal d'explicar els ajustos que s'han incorporat per motiu dels informes i de les estimacions de les al·legacions.

2 Proposta

La Modificació puntual de les Normes subsidiàries de Tírvia es redacta amb l'objectiu general de fer l'adaptació de les NSP a les determinacions, directrius i recomanacions del PDU RSNS AP, d'acord amb els objectius municipals d'una millor adaptació de l'ordenació dels creixements a les necessitats socials, així com ajustar els usos i modalitats dels equipaments municipals a la nova legislació urbanística existent:

Aquests objectius general es concreta en quatre objectius específics:

1. Redefinir la UA-1 Terveu tot reduint l'àmbit, els paràmetres i l'ordenació.
2. Definir un únic sector de sòl urbanitzable a Tírvia, provinent de la reducció dels àmbits SAU-1 i UA-2, per assolir una millor ordenació urbana conjunta, establint els paràmetres de l'antic sector.
3. Fer el reconeixement de l'edificació existent en la UA-3 Tírvia desclassificada i desafectar de zona verda l'edificació a l'entrada de Tírvia
4. Ampliar els usos del sistema d'equipaments i els usos complementaris i compatibles, tot fixant l'ús d'allotjament dotacional en les edificacions següents:
 - Escola de Tírvia: ús docent en planta baixa i allotjament dotacional en les plantes pis.
 - Consultori: ús sanitari assistencial en planta baixa i allotjament dotacional en plantes pis.
 - Xalet el Racó: ús d'allotjament dotacional.

El resultat concret de la proposta comporta un increment de 5,22 ha de sòl no urbanitzable, una reducció de 24.641 m²st i de 251 habitatges en tot l'àmbit de la modificació de les Normes subsidiàries.

En l'àmbit de la UA-1 Terveu es proposa una reducció de superfície 1.571 m²s, 1.266 m² de sostre, 13 habitatges i el manteniment del % de superfície de sòl destinada a espais lliures.

En els àmbits de la UA-2 i SAU-1 de Tírvia es proposa agrupar ambdós àmbits en un únic sector, per tal de poder fer una ordenació conjunta que s'ajusti a les voluntats municipals, reduint-los d'acords amb les directrius i recomanacions del PDU i mantenint els paràmetres relatius del SAU-1 de 0,4 m²st/m²s i 40 htg/ha; el resultat és una reducció de 12.388m²s (46,6%) de l'àmbit, amb un augment del 12% de sistemes, mantenint la proporció del sistema d'espais lliures (20,6%), reduint la vialitat i augmentat els equipaments.

El document augmenta lleugerament (11% al 14%) la proporció de sostre econòmic respecte el planejament del planejament vigent d'acord amb l'estratègia del PDU de convertir més sostre residencial a activitat econòmica.

Pel que fa als sistemes d'equipaments i serveis tècnics s'inclou els usos d'habitatge dotacional i tots aquells serveis tècnics que admet l'article 34 del TRLU, així com els usos transitoris d'aparcament públic i/o espais lliures mentre no s'implanta l'equipament definitiu.

2.1 Sector UA-1 Terveu

Es proposa definir un nou àmbit d'acord amb la directriu del PDU de la manera que s'asseguri una correcte adequació amb l'entorn i es cedeixi el sòl necessari per a poder executar la infraestructura viària pel qual es va delimitar. Per tant, s'exclouen els terrenys amb pendent superior al 20% segons l'article 9 del TRLU i la directriu del PDU de la part més oriental del sector.

Es proposa reduir l'àmbit per tal de tenir coherència amb l'estratègia territorial de Millora i compleció del PTPAPiA; minora el creixement d'acord amb el sòl urbà on va vinculat, segons els criteris del PDU PS de gradualitat, proporció i coherència (art. 54); i de la directriu del PDU.

Així mateix, la reducció de l'àmbit garanteix que la futura variant de la carretera tingui un major recorregut per tenir un pendent més suau.

Les obligacions urbanístiques del polígon d'actuació són:

- La cessió dels sòls qualificats de sistema viari corresponents a la reserva de millora del traçat del vial d'accés al nucli de Terveu. (àrea ratllada).
- La cessió i urbanització de l'ampliació del camí en la part confrontant a la zona 2b.
- La cessió i urbanització de la zona verda.
- La millora del revol de l'actual carretera a fi de millorar la seguretat de l'actual camí en el punt de major dificultat de traçat.

Els paràmetres resultants són:

Mod NSP FITXA				
UA-1 TERVEU				
SÒL			m2	%
SUPERFÍCIE			1.803,6	100,00
DOMINI PÚBLIC (camins)				0,00
SUPERFÍCIE COMPUTABLE			1.803,6	100,00
QUALIFICACIONS				
SISTEMES	Superficie total	Clau	m2	%
Sistema viari		A	622,6	34,52
	Vial		70,4	
	Reserva viaria		552,3	
Parcs i jardins		V	422,0	23,40
Equipaments		E	0,0	0,00
Serveis tècnics		T	0,0	0,00
Aparcament públic		B	0,0	0,00
ZONES	Superficie total	Clau	m2	%
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua		2b	759,0	42,08
APROFITAMENTS				
EDIFICABILITAT	coeficient edificabilitat sobre total	Clau	m2st/m2s	m2
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua		2b	0,40	721,4
				721,4
HABITATGES	densitat habitatges totals		htg/ha	htg
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua 1/90		2b	40	7
				7
SNU				
ZONES		Clau	m2	%
Sòl no urbanitzable (SNU)		NU-2	1.571,4	

2.2 Sector SAU-1 Tírvia

Tal com s'ha exposat les determinacions del PDU han suposat la reducció tant de la UA2 i SAU 1 i per tant la necessitat de reordenar de forma global els terrenys situats a l'extrem nord-est del nucli urbà de Tírvia.

D'altra banda, i tal com va justificar el PDU, la inexistència de les condicions objectives fixades en els article 26 i 31 del TRLUC per establir la classificació del sòl urbà en l'antiga UA2 obliga a reconsiderar la condició de sòl urbà i consegüentment atorgar el règim de sòl urbanitzable i es proposa agrupar-los amb el del SAU1 atesa la seva dimensió reduïda i per a una millor ordenació conjunta del sòl de creixement del nucli de Tírvia.

En concret, es proposa la delimitació del sector i l'ordenació de detall d'acord amb l'establert a l'article 58.7 del TRLUC de manera que es doni resposta als objectius particulars següents:

1. Redefinir un nou àmbit de la manera següent:
 - excloure de l'àmbit els terrenys de més pendent del SAU-1, situats a la vessant sud de la carretera a Farrera, per ser incompatibles amb la integració en el paisatge.

- incloure els sòls de l'antiga UA-2 Tírvia aptes de situar sòls destinats a espais públics i equipaments i excloure els de major pendent.
2. Pel que fa a l'ordenació:
- resoldre l'accessibilitat al nucli des del carrer de les Eres o plaça de l'Hort del Rector, de manera que la nova vialitat pugui enllaçar amb l'esmentat carrer, eliminant el cul de sac existent i establir una xarxa viària sostenible que asseguri la mobilitat sense afectar àrees de fort pendent.
 - agrupar els espais lliures i equipaments en les àrees més pròximes al nucli consolidat, a fi de generar una centralitat al seu entorn, i al límit entre l'edificació i el sòl no urbanitzable.
 - ampliar l'equipament a l'entorn del cementiri i assegurar la protecció dels murs existents del cementiri mitjançant un espai lliure longitudinal d'un mínim de 2 m d'ample.
 - assegurar la implantació d'una reserva de sòl destinada a aparcament que resolgui el dèficit que té el nucli.
 - S'implanten i modifiquen les zonificacions segons les necessitats de l'ordenació.
3. Establir una ordenació de l'edificació que:
- segueixi les alçades màximes i número de plantes de les edificacions consolidades en el nucli.
 - alliberi les visuals des de l'edificació situada a l'extrem nord-oest de l'àmbit.
 - assegurar una correcta adaptació de l'edificació, en especial les visuals des de la part alta de la carretera.

El punt "7. Ordenació de detall" de la memòria i la normativa incorpora la documentació a què es refereix l'article 58.7 del TRLUC per al sector urbanitzable SAU-1.

Per tot l'exposat, la proposta suposa la reducció de l'àmbit per tal de tenir coherència amb l'estratègia territorial de Reequilibri del PTPAPiA; minorar el creixement d'acord amb el sòl urbà on va vinculat, segons els criteris del PDU PS de gradualitat, proporció i coherència (art. 54); i de la recomanació del PDU.

Els paràmetres resultants són:

Mod NSP FITXA				
SAU 1				
SÒL		m2		%
SUPERFÍCIE		14.193	100,0	
DOMINI PÚBLIC (camins)		96	0,7	
SUPERFÍCIE COMPUTABLE		14.097	99,3	
QUALIFICACIONS				
SISTEMES		Clau	m2	%
Superfície total			8.301	58,5
Sistema viari	A		2.225	15,7
Parcs i jardins	V		2.924	20,6
Equipaments	E		2.872	20,2
Serveis tècnics	T		15	0,1
Aparcament públic	B		265	1,9
ZONES		Clau	m2	%
Superfície total			5.892	41,5
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua agrupada	2d		1.182	8,3
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua destinada a Hp	2dHP		787	5,5
Zona d'edificació aïllada, subzona bifamiliar	3a1		966	6,8
Zona d'edificació aïllada, subzona plurifamiliar 1	3b1		2.110	14,9
Zona d'espais lliures privats, subzona de jardins i horts	5a		321	2,3
Serveis i dotacions privades, subzona 1	6a1		526	3,7
APROFITAMENTS				
EDIFICABILITAT		Clau	m2st/m2s	m2 %
coeficient edificabilitat			0,4	
sostre total			5.639	100,0
Residencial			4.849	86,0
Sostre habitatge lliure			3.866	79,7
Sostre habitatge protegit			984	20,3
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua agrupada	2d		1.478	30,5
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua destinada a Hp	2dHP		984	20,3
Zona d'edificació aïllada, subzona bifamiliar	3a1		278	5,7
Zona d'edificació aïllada, subzona plurifamiliar 1	3b1		2.110	43,5
Zona d'espais lliures privats, subzona de jardins i horts	5a		0	
Activitat econòmica			789	14,0
Serveis i dotacions privades, subzona 1	6a1		789	100,0
HABITATGES		Clau	htg/ha	htg %
densitat habitatges			40	
			56	100,0
Habitatge lliure			42	75,0
Habitatge protegit			14	25,0
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua agrupada	2d	1 cd 90	16	29,3
Zona d'edificació en línia. Subzona d'alineació discontinua destinada a Hp	2dHP	1 cd 70	14	25,1
Zona d'edificació aïllada, subzona bifamiliar	3a1	1 cd 120	2	3,6
Zona d'edificació aïllada, subzona plurifamiliar 1	3b1	1 cd 90	24	42,9

3 Informes

En data, 5 de desembre de 2024, la DG de Polítiques Ambientals i Medi Natural emet la Resolució ambiental en el sentit que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, si bé fixa un seguit de condicions que han estat recollides i justificades en el DAE i en la normativa del document.

En aquesta Resolució es recull l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de data 6 de novembre de 2024.

Posteriorment, en data 10 de desembre de 2024, el Parc Natural de l'Alt Pirineu va emetre informe favorable.

4 Suspensió de llicències

L'article 8 *Participació en els processos de planejament i de gestió urbanística* del TRLUC estableix en el punt 5.a. primer que

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

*a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un **document comprensiu** dels extrems següents:*

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

A tal efecte, el present document incorpora el plànol de suspensió de llicències que abasten els àmbits vigents del SAU 1 i la UA-2 de Tírvia i UA1 Terveu, atès que la resta de determinacions del PDU són d'efecte directe des de l'aprovació del planejament.

D'acord amb l'article 73 *Suspensió de tramitacions i llicències* del TRLU, es suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb excepció d'aquelles actuacions públiques associades a la protecció ambiental.

D'acord amb l'article 74 *Termini de suspensió de tramitacions i de llicències* del TRLU la suspensió prevista per als àmbits esments és de dos anys.

4.1 Plànols suspensió de llicències

