

POUP

Decret

Decret del 28-12-2020 pel qual s'aprova definitivament la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino i la modificació de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis.

Vist el Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino aprovat definitivament l'11 de novembre del 2019 i publicat al BOPA número 100 de data 20 de novembre del 2019.

Vist l'informe lliurat pels serveis tècnics del Comú d'Ordino, el dia 23 de juliol del 2020 i el 16 de novembre de 2020.

Atès que, en aquestes circumstàncies, és procedent la modificació del POUP, per ajustaments de l'alineació dels vials, i les rectificacions d'errors materials advertits, d'acord amb allò que preveu l'article 105 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Atès que s'ha detectat que existeix una errata de grafisme en la delimitació del vial Callissa del Barrer a Ordino, del full 10-34 del document d'ordenació i zonificació de la revisió del POUP del 2019, respecte als plànols aprovats definitivament pel Comú d'Ordino en data 28 de juliol del 2011 i publicat al BOPA el 3 d'agost del 2011, es procedeix a esmenar aquesta errata de grafisme, dibuixant i respectant els límits decretats el 2011.

Atès que en el full 06-82 s'estableix un traçat del vial carrer del Solà a la Cortinada que, amb una mínima variació respecte de l'inicialment previst, no provoca el fraccionament de les propietats afectades, i facilita el desenvolupament urbanístic de les parcel·les afectades, així com l'execució del propi vial, la qual cosa es considera d'interès general.

Atès que el canvi del traçat viari repercuteix igualment sobre les fitxes de les unitats d'actuació afectades, es procedeix a actualitzar la fitxa urbanística de la UA-48.

Ateses les resolucions 276887/2020 i 276888/2020 de la Comissió Tècnica d'Urbanisme de data 20 de febrer del 2020 en les quals s'evidencien unes errates en el redactat, es procedeix a l'esmena d'aquests errors materials en les fitxes urbanístiques.

Atesos els articles 77, 85, 86, 87, 92, 97, 103, 106, 111 i 120 així com els croquis 1, 2, 3, 10 i 11 de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis, els quals presenten diferents errors materials, requereixen especificacions particulars per una millor comprensió del redactat o són objecte de revisió d'acord amb el context actual i a noves normatives aplicables.

Vist que per carta de data 17 desembre de 2020, el Govern ha lliurat l'informe favorable de la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino.

El Consell de Comú d'Ordino, en la seva sessió de data 28 de desembre del 2020.

Decreta

1. Aprovar definitivament les modificacions del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino, que fou aprovat definitivament l'11 de novembre del 2019 i publicat al BOPA número 100 de data 20 de novembre del 2019, en el sentit que es justifica en l'annex 1 d'aquest mateix decret.



2. Aprovar definitivament les modificacions dels vials Callissa del Barrer i carrer del Solà del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino, del traçat d'una part del vial, quedant aquestes modificacions en la forma com es reflecteix en els plànols números 10-34 i 06-82 i la fitxa urbanística UA-48, annex 2.

3. Aprovar definitivament la modificació de les fitxes urbanístiques del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino, quedant aquesta esmena d'errors materials en la forma com es reflecteix en les fitxes SUNC 07, SUNC 08A, 08B i 08D, annex 3.

4. Aprovar definitivament el text refós de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis, annex 4, amb la modificació dels articles següents:

Article 77. Sistemes de comunicacions (C), punt 5

Article 85. Zona de nucli antic, clau Z1, punt 2

Article 86. Zona de protecció de nucli antic, clau Z2, punt 3.2 i 4.2

Article 87. Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2, punt 3, 7, 8, 13 i 14

Article 92. Cobertes dels edificis, punts 2, 3, 4 i s'afegeix punt 9

Article 97. Tractament de façanes, punt 2 i 3

Article 103. Hotels i centres turístics

Article 106. Casetes per al camp

Article 111. Construccions auxiliars, punt 4 i apartats A i B

Article 120. Projectes d'habitatges, punt 1

Es modifiquen els croquis 1, 2, 3 i 11.

Es corregeix el títol del croquis 10 "Model d'exemple de caseta de camp"

5. Trametre tota la documentació al Govern per a la seva aprovació prèvia.

6. Deixar a disposició de qualsevol persona interessada, la documentació corresponent a aquesta modificació, que inclou els informes tècnics justificatius i els plànols i fitxes urbanístiques escaients, per consultar-la fins a la seva aprovació definitiva.

Ordino, 28 de desembre del 2020

J. Àngel Mortés Pons
Cònsol major

ANNEX 1

ÍNDEX

1. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ I ZONIFICACIÓ URBANÍSTICA

Plànol núm. B1 Full 10-34

Plànol núm. B2 Full 10-34

Plànol núm. B1 Full 06-82

Plànol núm. B2 Full 06-82

*La modificació del full 06-82 implica una modificació del plànol de la fitxa urbanística de la UA-48.

2. FITXES URBANÍSTIQUES

Fitxes urbanístiques SUNC 08A, 08B i 08D.

Fitxa urbanística SUNC 07.

3. ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA I DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

Article 77

Article 85

Article 86

Article 87

Article 92

Article 97

Article 103

Article 106

Article 111

Article 120

Es modifiquen els croquis 1, 2, 3 i 11.

Es corregeix el títol del croquis 10 "Model d'exemple de caseta de camp."

JUSTIFICACIÓ

1. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ I ZONIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Es modifica el traçat viari dels següents fulls del document B.-Plànols d'ordenació i zonificació urbanística:

Plànol núm. B1 Full 10-34

Plànol núm. B2 Full 10-34

JUSTIFICACIÓ

Vist que en els plànols d'ordenació i zonificació del sòl del POUP d'Ordino vigent números 10-34, publicats al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, s'ha detectat que existeix una errata de grafisme en la delimitació del vial Callissa del Barrer a Ordino, respecte als plànols aprovats definitivament pel Comú d'Ordino en data 28 de juliol del 2011 i publicat al BOPA el 3 d'agost del 2011, es procedeix a esmenar aquesta errata de grafisme, dibuixant i respectant els límits decretats el 2011.

D'aquesta manera es respecta l'edificació existent que presenta uns accessos elevats i unes terrasses elevades i s'elimina la qualificació de "fora d'ordenació", i s'afecta per l'altra part terreny no edificat. El traçat viari es manté en tot el seu recorregut amb 10 m d'ample.

Vist l'article 105 de la LGOTU publicat al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019, es permeten les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin l'alteració de cap dels continguts essencials.

- Es modifica el traçat viari dels següents fulls del document B.-Plànols d'ordenació i zonificació urbanística:

Plànol núm. B1 Full 06-82

Plànol núm. B2 Full 06-82

JUSTIFICACIÓ

Vist que en els plànols d'ordenació i zonificació del sòl del POUP d'Ordino vigent números 06-84, publicats al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, s'ha detectat que l'eix del traçat del vial carrer del Solà a la Cortinada, no correspon amb l'eix del vial actual, afecta edificacions preexistents i es traça sobre les zones de topografia més desfavorables, es procedeix a modificar el traçat viari per tal d'adequar-lo a les preexistències d'edificacions i orogràfiques de la zona. Remarcar que l'adequació del traçat afecta la unitat d'actuació UA-48.

Vist l'article 105 de la LGOTU publicat al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019, es permet ajustaments de l'alineació dels vials sempre que no suposin l'alteració

de cap dels continguts essencials, no requereix seguir el procediment de modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

S'incorpora una modificació del vial del carrer del Solà a la Cortinada amb una mínima variació respecte de l'inicialment previst, que no provoca el fraccionament de les propietats afectades, i facilita el desenvolupament urbanístic, així com l'execució del mateix vial, la qual cosa es considera d'interès general. Es respecta el camí existent i s'ajusta als límits de propietat.

2. FITXES URBANÍSTIQUES

Fitxes urbanístiques SUNC 08A, 08B i 08D. Fulls 30, 33 i 39. Es corregeix el text del punt 2. OBJECTIUS. "i necessitarà del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització." per "no necessita del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització."

JUSTIFICACIÓ

Vista la resolució 276887/2020 de la Comissió Tècnica d'Urbanisme de data 20 de febrer del 2020 en la qual s'evidencia una errata en el redactat del punt 2 de les fitxes urbanístiques de les unitats d'actuació 08A, 08B i 08D, es procedeix a esmenar aquesta errata adequant el text a la realitat de les diferents unitats d'actuació.

Vist l'article 105 de la LGOTU publicat al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019, es permeten les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin l'alteració de cap dels continguts essencials.

Fitxa urbanística SUNC 07. Full 27

Es corregeix el text del punt 8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES. "Si ve es tracta d'un sòl urbanitzable, ..." per "Si bé es tracta d'un sòl urbà no consolidat, ..."

JUSTIFICACIÓ

Vista la resolució 276888/2020 de la Comissió Tècnica d'Urbanisme de data 20 de febrer del 2020 en la qual s'evidencia una errata en el redactat del punt 8 de la fitxa urbanística de la unitat d'actuació 07, es procedeix a esmenar aquesta errata adequant el text a la coherència de la classificació del sòl pertinent.

Vist l'article 105 de la LGOTU publicat al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019, es permeten les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin l'alteració de cap dels continguts essencials.

3. ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA I DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

Es modifiquen els articles següents:

Article 77 - Sistemes de comunicacions (C)

Punt 5. Dimensionament viari

S'afegeix "en el Conjunt residencial Balcó d'Ordino, el carrer Bony de Sant Quiri serà de 8 metres d'ample en els vials interiors de la urbanització existent."

JUSTIFICACIÓ

Vist el Reglament d'urbanització del 10 d'abril del 2002, publicat al BOPA núm. 30, any 14, de l'11 d'abril del 2002 i posteriors modificacions. En el qual s'estableixen les tipologies i dimensionaments dels vials.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, en les quals s'incorporen excepcions del dimensionat viari per les urbanitzacions preexistents realitzades amb anterioritat al POUP del 2006, s'afegeix l'excepció pel carrer de la urbanització del Balcó d'Ordino.

Article 85 - Zona de nucli antic, clau Z1

Punt 2. Tipus d'edificació i alineacions

Article 86 - Zona de protecció de nucli antic, clau Z2

Punt 3.2. Tipus d'edificació i alineacions

Punt 4.2. Tipus d'edificació i alineacions

S'afegeix "Es pot permetre la retirada si la seva conformació contribueix a enriquir la seva qualitat arquitectònica respectant la fesomia del carrer.

La franja de terreny que resulti de la reculada seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica.

En els casos on la parcel·la que es vulgui fer la reculada tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'haurà de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents o tractant la seva superfície integrant-la a l'estètica de l'entorn. Caldrà per tant justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant."

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vists els articles 6, 13 i 14 del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina les alineacions en nucli antic i zona de protecció de nucli antic per tal d'enriquir morfològicament l'espai resultant de l'alineació amb el carrer.

Article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2
Punt 3. Tipus d'edificació i alineacions

S'afegeix "No obstant, la façana principal de l'edificació haurà de donar front directe en la seva totalitat a vial."

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vists els articles 6, 13 i 14 del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina les alineacions per tal de resoldre possibles dubtes sobre la interpretació de la normativa. Es segueix un sistema d'edificació aïllada i és referència la seva façana amb les alineacions amb el vial.

Article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2
Punt 7. Dimensions màximes de l'edificació en zona urbana 1, clau U1
Punt 8. Dimensions màximes de l'edificació en zona urbana 2, clau U2

El text queda redactat de la forma següent: "Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 14 m màxim amb un mínim d'1,5 m de profunditat i 4 m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5 m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos. Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure Croquis 11 adjunt de les presents ordinacions".

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina els retranqueigs de l'edificació en les diferents zones per tal de flexibilitzar els programes augmentant en dos metres la màxima façana lineal i s'acota un mínim de façana reculada per tal d'evitar possibles interpretacions que atemptin contra l'esperit de la normativa. També s'elimina l'obligatorietat dels mateixos en els laterals i quan no siguin apreciables des de la via pública com el cas de façanes posteriors amagades.

Article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2

Punt 13. Alçada màxima en zona clau U1

Punt 14. Alçada màxima en zona clau U2

Es canvia l'alçada màxima a 16 m en ZU1 i a 13,5 m en ZU2 i s'afegeix "visible des de la via pública."

JUSTIFICACIÓ

Vista la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), amb relació als criteris d'eficiència energètica en l'edificació.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, les quals fixen l'alçada màxima en ZU1 a 15,50 m i 13 m.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina l'alçada màxima de l'edificació en les diferents zones, per tal de facilitar l'aplicació de la Litecc a la parròquia d'Ordino i així millorar l'aprofitament de l'última planta.

Altrament s'afegeix un aclariment sobre la variabilitat volumètrica en alçada per tal de referenciar-la a l'espai públic.

Article 92 - Cobertes dels edificis

Punt 2. “Els llosats han d'ésser degudament ferrats amb trenca neus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les d'aigües residuals.”

Queda redactat de la forma següent:

“Els llosats han de ser degudament ferrats amb trenca neus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les d'aigües residuals a excepció de les bordes i cabanes de tipologia de muntanya en cas d'estar aïllades i separades dels camins públics.”

Punt 3. Augmenta a un 33% la superfície de coberta plana. Actualment hi figura un 20%.

Punt 4. “Les cobertes han de tenir com a mínim dos vessants. El vessant més curt ha de comprendre almenys el 30% del total de la superfície de la coberta.”

Queda redactat de la forma següent:

“Les cobertes han de tenir com a mínim dos vessants.”

S'afegeix **el punt 9** “En cobertes d'edificis existents subjectes a canvi d'ús o reforma, sense augment de volumetria o superfície a nivell de la planta sota coberta, es pot mantenir el pendent de coberta actual.”

JUSTIFICACIÓ

Vista la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), amb relació als criteris d'eficiència energètica en l'edificació.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina el percentatge de coberta plana per tal de facilitar la instal·lació de sistemes d'eficiència energètica i es simplifica la composició dels plans de coberta per tal de facilitar el compliment de la Llei 21/2018 millorant l'aprofitament de la planta sota coberta.

També s'acota el requeriment de disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials eximint les bordes i cabanes de tipologia de muntanya en casos concrets.

Article 97 - Tractament de façanes

Punt 2. "A les zones Z2C, ZU1 i ZU2, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 60% de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 40% es pot tractar amb un dels següents materials en el seu estat natural o similars: pedra o fusta. També es permeten en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants."

Queda redactat de la forma següent:

"A les zones Z2C, ZU1 i ZU2, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 50% de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 50% podrà ser de fusta o altres materials d'imitació fusta d'estètica tradicional. També es permeten en un 40% i en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants."

Punt 3. "A la zona ZR, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 60% de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 40% es pot tractar amb un dels següents materials en el seu estat natural o similars: pedra o fusta. També es permeten en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants."

Queda redactat de la forma següent:

"A la zona ZR, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 50% de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 50% podrà ser de fusta o altres materials d'imitació fusta d'estètica tradicional. També es permeten en un 40% i en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer corten, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants."

JUSTIFICACIÓ

Vista la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), amb relació als criteris d'eficiència energètica en l'edificació.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina la materialitat de la composició de la façana per tal de facilitar el compliment de la Llei 21/2018 i disminuir la pèrdua d'edificabilitat a causa del gruix de l'envolupant vertical sense perdre l'estètica tradicional de muntanya.

Article 103 - Hotels i centres turístics

S'afegeix "En els apartaments caldrà disposar d'espais comuns (recepció, sala d'esbarjo, sala de reunions, etc.) mínims de 5 m² útils per unitat d'apartament. La superfície mínima de cada apartament turístic ha de ser de 50 m² i cal una zona de recepció o atenció al públic suficientment atesa amb una superfície mínima de 4 m²."

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, publicades al BOPA, núm. 88, any 18, de data 6 de desembre de 2006, en les quals figurava el paràgraf exposat anteriorment.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, en les quals s'ha eliminat el redactat.

S'incorpora part del redactat del POUP del 2006 que fou eliminat erròniament.

Article 106 – Casetes per al camp

“3- Les casetes de camp respectaran les distàncies als límits establerts a cada zona. Les casetes de camp es revestiran de pedra tipus i/o de fusta i la coberta amb pissarra o amb peces asfàltiques que imitin un llosat, amb un 40% de pendent. Es permetrà una sola caseta per finca, sense que es pugui reparcel·lar ni subdividir la finca. També s'acceptaran prefabricats sempre i quan no trenquin amb l'estètica tradicional.”

Es modifica el 40% de coberta pel 20%.

Article 111 - Construccions auxiliars

Apartats A i B),

“Vinculada a l'edificació principal es destina a ús de barbacoa, llenyer, caseta d'animal domèstic, casetes d'útils de jardineria, casetes per al camp, pèrgoles, garatges, locals d'instal·lacions, piscines i instal·lacions esportives.”

“Les façanes estaran revestides de pedra i/o de fusta. La coberta ha de tenir un pendent del mínim del 40% i ha d'estar recoberta amb llosa i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials a excepció de les pèrgoles que hauran d'ésser obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.”

Es modifica el 40% de coberta pel 20% i s'afegeixen els porxos en la definició de construccions auxiliars vinculades a l'ús principal.

Al punt 4.,

“Totes les construccions auxiliars hauran de respectar les mateixes separacions exigides a l'edificació respecte els límits amb altres parcel·les. Només es podran deixar de respectar aquestes separacions quan així es convingui expressament entre veïns, mitjançant document privat d'acord i acceptació de totes les parts interessades.”

S'elimina “Només es podran deixar de respectar aquestes separacions quan així es convingui expressament entre veïns, mitjançant document privat d'acord i acceptació de totes les parts interessades.”

En el punt B)

- “Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, sempre que quedi respectada la distància legal a veí, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta, excepte que s'estableixi un pacte escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades o enganxades en els límits comuns. En aquest cas, no excediran a una ocupació superior als 2 metres quadrats i a una alçada de 2,20 metres, que només podran ser superats per la xemeneia.”

S'elimina “excepte que s'estableixi un pacte escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades o enganxades en els límits comuns. En aquest cas, no excediran a una ocupació superior als 2 metres quadrats i a una alçada de 2,20 metres, que només podran ser superats per la xemeneia.”

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 27, 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6 i 80, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina el pendent de la coberta en construccions auxiliars per tal de flexibilitzar la construcció d'aquests elements de baixa superfície i facilitar la seva implantació en planta baixa sense perjudici de la façana a la qual s'adossi així com s'inclouen els porxos per a una millor interpretació de l'article i es matisa la seva implantació per evitar trencar amb el sistema d'ordenació.

Tanmateix s'elimina el redactat que permetia envair la zona de separació a veïns per incompatibilitats amb el sistema d'ordenació pertinent.

Article 120 - Projectes d'habitatges

Punt 1. "No es pot autoritzar la construcció d'edificis que tinguin més de 20 habitatges."

Es modifica el redactat de la manera següent:

"No es pot autoritzar la construcció d'edificis que tinguin més de 23 habitatges. "

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que limita els edificis a 20 habitatges per tal d'incrementar-los a 23 tenint en compte la problemàtica actual del preu de l'habitatge i en resposta a la diversificació actual de les famílies que requereixen aquest dret.

En la normativa vigent, per tal d'exhaurir l'edificabilitat permesa, es predisposa a la projecció d'habitatges de gran superfície (tres habitacions) a causa de la limitació de 20 unitats d'habitatge per edifici. D'aquesta manera l'oferta acaba acostant-se cap a l'habitatge de luxe.

Amb aquesta modificació la repercussió dels preus de la construcció poden repartir-se millor i es diversifica l'oferta.

Igualment es manté la superfície útil mínima de 65 m² per habitatge per tal de garantir la qualitat d'aquestes edificacions.

Es modifiquen els croquis 1, 2, 3 i 11.

JUSTIFICACIÓ

Vista la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), amb relació als criteris d'eficiència energètica en l'edificació.

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019.

Vists els articles 86, 87 i 88 de la LGOTU publicada al BOPA número 57 del 26 de juny del 2019.

Vist l'article 6, del Reglament de construcció del 13 de maig del 2020 i publicat al BOPA número 69 del 20 de maig del 2020.

Vists els capítols 2 i 3 del títol III del Reglament urbanístic publicat al BOPA número 50 any 24 del 10 d'octubre del 2012.

Es modifica el redactat que determina l'alçada màxima de l'edificació en les diferents zones en funció de la modificació dels articles anteriors amb les seves respectives justificacions.

Es corregeix el títol del croquis 10 "Model d'exemple de caseta de camp."

JUSTIFICACIÓ

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, publicades al BOPA, núm. 88, any 18, de data 6 de desembre de 2006, on el croquis 10 s'acompanya del títol "Model d'exemple de caseta de camp."

Vistes les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), publicades al BOPA



número 100, any 2019, de data 20 de novembre de 2019, on el croquis 10 s'acompanya del títol "Regulació de l'AM per casos per a vivenda unifamiliar per sobre d'un vial en totes les zones."

Es corregeix l'errata en el redactat del POUP del 2019 incorporant el text del POUP del 2006.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

UNC-07**1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Situada a Arans, prové de l'anterior Ordinació d'Urbanisme i Construcció de la parròquia d'Ordino que preveia en certs casos la creació d'un planejament específic sense tipologies generalitzades i amb un tractament que ha d'assegurar el respecte dels nuclis històrics de la parròquia.

2. OBJECTIUS

Aquesta unitat d'actuació envolta el casc antic d'Arans i no necessitarà del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà no consolidat amb un planejament previst de tipus Pla Parcial d'iniciativa privada, però amb la possibilitat de que el Comú estableixi uns terminis màxims per la concreció d'aquesta iniciativa.

4. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		APROFITAMENT
	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sostre
Zona 2 (Z2)	8.631,48	68%			9.063,05
Vialitat			1.726,30	20%	
Altres cessions			1.294,72	15%	
Total sistemes	4.061,87	32%			
TOTAL U.A.	12.693,35	100%	3.021,02	35%	9.063,05
Índex Edificabilitat bruta	0,84 m2t/m2s				
Índex Edificabilitat neta	1,05 m2t/m2s				

*En els metres quadrats s'exclouen les canes de rius, torrents, canals i límits edificacions amb sistema viari. La superfície neta de la unitat d'actuació serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals, i altres delimitacions del sistema viari.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació es desenvoluparà amb les limitacions viàries grafiades en els plànols i seguint els paràmetres establerts en la ordinació de la clau Z2 de la normativa subsidiària, complementada per les resolucions dels planejament que s'incorporaran en la clau 2.C.

6. USOS PROHIBITS

Agrícola, ramader, comercial a l'engròs i industrial.

7. FINALITAT DE LA CESSIÓ

El 100% del sòl de cessió s'inscriurà en el sistema d'espais lliures (Clau P) amb una edificabilitat neta del 0,2m2/m2 o en el sistema d'equipaments (Clau E) amb una edificabilitat neta del 1,05m2/m2, segons convingui el comú.

8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Si bé es tracta d'un sòl urbà no consolidat, no es podrà iniciar cap procediment d'elaboració de pla parcial o especial, ni d'urbanització, ni d'edificació fins que el Govern d'Andorra no ho autoritzi, provant que el sòl de la unitat no està sotmès a cap limitació en relació als riscos naturals i a la protecció del patrimoni natural, arqueològic, paleontològic i històric, i si s'escau, s'hagin adoptat les mesures necessàries. La informació dels dossiers que componen el Pla d'Urbanisme s'aplicarà en les unitats d'actuació corresponents. Els terrenys de la unitat d'actuació estan afectats per riscos naturals.

Aquesta unitat d'actuació està subjecta a un conveni per a l'eixample i rectificació de la CG3.

9. DETERMINACIONS AMBIENTALS DE CAIRE INFORMATIU

Presència de l'habitat altament prioritari amb codi 48 "Prats dalladors amb fromental (*Arrhenatherum elatius*) dels estatges submontà i montà".

Presència del polígon del Projecte Fons de Vall amb codi 294 i 299.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

Unitat d'Actuació inclosa dins la quadrícula 1x1 31-532 classificada com a Zona d'interès per a la conservació de la flora amenaçada.

10. DETERMINACIONS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DE CAIRE INFORMATIU.

Retirar, conservar i reaprofitar la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures i, si s'escau, en cobertes verdes. Addicionalment, identificar els elements de valor del patrimoni agrari i ambientals (hàbitats altament prioritaris, zones incloses en el projecte Fons de Vall, zones de conservació per a la fauna amenaçada per a la seva i preservació i integració en els espais lliures.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020





PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

UNC-08A**1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Situada a El Serrat, prové de l'anterior Ordinació d'Urbanisme i Construcció de la parròquia d'Ordino que preveia en certs casos la creació d'un planejament específic sense tipologies generalitzades i amb un tractament que ha d'assegurar el respecte dels nuclis històrics de la parròquia.

2. OBJECTIUS

Aquesta unitat d'actuació envolta el casc antic de El Serrat i no necessitarà del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà no consolidat amb un planejament previst de tipus Pla Parcial d'iniciativa privada, però amb la possibilitat de que el Comú estableixi uns plaços màxims per la concreció d'aquesta iniciativa.

4. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		APROFITAMENT
	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sostre
Zona 2 (Z2)	9.266,36	68%			9.729,68
Vialitat			1.853,27	20%	
Altres cessions			1.389,95	15%	
Total sistemes	4.360,64	32%			
TOTAL U.A.	13.627,00	100%	3.243,23	35%	9.729,68
Índex Edificabilitat bruta	0,84 m2t/m2s				
Índex Edificabilitat neta	1,05 m2t/m2s				

*En els metres quadrats s'exclouen les canes de rius, torrents, canals i límits edificacions amb sistema viari. La superfície neta de la unitat d'actuació serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals, i altres delimitacions del sistema viari.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació es desenvoluparà amb les limitacions viàries grafiades en els plànols i seguint els paràmetres establerts en la ordinació de la clau Z2 de la normativa subsidiària, complementada per les resolucions dels planejament que s'incorporaran en la clau 2.A. i 2.C.

6. USOS PROHIBITS

Agrícola, ramader, comercial a l'engròs i industrial.

7. FINALITAT DE LA CESSIÓ

El 100% del sòl de cessió s'inscriurà en el sistema d'espais lliures (Clau P) amb una edificabilitat neta del 0,2m2/m2 o en el sistema d'equipaments (Clau E) amb una edificabilitat neta del 1,05m2/m2, segons convingui el comú.

La zona de cessió se situarà entre l'església i la CG3 situada a la mateixa cota.

8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Si bé es tracta d'un sòl urbà no consolidat, no es podrà iniciar cap procediment d'elaboració de pla parcial, ni d'urbanització, ni d'edificació fins que el Govern d'Andorra no ho autoritzi, provant que el sòl de la unitat no està sotmès a cap limitació en relació als riscos naturals i a la protecció del patrimoni natural, arqueològic, paleontològic i històric, i si s'escau, s'hagin adoptat les mesures necessàries. La informació dels dossiers que componen el Pla d'Urbanisme s'aplicarà en les unitats d'actuació corresponents. Els terrenys de la unitat d'actuació estan afectats per riscos naturals.

9. DETERMINACIONS AMBIENTALS DE CAIRE INFORMATIU

Presència de l'habitat altament prioritari amb codi 48 "Prats dalladors amb fromental (*Arrhenatherum elatius*) dels estatges submontà i montà".

Presència del polígon del Projecte Fons de Vall amb codi 307 i 313.

Presència de Polígons de Vegetació de Ribera dins la Unitat d'Actuació.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

Unitat d'Actuació inclosa dins la quadrícula 1x1 35-534 classificada com a Zona molt rellevant per a la conservació de la flora amenaçada.

10. DETERMINACIONS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DE CAIRE INFORMATIU.

Tendir cap a uns creixements residencials el més compactes possibles, afavorint la generació d'un agregat poblacional amb una certa centralitat.

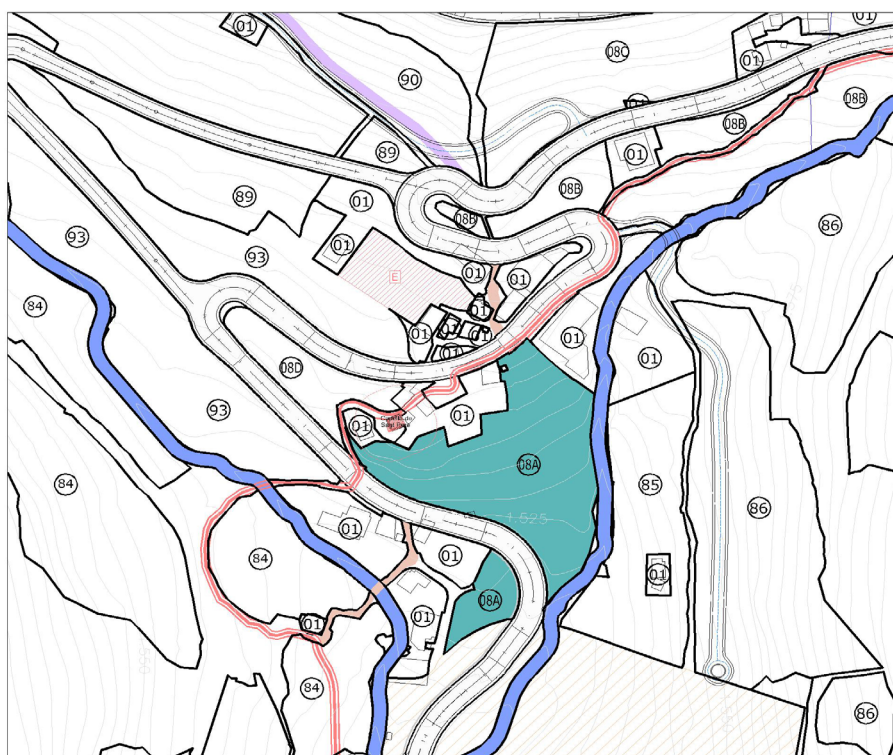
Allunyar al màxim els processos d'urbanització del curs del Valira Nord, el qual discorre per l'est de les unitats. Addicionalment, protegir el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera, garantint una franja de protecció que prevegi la integració d'aquest espai fluvial al sector donant-li valor i garantint la seva funcionalitat. Així mateix caldrà maximitzar la preservació d'espais de valor ambiental com poden ser hàbitats altament prioritaris o espais inclosos en el Projecte Fons de Vall.

En els habitatges més propers al pas de la carretera CG-3, adoptar de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; i/o insonorització dels elements de construcció. Valorar la possibilitat d'implementar elements que permetin una apantallament acústic de les edificacions, preferentment de tipus vegetal.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020





PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

UNC-08B**1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Situada a El Serrat, prové de l'anterior Ordinació d'Urbanisme i Construcció de la parròquia d'Ordino que preveia en certs casos la creació d'un planejament específic sense tipologies generalitzades i amb un tractament que ha d'assegurar el respecte dels nuclis històrics de la parròquia i a l'espai natural que els envolta.

2. OBJECTIUS

Aquesta unitat d'actuació envolta el casc antic de El Serrat i no necessitarà del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà no consolidat amb un planejament previst de tipus Pla Parcial d'iniciativa privada, però amb la possibilitat de que el Comú estableixi uns plaços màxims per la concreció d'aquesta iniciativa.

4. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		APROFITAMENT
	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sostre
Zona 2 (Z2)	8.872,94	68%			9.316,59
Vialitat			1.774,59	20%	
Altres cessions			1.330,94	15%	
Total sistemes	4.175,50	32%			
TOTAL U.A.	13.048,44	100%	3.105,53	35%	9.316,59
Índex Edificabilitat bruta	0,84 m2t/m2s				
Índex Edificabilitat neta	1,05 m2t/m2s				

*En els metres quadrats s'exclouen les canes de rius, torrents, canals i límits edificacions amb sistema viari. La superfície neta de la unitat d'actuació serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals, i altres delimitacions del sistema viari.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació es desenvoluparà amb les limitacions viàries grafiades en els plànols i seguint els paràmetres establerts en la ordinació de la clau Z2 de la normativa subsidiària, complementada per les resolucions del planejament que s'incorporaran en la clau 2.C.

6. USOS PROHIBITS

Agrícola, ramader, comercial a l'engròs i industrial.

7. FINALITAT DE LA CESSIÓ

El 100% del sòl de cessió s'inscriurà en el sistema d'espais lliures (Clau P) amb una edificabilitat neta del 0,2m2/m2 o en el sistema d'equipaments (Clau E) amb una edificabilitat neta del 1,05m2/m2, segons convingui el comú.

8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Si bé es tracta d'un sòl urbà no consolidat, no es podrà iniciar cap procediment d'elaboració de pla parcial, ni d'urbanització, ni d'edificació fins que el Govern d'Andorra no ho autoritzi, provant que el sòl de la unitat no està sotmès a cap limitació en relació als riscos naturals i a la protecció del patrimoni natural, arqueològic, paleontològic i històric, i si s'escau, s'hagin adoptat les mesures necessàries. La informació dels dossiers que componen el Pla d'Urbanisme s'aplicarà en les unitats d'actuació corresponents.

9. DETERMINACIONS AMBIENTALS DE CAIRE INFORMATIU

Unitat d'Actuació inclosa dins l'Espai d'Interès Natural Vall de Rialb.

Presència de l'arbre singular amb el codi 3009.

Presència de l'arbreda singular amb el codi 312.

Presència del polígon del Projecte Fons de Vall amb codi 312.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

Presència de Polígons de Vegetació de Ribera dins la Unitat d'Actuació.

Unitat d'Actuació inclosa dins la quadrícula 1x1 35-534 classificada com a Zona molt rellevant per a la conservació de la flora amenaçada.

10. DETERMINACIONS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DE CAIRE INFORMATIU.

Tendir cap a uns creixements residencials el més compactes possibles, afavorint la generació d'un agregat poblacional amb una certa centralitat.

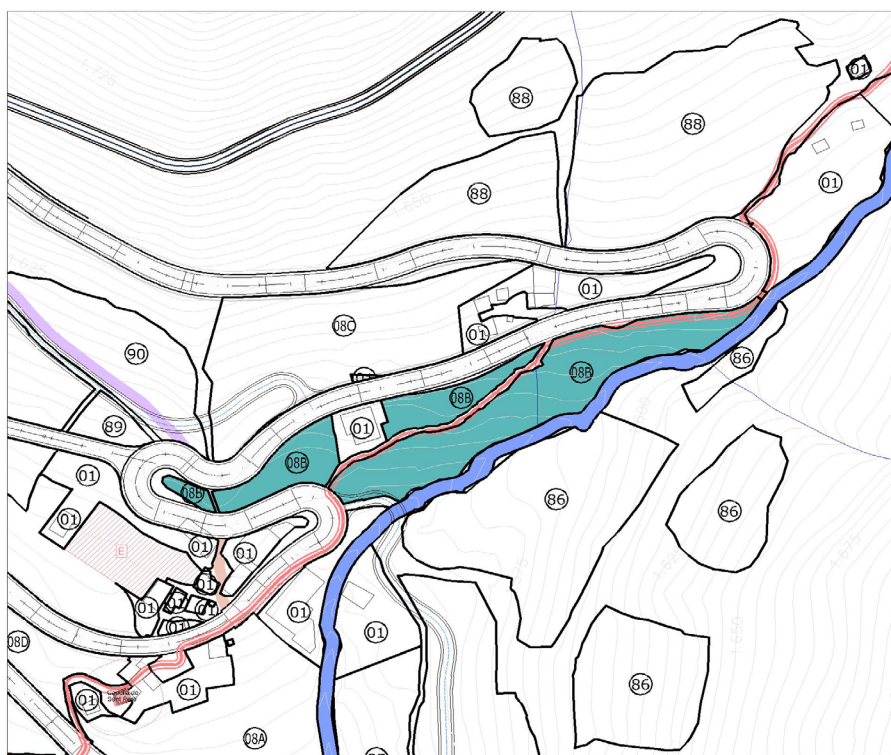
Allunyar al màxim els processos d'urbanització del curs del Valira Nord, el qual discorre per l'est de les unitats. Addicionalment, protegir el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera, garantint una franja de protecció que prevegi la integració d'aquest espai fluvial al sector donant-li valor i garantint la seva funcionalitat. Així mateix caldrà maximitzar la preservació d'espais de valor ambiental com poden ser hàbitats altament prioritaris o espais inclosos en el Projecte Fons de Vall.

En els habitatges més propers al pas de la carretera CG-3, adoptar de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; i/o insonorització dels elements de construcció. Valorar la possibilitat d'implementar elements que permetin una apantallament acústic de les edificacions, preferentment de tipus vegetal.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020





PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

UNC-08D**1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Situada a El Serrat, prové de l'anterior Ordinació d'Urbanisme i Construcció de la parròquia d'Ordino que preveia en certs casos la creació d'un planejament específic sense tipologies generalitzades i amb un tractament que ha d'assegurar el respecte dels nuclis històrics de la parròquia.

2. OBJECTIUS

Aquesta unitat d'actuació envolta el casc antic de El Serrat i no necessita del desenvolupament d'altres unitats properes per la seva total urbanització.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà no consolidat amb un planejament previst de tipus Pla Parcial d'iniciativa privada, però amb la possibilitat de que el Comú estableixi uns plaços màxims per la concreció d'aquesta iniciativa.

4. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		APROFITAMENT
	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sostre
Zona 2 (Z2)	2.270,74	68%			2.384,27
Vialitat			454,15	20%	
Altres cessions			340,61	15%	
Total sistemes	1.068,58	32%			
TOTAL U.A.	3.339,32	100%	794,76	35%	2.384,27
Índex Edificabilitat bruta	0,84 m2t/m2s				
Índex Edificabilitat neta	1,05 m2t/m2s				

*En els metres quadrats s'exclouen les canes de rius, torrents, canals i límits edificacions amb sistema viari. La superfície neta de la unitat d'actuació serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals, i altres delimitacions del sistema viari.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació es desenvoluparà amb les limitacions viàries grafiades en els plànols i seguint els paràmetres establerts en la ordinació de la clau Z2 de la normativa subsidiària, complementada per les resolucions dels planejament que s'incorporaran en la clau 2.A i 2.C.

6. USOS PROHIBITS

Agrícola, ramader, comercial a l'engròs i industrial.

7. FINALITAT DE LA CESSIÓ

El 100% del sòl de cessió s'inscriurà en el sistema d'espais lliures (Clau P) amb una edificabilitat neta del 0,2m2/m2 o en el sistema d'equipaments (Clau E) amb una edificabilitat neta del 1,05m2/m2, segons convingui el comú.

La zona de cessió se situarà entre l'església i la CG3 situada a la mateixa cota.

8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Si bé es tracta d'un sòl urbà no consolidat, no es podrà iniciar cap procediment d'elaboració de pla parcial, ni d'urbanització, ni d'edificació fins que el Govern d'Andorra no ho autoritzi, provant que el sòl de la unitat no està sotmès a cap limitació en relació als riscos naturals i a la protecció del patrimoni natural, arqueològic, paleontològic i històric, i si s'escau, s'hagin adoptat les mesures necessàries. La informació dels dossiers que componen el Pla d'Urbanisme s'aplicarà en les unitats d'actuació corresponents.

9. DETERMINACIONS AMBIENTALS DE CAIRE INFORMATIU

Presència de l'habitat altament prioritari amb codi 48 "Prats dalladors amb fromental (*Arrhenatherum elatius*) dels estatges submontà i montà".

Presència del polígon del Projecte Fons de Vall amb codi 313.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

Unitat d'Actuació inclosa dins la quadrícula 1x1 35-534 classificada com a Zona molt rellevant per a la conservació de la flora amenaçada.

10. DETERMINACIONS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DE CAIRE INFORMATIU.

Tendir cap a uns creixements residencials el més compactes possibles, afavorint la generació d'un agregat poblacional amb una certa centralitat.

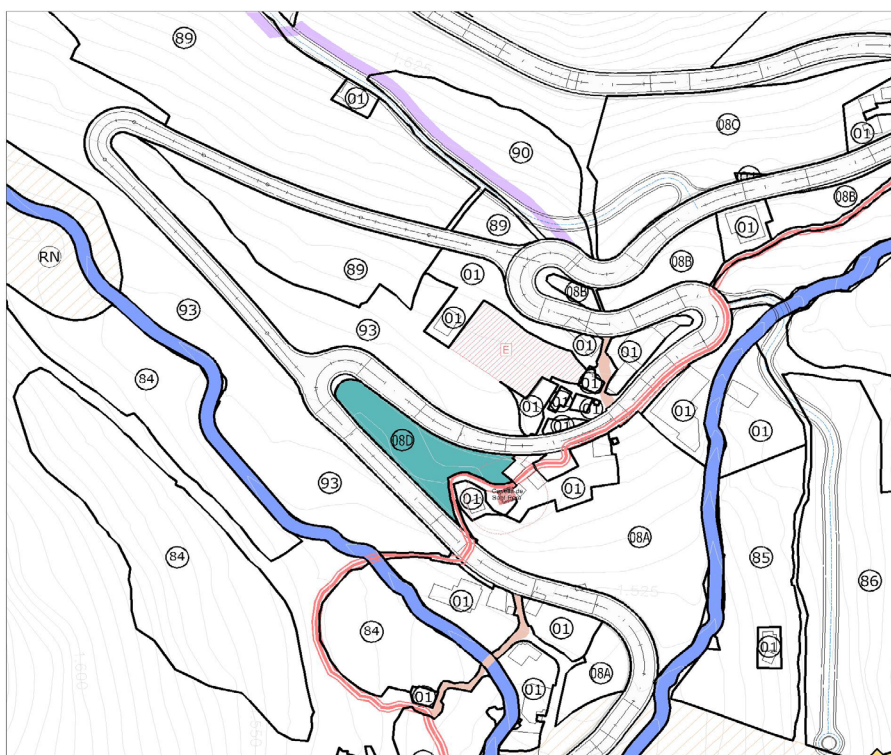
Allunyar al màxim els processos d'urbanització del curs del Valira Nord, el qual discorre per l'est de les unitats. Addicionalment, protegir el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera, garantint una franja de protecció que prevegi la integració d'aquest espai fluvial al sector donant-li valor i garantint la seva funcionalitat. Així mateix caldrà maximitzar la preservació d'espais de valor ambiental com poden ser hàbitats altament prioritaris o espais inclosos en el Projecte Fons de Vall.

En els habitatges més propers al pas de la carretera CG-3, adoptar de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; i/o insonorització dels elements de construcció. Valorar la possibilitat d'implementar elements que permetin una apantallament acústic de les edificacions, preferentment de tipus vegetal.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020





PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

UA-48**1. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Situada a La Cortinada, confronta al Nord amb sòl urbà consolidat, a l'Est amb sòl urbà consolidat i zona de riscos, al Sud amb zona de riscos i a l'Oest amb el riu i el Parc Lineal.

2. OBJECTIUS

La unitat d'actuació es situa al llarg del riu, és de mitjanes dimensions i no necessitarà del desenvolupament de altres unitats properes per la seva total urbanització. Es permet la sectorització de la unitat per el seu desenvolupament per fases successives.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbanitzable amb un planejament previst de tipus Pla Parcial d'iniciativa privada.

4. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIES		CESSIONS		APROFITAMENT
	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sostre
Zona urbana 2 (ZU2)	34.517,75	68%			80.081,17
Vialitat			6.903,55	20%	
Altres cessions			5.177,66	15%	
Total sistemes	16.243,64	32%			
TOTAL U.A.	50.761,39	100%	12.081,21	35%	80.081,17
Índex Edificabilitat bruta	1,76 m2t/m2s				
Índex Edificabilitat neta	2,32 m2t/m2s				

*En els metres quadrats s'exclouen les canes de rius, torrents, canals i límits edificacions amb sistema viari. La superfície neta de la unitat d'actuació serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals, i altres delimitacions del sistema viari.

5. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

L'ordenació es desenvoluparà amb les limitacions viàries grafiades en els plànols i seguint els paràmetres establerts en la ordinació de la clau ZU2 de la normativa subsidiària.

6. USOS PROHIBITS

Agrícola, ramader, comercial a l'engròs i industrial excepte compatible.

7. FINALITAT DE LA CESSIÓ

El 100% del sòl de cessió s'inscriurà en el sistema d'espais lliures (Clau P) amb una edificabilitat neta del 0,2m2/m2 o en el sistema d'equipaments (Clau E) amb una edificabilitat neta del 2,32m2/m2, segons convingui el comú.

8. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

Si bé es tracta d'un sòl urbanitzable, no es podrà iniciar cap procediment d'elaboració de pla parcial, ni d'urbanització, ni d'edificació fins que el Govern d'Andorra no ho autoritzi, provant que el sòl de la unitat no està sotmès a cap limitació en relació als riscos naturals i a la protecció del patrimoni natural, arqueològic, paleontològic i històric, i si s'escau, s'hagin adoptat les mesures necessàries. La informació dels dossiers que componen el Pla d'Urbanisme s'aplicarà en les unitats d'actuació corresponents. Els terrenys de la unitat d'actuació estan afectats per riscos naturals.

9. DETERMINACIONS AMBIENTALS DE CAIRE INFORMATIU

Presència de l'habitat altament prioritari amb codi 79 "Sargars (de Salix purpurea, S. elaeagnos,...) i altres bosquines de ribera".



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2020

Presència del polígon del Projecte Fons de Vall amb codi 289.

Presència de Polígons de Vegetació de Ribera dins la Unitat d'Actuació.

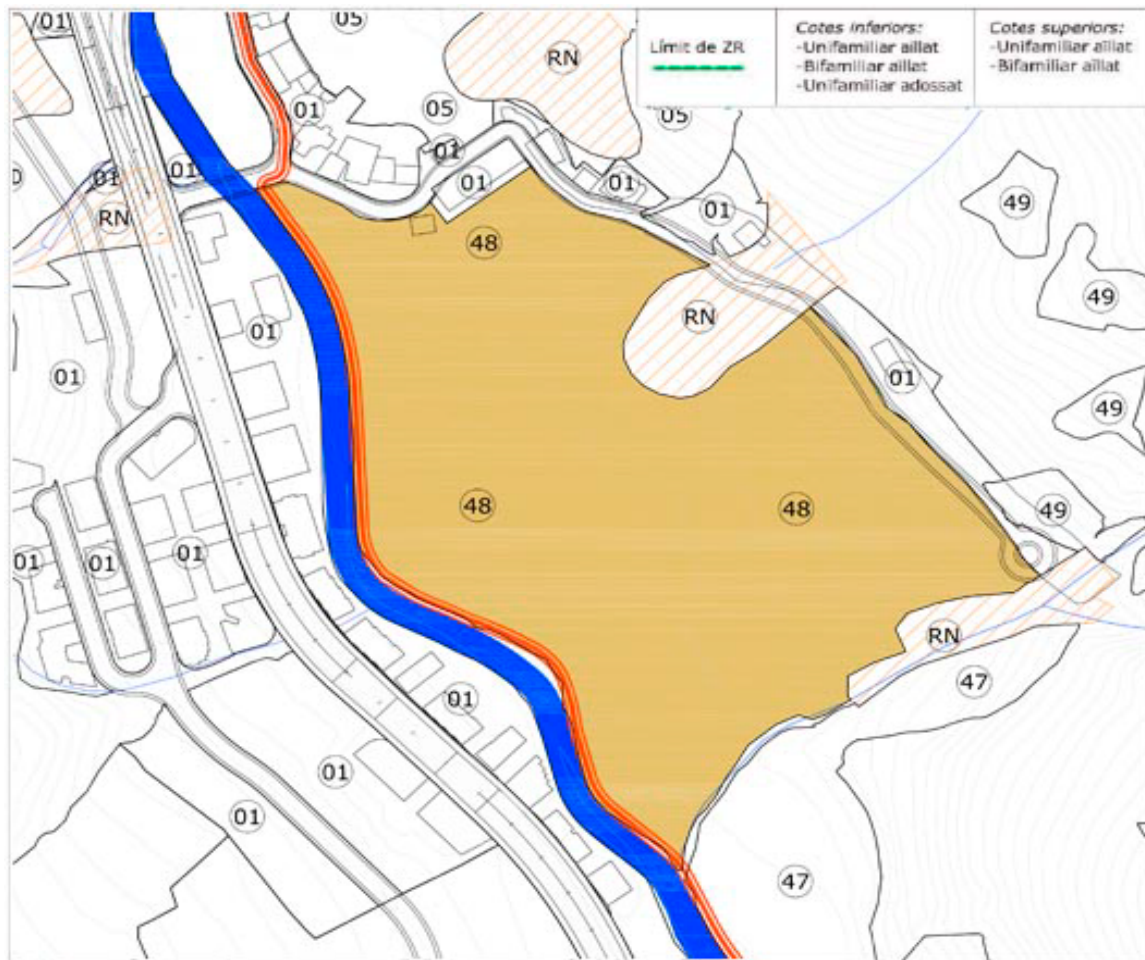
Unitat d'Actuació inclosa dins la quadrícula 1x1 30-532 i 30-533 classificada com a Zona rellevant per a la conservació de la flora amenaçada.

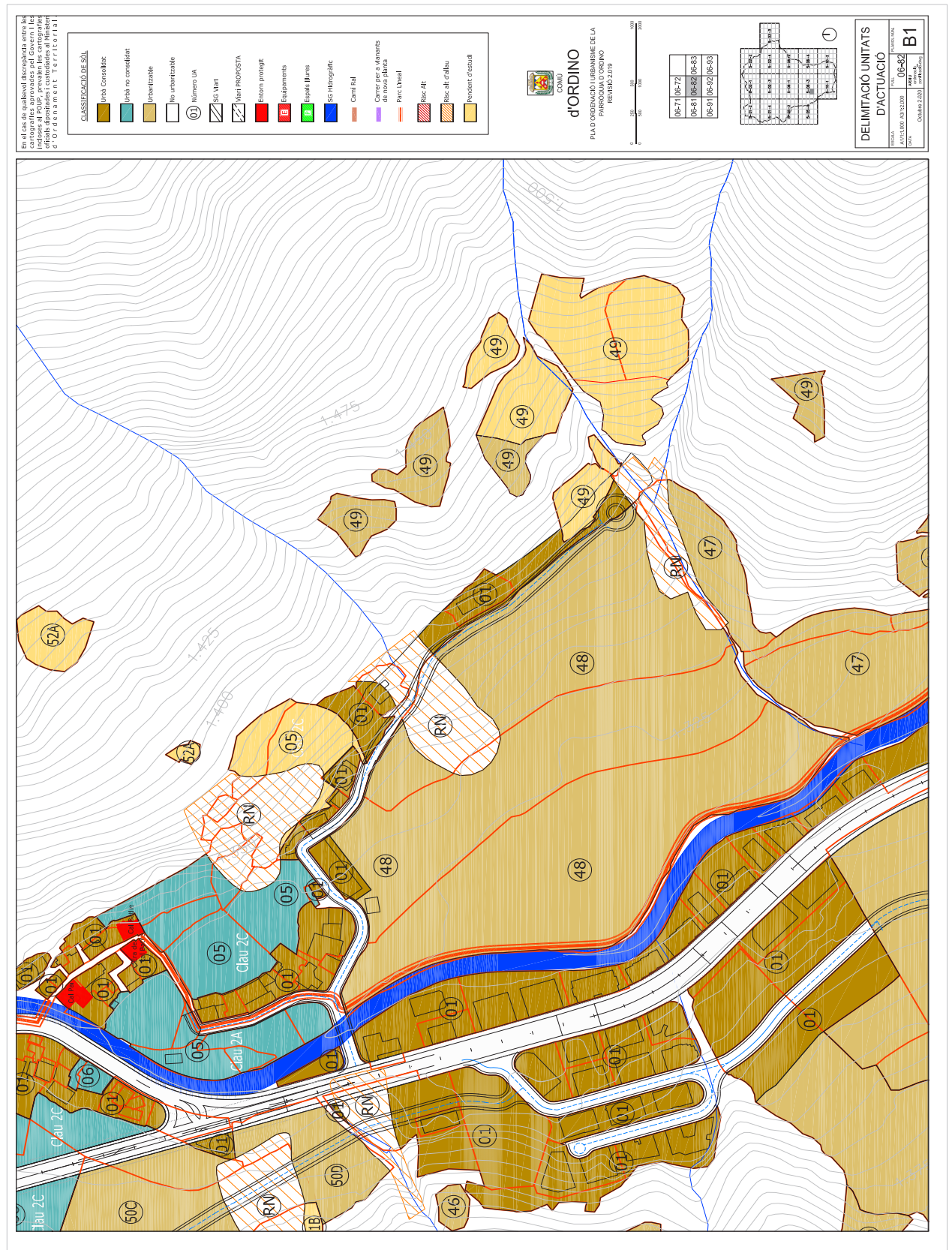
10. DETERMINACIONS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DE CAIRE INFORMATIU.

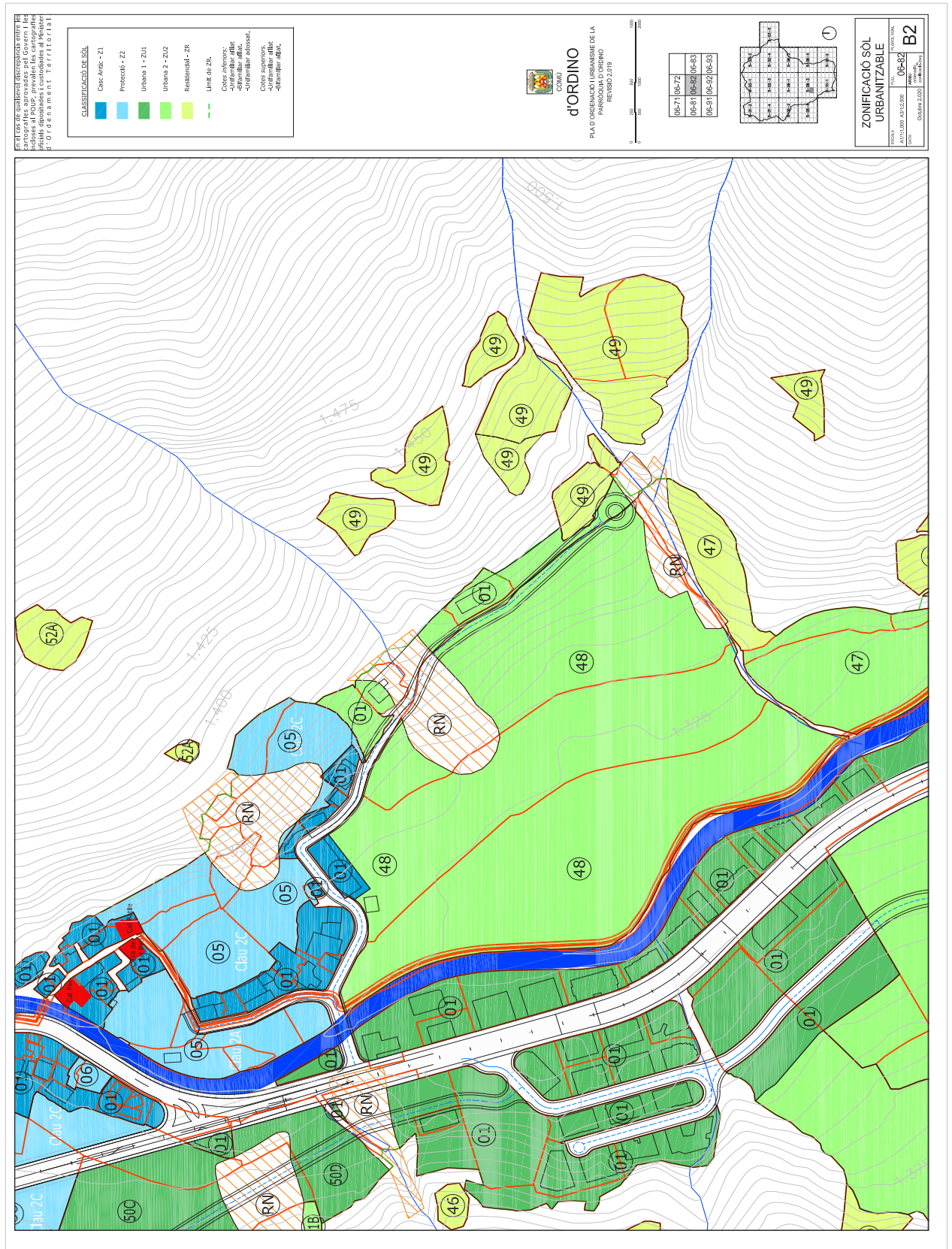
Retirar, conservar i reaprofitar la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures i, si s'escau, en cobertes verdes. Addicionalment, identificar els elements de valor del patrimoni agrari i de les zones de valor natural (hàbitats altament prioritaris, zones rellevants per a la conservació de la flora amenaçada, arbredes singulars o zones incloses en el Projecte Fons de Vall) per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

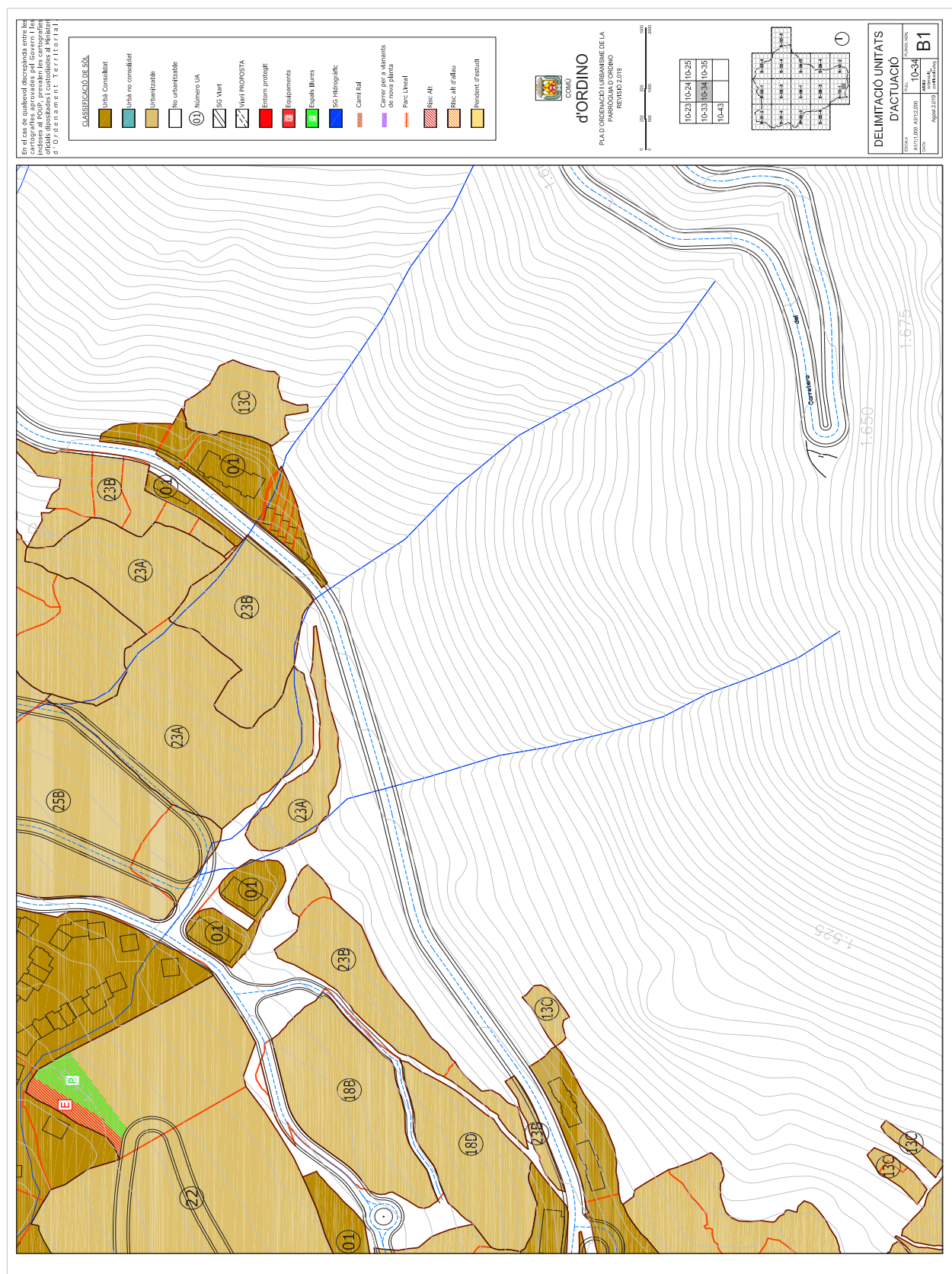
Allunyar al màxim els processos d'urbanització del curs del riu, el qual discorre per l'est de les unitats. Addicionalment, protegir el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera, garantint una franja de protecció que prevegi la integració d'aquest espai fluvial al sector donant-li valor i garantint la seva funcionalitat. En les unitats que confronten directament amb el riu, avaluar la inundabilitat i incorporar mesures (bé a l'interior de l'àmbit, bé al seu entorn) que evitin la possible afectació derivada d'aquest risc.

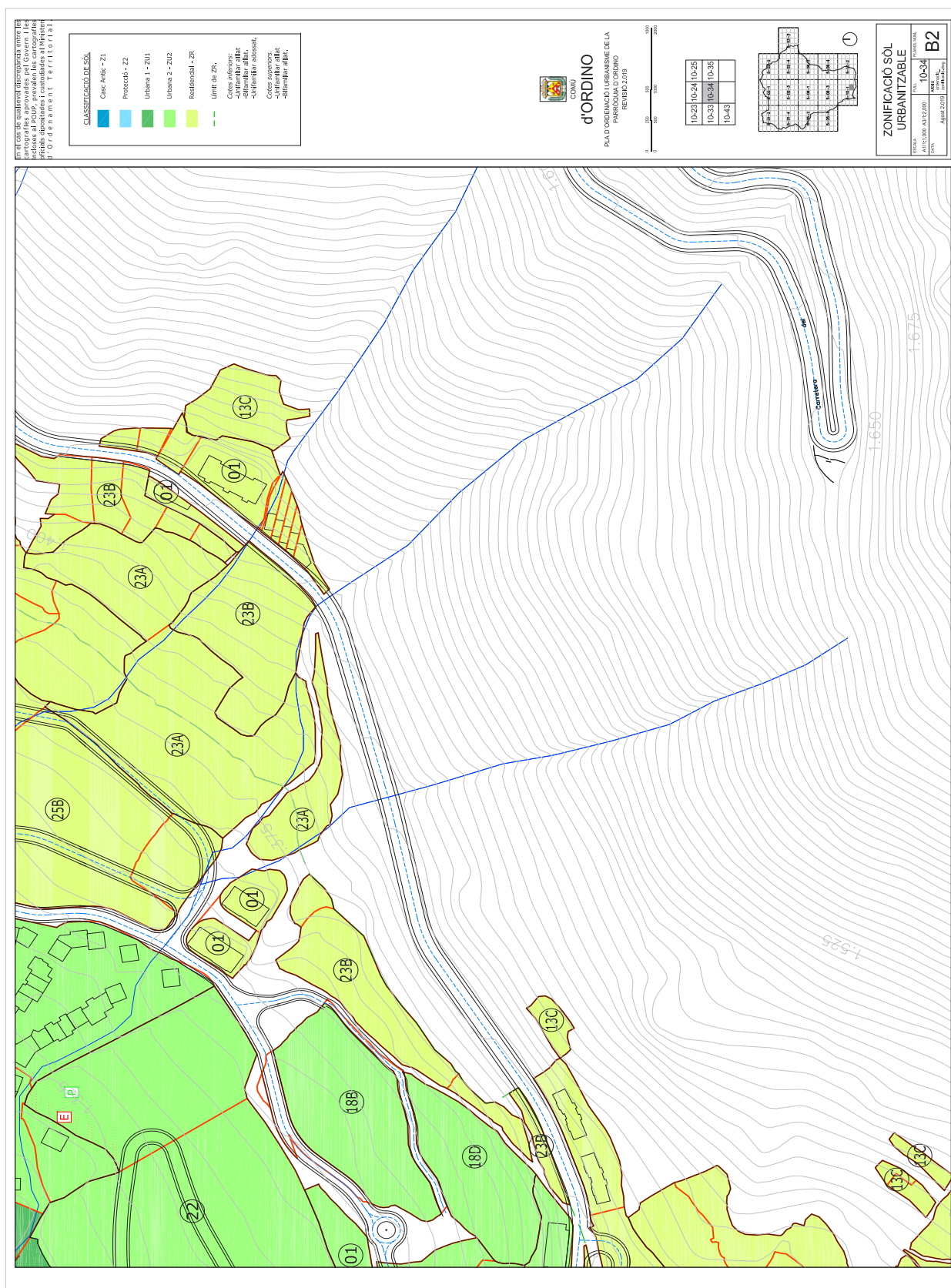
Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant integrar-la en les zones d'espais lliures. Adaptar al màxim l'ordenació a la topografia actual, minimitzant en tot cas les necessitats de moviment de terres, i en el seu cas, preveient la reutilització de les mateixes en el mateix sector.











PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

2019 (TEXT REFÓS 2020)



Comú d'Ordino

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA
I DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 2

7 de gener del 2021

36/161



TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1: OBJECTE, ÀMBIT, CONTINGUT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

- Article 1 - Objecte, àmbit territorial i contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial
- Article 2 - Vigència publicitat i dret d'informació del POUP
- Article 3 - Revisió del POUP
- Article 4 - Modificació puntual del POUP
- Article 5 - Caràcter vinculant i obligatorietat de les determinacions del POUP.
- Article 6 - Interpretació de les ordinacions.
- Article 7 - Codis d'identificació de zones i sistemes

CAPÍTOL 2: DESENVOLUPAMENT DEL POUP: PLANEJAMENT DERIVAT

- Article 8 - Iniciativa i Competències
- Article 9 - Jerarquia normativa
- Article 10 - Plans parcials. Documentació, aprovació i efectes.
- Article 11 - Plans especials
- Article 12 - Condicions i contingut dels plans parcials i especials en desenvolupament del POUP.
- Article 13 - Convenis urbanístics

CAPÍTOL 3: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- Article 14 - Administració actuant i Execució del planejament
- Article 15 - Unitats d'actuació: definició i precisió de límits.
- Article 16 - Sectors: definició
- Article 17 - Polígons d'actuació: definició
- Article 18 - Transmissió del sòl de cessió obligatòria a favor del Comú
- Article 19 - Aportacions dineràries al Comú
- Article 20 - Càrregues d'urbanització
- Article 21 - Modalitats d'execució urbanística
- Article 22 - Reparcel·lació

CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP

- Article 23 - Fiscalització i adequació a la legalitat de l'execució del POUP

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES

- Article 24 - Classificació del sòl
- Article 25 - Destinació del sòl segons l'ordenació urbanística
- Article 26 - Sistemes urbanístics
- Article 27 - Obtenció de terrenys per a sistemes urbanístics
- Article 28 - Zones
- Article 29 - Límit de les zones
- Article 30 - Tipus d'ordenació de l'edificació
- Article 31 - Conceptes sobre edificabilitat

CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

- Article 32 - Sòl urbà
- Article 33 - Sòl urbà consolidat



Article 34 - Sòl urbà no consolidat

Article 35 - Solars

Article 36 - Cessions en sòl urbà

CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 37 - Definició. Classificació del sòl urbanitzable

Article 38 - Sòl urbanitzable

Article 39 - Desenvolupament mitjançant planejament derivat

Article 40 - Cessions de vialitat

Article 41 - Cessions per a dotacions, parcs urbans i altres sistemes

Article 42 - Obres i construccions en sòl urbanitzable

Article 43 - Execució, urbanització i edificació

CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 44 - Sòl no urbanitzable: definició i determinació en el POUP

Article 45 - Classes

Article 46 - Obres i construccions en sòl no urbanitzable

Article 47 - Zona EE "Camp de Neu": Règim especial de la zona de camp de neu d'Ordino-Arcalís

CAPÍTOL 5: RÈGIM DELS USOS

Article 48 - Classes

Article 49 - Usos admesos i usos prohibits

Article 50 - Ús principal, usos compatibles i usos complementaris

Article 51 - Usos temporals i usos provisionals

Article 52 - Classes d'usos en el planejament urbanístic

Article 53 - Ús d'habitatge

Article 54 - Ús residencial

Article 55 - Ús hotelier

Article 56 - Ús comercial

Article 57 - Ús d'oficines

Article 58 - Ús industrial

Article 59 - Ús de restauració

Article 60 - Ús educatiu

Article 61 - Ús cultural

Article 62 - Ús recreatiu

Article 63 - Ús esportiu

Article 64 - Usos esportiu i recreatiu

Article 65 - Ús sanitari

Article 66 - Ús sociosanitari i assistencial

Article 67 - Ús social

Article 68 - Ús de magatzem

Article 69 - Ús d'estacionament

Article 70 - Ús d'aparcament

Article 71 - Tallers de reparació de vehicles

Article 72 - Ús d'estacions de servei

Article 73 - Usos rurals

TÍTOL III: SISTEMES

Article 74 - Sistemes urbanístics

Article 75 - Sistemes locals

Article 76 - Sistemes generals

- Article 77 - Sistemes de comunicacions (C)
- Article 78 - Sistema d'aparcaments (AP)
- Article 79 - Sistema hidrològic (H)
- Article 80 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- Article 81 - Sistema d'espais lliures (P)
- Article 82 - Sistema de transport (T)
- Article 83 - Sistema de serveis tècnics (S)

TÍTOL IV: ZONES

Article 84 - Classes de zones

El POUP estableix, per a totes les unitats d'actuació de sòl urbà i urbanitzable, la zonificació següent:

- | | |
|-----------|-----------------------------------|
| Clau Z1: | Zona de nucli antic |
| Clau Z2: | Zona de protecció del nucli antic |
| | Z2A |
| | Z2B |
| | Z2C |
| Clau ZU1: | Zona urbana 1 |
| Clau ZU2: | Zona urbana 2 |
| Clau ZR: | Zona residencial |

- Article 85 - Zona de nucli antic, clau Z1
- Article 86 - Zona de protecció de nucli antic, clau Z2
- Article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2
- Article 88 - Zona residencial, clau ZR

TÍTOL V: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS

Article 89 - Obligatorietat i caràcter normatiu

CAPÍTOL 2: LES CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS

- Article 90 - Adaptació de l'entorn existent
- Article 91 - Voravies
- Article 92 - Cobertes dels edificis
- Article 93 - Capellines
- Article 94 - Cossos volats
- Article 95 - Alçades màximes
- Article 96 - Alçada interior
- Article 97 - Tractament de façanes
- Article 98 - Tractament de mitgeres
- Article 99 - Celoberts
- Article 100 - Modificació del nivell natural del terreny
- Article 101 - Sòl lliure d'edificació
- Article 102 - Soterranis
- Article 103 - Hotels i centres turístics
- Article 104 - Centres assistencials
- Article 105 - Edificis destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera
- Article 106 - Casetes per al camp

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 5

Article 107 – Edificis destinats a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, a ús de restauració en forma de construccions rústiques

Article 108 - Edificis d'aparcament

Article 109 - Estacions de servei

Article 110 - Bordes

Article 111 - Construccions auxiliars

Article 112 – Càmpings i bungalows

Article 113 – Xemeneies de fums, ventilació i climatització

Article 114 - Antenes

Article 115 - Aigües pluvials i neu

Article 116 - Aigües residuals

Article 117 - Serveis comunals

Article 118 – Elements d'eficiència ambiental

CAPÍTOL 3: LES CONDICIONS D'HABITABILITAT EN ELS EDIFICIS D'HABITATGE

Article 119 - Definició d'habitatge

Article 120 - Projectes d'habitatges

Article 121 - Definició de les peces de l'habitatge

Article 122 - Requisits mínims d'habitabilitat

Article 123 - Superfície útil

Article 124 - Condicions de l'habitatge

Article 125 - Condicions d'habitabilitat

Article 126 - Requisits mínims en habitatges usats

CAPÍTOL 4: LES CONDICIONS DELS ESPAIS COMUNS D'ACCÉS EN ELS EDIFICIS D'HABITATGES

Article 127 - En edificis d'habitatges

Article 128 - En edificis diferents dels d'habitatges

CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS

Article 129 - Locals comercials

Article 130 - Comerços i despatxos

CAPÍTOL 6: CONDICIONS DELS APARCAMENTS

Article 131 - Els espais d'aparcament

Article 132 - Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis

Article 133 - Condicions dels aparcaments

Article 134 - Aparcaments soterranis mancomunats

CAPÍTOL 7: ORDINACIONS DE SEGURETAT

Article 135 - Normes de seguretat

Article 136 - Ancoratges sota la via pública

Article 137 - Tanques

Article 138 - Normes tecnològiques de la construcció

Article 139 - Normativa d'higiene

Article 140 - Normativa d'accessibilitat

TÍTOL VI: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ I DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGAT

CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ

Article 141 - Tipus d'obres en edificis existents

Article 142 - Obres d'ampliació

Article 143 - Obres de rehabilitació o reforma

Article 144 - Règim de fora d'ordenació

CAPÍTOL 2: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGATS

Article 145 - Nivells de protecció

Article 146 - Nivell de protecció 1

Article 147 - Nivell de protecció 2

Article 148 - Nivell de protecció 3

TÍTOL VII: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL

CAPÍTOL 1: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 149 - Actes subjectes a llicència urbanística

Article 150 - Autoritzacions concurrents

Article 151 - Règim de les llicències urbanístiques

Article 152 - Competència

Article 153 - Responsabilitats i llicències urbanístiques

Article 154 - Classes de llicències urbanístiques d'obres

Article 155 - Notificació de les llicències urbanístiques al Govern

Article 156 - Transmissió de les llicències urbanístiques

Article 157 - Terminis d'execució

Article 158 - Pròrroga de les llicències

Article 159 - Renovació de les llicències i reiteració de les sol·licituds

Article 160 - Actes promoguts pel Govern

Article 161 - Autorització de treballs de protecció de riscos naturals

CAPÍTOL 2: PROCEDIMENT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 162 - Presentació de la sol·licitud

Article 163 - Tramitació

Article 164 - Informes comunals

Article 165 - Informes preceptius

Article 166 - Esmena de deficiències

Article 167 - Garantia

Article 168 - Resolució

Article 169 - Notificació i impugnació

CAPÍTOL 3: PROCEDIMENT SIMPLIFICAT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES MENORS

Article 170 - Llicències d'obres menors

Article 171 - Documentació que cal presentar

Article 172 - Llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic

Article 173 - Resolució de llicències d'obres menors

CAPÍTOL 4: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'OBRES I USOS PROVISIONALS I TEMPORALS

Article 174 - Llicències d'obres i usos provisionals i temporals

Article 175 - Documentació que cal presentar



CAPÍTOL 5: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE

- Article 176 - Activitats en sòl no urbanitzable
- Article 177 - Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars
- Article 178 - Documentació que cal presentar
- Article 179 - Tramitació
- Article 180 - Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pel Comú

CAPÍTOL 6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- Article 181 - Certificat urbanístic
- Article 182 - Assenyalament d'alineacions

CAPÍTOL 7: ACTIVITATS EN EL SÒL

- Article 183 - Llicència de moviments de terres
- Article 184 - Tramitació
- Article 185 - Autorització de treballs de protecció
- Article 186 - Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització
- Article 187 - Llicència d'urbanització integral
- Article 188 - Llicència d'obres d'urbanització
- Article 189 - Llicència per la col·locació d'ancoratges a la via pública

CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ

- Article 190 - Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització
- Article 191 - Llicència d'enderroc
- Article 192- Llicència d'edificació

CAPÍTOL 9: REVISIÓ I CONTROL DE LES OBRES

- Article 193 - Iniciació dels treballs
- Article 194 - Ocupació de la via pública
- Article 195 - Rètol d'obra
- Article 196 - Direcció facultativa
- Article 197 - Modificacions del projecte en el transcurs de les obres
- Article 198 - Inspeccions
- Article 199 - Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística
- Article 200 - Finalització de les obres
- Article 201 - Llibre de l'edifici

CAPÍTOL 10: ACTIVITATS EN L'EDIFICACIÓ

- Article 202 - Ús de l'edificació
- Article 203 - Inspecció dels serveis tècnics del Comú
- Article 204 - Terminis
- Article 205 - Devolució de garanties
- Article 206 - Canvis d'ús de l'edificació
- Article 207 - Llicència d'ús de l'edificació
- Article 208 - Llicència de consolidació d'edificació

CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ



Article 209 - Objecte i finalitat de les llicències de parcel·lació

Article 210 - Documentació que cal presentar

Article 211 - Condicions d'atorgament de la llicència de parcel·lació

TÍTOL VIII: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Article 212 - Infraccions

Article 213 - Classes d'infraccions

Article 214 - Responsables de les infraccions

Article 215 - Sancions

Article 216 - Prescripció de les infraccions

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA I DE REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1: OBJECTE, ÀMBIT, CONTINGUT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL.

Article 1 - Objecte, àmbit territorial i contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.

D'acord amb allò que estableix l'article 68 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme d'Andorra (d'ara endavant LGOTU), l'objecte del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (d'ara endavant POUP) és l'ordenació, planificació urbanística i gestió de la parròquia d'Ordino i abasta la totalitat del seu territori.

1. El POUP de la parròquia d'Ordino es compon i/o es complementa dels documents següents:

- a) Memòria descriptiva i justificativa del pla.
- b) Plànols:
 - Plànols d'informació:
 - 1. Topogràfic.
 - 2. Preexistències.
 - 3. Estructura de la propietat.
 - Plànols d'ordenació urbanística:
 - 1. Plànols de classificació del sòl i de delimitació de les unitats d'actuació a escala 1:5.000.
 - 2. Plànols d'estructura general del territori amb assenyalament de les infraestructures i els sistemes generals a escala 1:10.000.
 - 3. Plànols de delimitació del sòl urbà a escala 1:2.000.
 - 4. Plànols de zonificació del sòl urbanitzable a escala 1:2.000.
 - 5. Plànols de les divisions establertes en sòl no urbanitzable a escala 1:5.000.
- c) Estudi justificatiu de l'edificabilitat global.
- d) Normes urbanístiques complementades amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i amb les ordinacions de rehabilitació d'edificis.
- e) Catàleg comunal d'edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i els itineraris d'interès de la parròquia subjectes a protecció.
- f) Pla de mobilitat.
- g) Estudi justificatiu de les mesures de protecció a adoptar en relació amb el medi ambient, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge.

La definició de les actuacions necessàries per a completar la urbanització i l'equipament del sòl urbà i les previsions de desenvolupament del sòl urbanitzable es troben contingudes en la memòria informativa i justificativa del pla, així com en les fitxes urbanístiques.

Article 2 - Vigència del POUP.

El POUP té una vigència indefinida, sense perjudici de la seva revisió o modificacions puntuals d'acord amb allò que estableix la normativa vigent.

Article 3 - Revisió del POUP.

- 1. La revisió del POUP s'ha d'ajustar a allò que estableixen els articles 103 i 104 de la LGOTU.
- 2. Procedeix la revisió del POUP quan, a judici del Comú i per raons degudament justificades d'interès general i mitjançant acord adoptat per la majoria dels seus membres, s'hagi de modificar qualsevol dels elements essencials que l'integren, essent aquests elements els definits a l'article 103.3 de la LGOTU.

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 10

3. No es considerarà revisió el simple ajust d'un dels elements del POUP considerats com a no essencials i que entrin dins del concepte de "modificació puntual", d'acord amb allò que estableix l'article 105 de la LGOTU.

Tal com estableix l'article 103 de la LGOTU, la primera revisió del POUP només es pot dur a terme transcorreguts sis anys des de la data de publicació de la seva aprovació definitiva inicial.

Article 4 - Modificació puntual del POUP.

1. Es poden realitzar modificacions puntuals del POUP d'acord amb el que disposen els articles 105 i 106 de la LGOTU.
2. La iniciativa de qualsevol modificació puntual del POUP correspon al Comú, per majoria dels seus membres. La iniciativa per a impulsar les modificacions puntuals també correspon als administrats, en el supòsit de disfuncions constatades durant la redacció del planejament derivat o davant la necessitat d'ajustaments d'unitats d'actuació durant la redacció del planejament derivat.
3. Les errades materials poden ésser corregides amb una correcció d'errades, mitjançant l'acord del Comú per la majoria dels seus membres i la seva publicació. S'entén per errada material aquelles errades sintagmàtiques o numèriques la correcció de les quals no impliqui cap esforç interpretatiu.
4. Una modificació puntual, en cap cas no pot variar la coherència general del POUP i les seves determinacions.

Article 5 - Caràcter vinculant i obligatorietat de les determinacions del POUP.

1. Les determinacions del POUP vinculen per igual les administracions públiques i particulars.
2. L'autorització d'usos i obres no previstos en el POUP i en els instruments que el complementen es regeix per allò que disposen la LGOTU i els reglaments d'urbanisme, d'urbanització i de construcció.

Article 6 - Interpretació de les ordinacions.

1. Les presents ordinacions i tot el contingut del POUP i la normativa s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules en relació amb el seu context i amb els objectius d'ordenació i regulació que li són propis i sempre d'acord amb l'esperit, els objectius i la finalitat de la LGOTU.
2. En cas de dubte o imprecisió, la interpretació es fa restrictivament respecte d'un menor aprofitament urbanístic, havent de prevaler sempre les solucions més favorables a la menor edificabilitat i densitat d'establiments o habitatges, propiciant-se la major dotació per a equipaments i per a espais públics així com la major protecció ambiental i del patrimoni cultural.
3. En la interpretació de les determinacions del POUP que s'expressin gràficament en els plànols d'ordenació, prevalen les determinacions contingudes en els plànols d'escala major sobre els d'escala menor, prevalent, en definitiva la major definició.
4. En cas de contradicció entre el redactat d'aquestes ordinacions i les determinacions gràfiques, preval allò que disposen les presents ordinacions.

Article 7 - Codis d'identificació de zones i sistemes.

1. Codis d'identificació de zones.
 - a) En sòl urbà i urbanitzable:

- Zona 1: Zona de nucli antic
- Zona 2: Zona de protecció de nucli antic
- Zona U1: Zona urbana 1
- Zona U2: Zona urbana 2
- Zona R: Zona residencial

b) En sòl no urbanitzable:

- Zona PA: Zona de protecció d'aigües
- Zona F: Zona forestal
- Zona PN: Zona de protecció natural
- Zona RN: Zona de riscos naturals
- Zona AR: Zona agrícola i ramadera
- Zona EE: Zona estació d'esquí

2. Codis d'identificació de sistemes

1. SISTEMA DE COMUNICACIÓ	Clau C
- Xarxa viària territorial	Clau C1
- Xarxa viària urbana	Clau C2
- Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès	Clau C3
- Xarxa viària rural	Clau C4
2. SISTEMA D'APARCAMENTS	Clau AP
3. SISTEMA HIDROLÒGIC	Clau H
4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	Clau E
- Reserva d'equipament comunitari	Clau E1
- Sanitaris, assistencials i socials	Clau E2
- Educatius i culturals	Clau E3
- Esportius i lleure	Clau E4
- Administratius i serveis	Clau E5
- Cementiri	Clau E6
5. SISTEMA D'ESPACIS LLIURES	Clau P
- Parcs i jardins urbans	Clau P1
- Parc natural	Clau P2
6. SISTEMA DE TRANSPORT	Clau T
- Sistema de transport públic segregat	Clau T1
- Sistema de transport per cable	Clau T2
7. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	Clau S

CAPÍTOL 2: DESENVOLUPAMENT DEL POUP: PLANEJAMENT DERIVAT

Article 8 - Competència

1. D'acord amb allò que estableix l'article 15.2 de la LGOTU, la gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística és promoguda de manera prioritària per la iniciativa privada.
2. La iniciativa pública és subsidiària de la privada, si bé es justifica en cas d'inactivitat privada que repercuteixi negativament en l'interès general o en la formulació de plans especials per raons d'interès públic.
3. La iniciativa en l'execució del planejament general, derivat d'un o d'algun dels seus elements, correspon al Comú quan així ho exigeixin motius d'interès públic degudament justificats.

4. El desenvolupament del POUP es pot dur a terme mitjançant el planejament derivat següent:
 - a) Plans parcials
 - b) Plans especials
 - c) Programes de reforma interior i de protecció i sanejament
 - d) Polígons d'actuació

Article 9 - Jerarquia normativa

El POUP és l'instrument de planejament de màxima jerarquia dins l'àmbit de competència parroquial. Tots els altres instruments de planejament que deriven d'aquest han de respectar-ne les determinacions i s'hi troben subordinats jeràrquicament. En cap cas el planejament derivat no pot contradir les determinacions del POUP.

1. Amb la finalitat de desenvolupar i completar les determinacions del POUP, i d'acord amb la classificació del sòl, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:
 - i. Plans parcials, promoguts pel sector privat, o especials, promoguts pel sector públic, per al desenvolupament en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.
 - ii. Ordinacions de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament.
 - iii. Programes públics de reforma, de protecció o de sanejament per a les operacions de rehabilitació i de renovació en sòl urbà consolidat.
 - iv. Plans parcials o especials per a àmbits de renovació urbana en sòl urbà consolidat.
2. El planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en les presents normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions que fixa la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos on un programa d'actuació del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial ho determini, en caldrà l'adaptació al que s'hi fixa i es respectarà el termini que s'hi estableix.
3. Quan no sigui necessària, o no estigui prevista, la prèvia aprovació dels documents esmentats als paràgrafs anteriors, o si es tracta de poblats, urbanitzacions, ja siguin existents o aprovades, o zones urbanes consolidades i amb l'objectiu de simplificar el procés urbanístic, les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial seran d'aplicació directa i immediata, d'acord amb el que preveu l'article 83 de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
4. Amb l'objectiu de completar la regulació urbanística del Pla, el Comú aprovarà les ordinacions reguladores de la normativa complementària aplicable a cada unitat d'actuació, les de rehabilitació d'edificis i les destinades als programes de reforma interior urbana i de protecció i sanejament.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no podran ser aprovats si no compleixen amb les determinacions i els criteris establerts per a la promoció de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.
6. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, telecomunicacions i d'altres previstes. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant una xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

Article 10 - Plans parcials

1. Els plans parcials són els instruments previstos per la LGOTU i el Reglament urbanístic perquè la iniciativa privada desenvolupi i completi l'ordenació urbanística prevista en el POUP, en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable.

2. La iniciativa per a la redacció i tramitació dels plans parcials correspon als propietaris de terrenys dins l'àmbit de les unitats d'actuació.

3. Documentació dels plans parcials

Les determinacions dels plans parcials han de constar en els documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació i de les seves determinacions. La memòria ha d'anar acompanyada dels estudis necessaris per conèixer els elements que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, de l'estudi geològic i geotècnic i/o hidràulic i dels estudis mediambientals dels terrenys quan per la seva situació, característiques, morfologia o riscos siguin imposats per llei, per reglament o per les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària.
2. Plànols d'informació, entre els quals cal incloure:

-Plànol de situació de l'àmbit del pla parcial en relació amb l'estructura general del territori establerta pel Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.

-Plànol d'ordenació general, on consti la classificació i la qualificació atorgades pel Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial a l'àmbit del pla parcial.

-Plànol topogràfic, amb corbes de nivell de metre en metre.

-Plànol parcel·lari, amb referència dels titulars de les finques.

-Plànol de les edificacions, usos, infraestructures i vegetació existents.

3. Plànols d'ordenació i de projecte, confeccionats a escala 1:2.000 com a mínim, entre els quals cal que hi figurin els següents:

-Plànol de zonificació, on s'assenyalin els usos detallats i les reserves per a espais lliures, equipaments comunitaris, serveis públics i aparcaments, amb indicació dels terrenys destinats a les finalitats esmentades que siguin de cessió obligatòria i gratuïta al Comú, d'acord amb el percentatge que estableix el POUP.

-Plànol de parcel·lació i d'ordenació de l'edificació, on es referencii les alineacions i els gàlils als quals s'hagin de subjectar els edificis d'acord amb el sistema d'ordenació adoptat.

-Plànol dels traçats i de les característiques de la xarxa de comunicacions pròpia del sector i del seu enllaç, d'acord amb el sistema general previst al POUP.

-Plànol amb indicació de les alineacions, les rasants, les proteccions de la xarxa viària, els itineraris pedestres lliures de barreres arquitectòniques i les zones d'aparcament.

-Plànol i memòria dels traçats i de les característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i tots els altres serveis previstos al Pla.

-Estudi tècnic específic d'allaus, o una nota tècnica d'allaus, en funció del grau de perillositat i la zonificació reglamentària en que es trobi situat el terreny.

-Estudi tècnic específic ambiental, per preservar els elements ambientals d'interès descrits en la diagnosi ambiental del pla, en funció de la ubicació del terreny i les característiques pròpies de cada ubicació.

4. Normes urbanístiques i quadern on es defineixin la densitat d'habitatges, l'assignació d'usos, l'ocupació i l'aprofitament del terreny i les normes reguladores de les edificacions, de conformitat amb les previsions fetes pel POUP i amb les ordinacions de la normativa subsidiària en relació amb la unitat d'actuació.
5. Conveni d'urbanització, signat pels propietaris que representin com a mínim les tres quarts parts de l'àmbit ordenat, on s'indiqui la nova configuració de les finques adequada a l'ordenació aprovada, la situació dels terrenys que es cedeixen gratuïtament al Comú, l'efectivitat de la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats i la quota de contribució dels propietaris a satisfer del cost de les obres d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització pendents. Aquestes determinacions s'han de fer constar en els documents següents, que preceptivament han d'acompanyar el conveni:

-Bases d'actuació on es defineixin els criteris objectius de distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivades del planejament entre els propietaris afectats.

- Projecte de reparcel·lació.
 - Estatuts de l'associació de promoció urbanística que s'ha de constituir per a l'execució de les obres d'urbanització.
6. Estudi econòmic i financer on s'avalui el cost de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització pendents, tenint en compte l'import de les indemnitzacions pel desmantellament de les preexistències incompatibles amb l'execució i el cost de redacció dels instruments de planejament d'execució.
 7. Programació temporal de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, amb determinació de les diverses fases, subjectes a projectes d'urbanització independents, quan es prevegi que l'execució del pla parcial s'efectuï per fases. En aquest supòsit, el Pla parcial ha d'incorporar un plànol on s'estableixin les etapes d'execució projectades.

Article 11 - Plans especials

1. D'acord amb allò que estableixen la LGOTU i el Reglament urbanístic, es l'instrument que materialitza la fase de posada en marxa de l'actuació urbanística promoguda pel sector públic i justificada per l'interès general. Els plans especials es formulen i es tramiten a iniciativa del Comú, excepcionalment, quan es tracta de plans especials que tenen per objecte desenvolupar obres públiques promogudes per Govern, la redacció del Pla especial la duu a terme el Govern si el comú li ho demana, o en cas d'inacció per un termini superior a sis mesos, a comptar de la data de notificació.
2. En tot cas, és procedent la formulació d'un pla especial quan tingui per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius, així com les obres públiques promogudes pel Govern a través dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials, també la protecció del patrimoni històric i artístic d'acord amb allò que estableixen la Llei de patrimoni i els seus reglaments.

Article 12 - Condicions i contingut dels plans parcials i especials en desenvolupament del POUP.

1. S'han de redactar plans parcials i especials per al desenvolupament del POUP en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, amb les determinacions, abast, contingut i documentació assenyalats a la LGOTU, al Reglament urbanístic i a les presents ordinacions.

2. Els plans parcials i especials han de garantir les connexions amb els sistemes i les infraestructures generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, tot aplicant els criteris de sostenibilitat del territori que, en execució del POUP, estableixi el Comú.
3. Tota infraestructura que sigui necessària per al correcte desenvolupament i funcionalitat urbanística d'una unitat d'actuació, sector o polígon d'actuació anirà a càrrec dels propietaris, com a integrant de les despeses d'urbanització.
4. Els espais destinats a dotacions, zones verdes i sistemes en general s'han de disposar de la forma més agrupada possible i de forma coherent per a la seva destinació pública, per tal de constituir unitats funcionals, i se n'ha de garantir l'accés públic i la continuïtat per constituir un sistema coherent en si mateix i en relació amb les àrees veïnes.

Article 13 - Convenis urbanístics

1. A més dels convenis d'urbanització integrants dels plans parcials, el Comú pot subscriure convenis urbanístics amb els propietaris de qualsevol tipus de sòl, els quals s'integraran, en el seu cas, com a complement de la documentació del planejament derivat.
2. Aquests convenis poden establir, sobre la base de les determinacions del POUP, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
3. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic essent l'objectiu prioritari dels convenis l'obtenció de majors espais públics o dotacions al servei del Comú.

Els convenis urbanístics requereixen l'aprovació del Comú, sens perjudici de la tramitació i aprovació dels corresponents instruments de planejament.

CAPÍTOL 3: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 14 - Administració actuant

Per a l'execució del POUP, l'administració actuant és el Comú d'Ordino, sens perjudici de la competència del Govern en l'execució d'aquells sistemes urbanístics de la seva competència.

Article 15 - Unitats d'actuació: definició

1. Les unitats d'actuació són els àmbits territorials en què, mitjançant la zonificació, es concreta l'ordenació urbanística del territori i així mateix constitueixen les àrees de referència per a fer efectiva la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
2. Serà la zonificació la que definirà els paràmetres edificadors, els usos i les intensitats autoritzades en cada unitat d'actuació.
3. Tot el sòl urbà classificat com a consolidat s'integra en una única unitat d'actuació.

Article 16 - Sectors: definició

1. Els sectors són els àmbits en què es poden subdividir les unitats d'actuació per a ésser desenvolupades i executades de manera gradual, mitjançant plans parcials per a cada sector.

2. Per a la divisió de les unitats d'actuació en sectors s'hauran de complir les condicions establertes en el Reglament urbanístic.
3. La subdivisió de les unitats d'actuació en sectors ho serà a proposta del Comú, i perquè sigui adoptada caldrà la ratificació de la divisió pels propietaris que representin tres quartes parts de la superfície de cada sector.
4. El Comú també podrà adoptar la subdivisió en sectors a iniciativa dels propietaris que representin tres quartes parts de la superfície de cada sector, sense que el Comú estigui vinculat per la proposta, en el sentit que l'acceptació de la subdivisió correspon a les seves facultats discrecionals.

Article 17 - Polígons d'actuació: definició

1. Els polígons d'actuació constitueixen l'àmbit territorial en què poden subdividir-se les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat de gestió directa els terrenys de les quals no tinguin tots els serveis urbanístics requerits per gaudir de la condició de solar.
2. La delimitació dels polígons d'actuació es practicarà d'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic.

Article 18 - Transmissió del sòl de cessió obligatòria a favor del Comú

La transmissió del sòl de cessió obligatòria a favor del Comú es realitza de la manera següent:

- a) En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa que no estiguin declarades àrees de substitució de l'edificació, mitjançant el projecte de reparcel·lació econòmica.
- b) Els comuns poden acceptar de forma justificada la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta i la cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al del terreny objecte de cessió obligatòria.

Article 19 - Aportacions dineràries al Comú

1. El deure de cessió mitjançant un equivalent econòmic es regeix pel que disposa reglamentàriament el Govern i d'acord amb la normativa aprovada pel Comú en relació amb el seu import.
2. En cap cas no es pot substituir una cessió destinada a vials per una contraprestació econòmica, essent obligació dels propietaris i promotors la cessió de tots els terrenys que el planejament destini a vials.
3. L'aportació dinerària substitutòria és d'aplicació obligatòria, en els terrenys classificats com a sòl urbà de gestió directa, en els supòsits següents:
 - a) En solars, quan s'atorgui llicència d'edificació, ja sigui per a la construcció de noves edificacions, ja sigui en l'ús del dret de remunta.
 - b) En sòl de substitució només s'aplicarà en el cas que, per obra nova, remunta o substitució d'edificacions preexistents, s'incrementi l'edificabilitat consolidada per l'edificació, i només sobre aquell increment.

Article 20 - Càrregues d'urbanització

1. Correspon als propietaris, en proporció als seus drets respectius, la càrrega de la urbanització dels vials compresos dins d'una unitat d'actuació.
2. El Comú participa únicament en les càrregues d'urbanització si és titular de terrenys patrimonials, i en aquest cas ho fa en el percentatge que li correspongui.

Article 21 - Modalitats d'execució urbanística

1. D'acord amb allò que disposa el Reglament urbanístic, l'execució d'un polígon, sector o unitat d'actuació es pot dur a terme mitjançant les modalitats següents:
 - a) Execució integral: En aquesta modalitat, el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris es fa efectiu de forma conjuntament per a tota la unitat d'actuació, sector o polígon d'actuació, sens perjudici de l'establiment d'un pla d'etapes.
 - b) Execució aïllada privada: Aquesta modalitat d'execució del planejament urbanístic es pot aplicar a les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa i comporta dur a terme una actuació edificadora puntual en la qual els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts pel planejament.
 - c) Execució aïllada pública: Aquesta modalitat pot ésser utilitzada pel Comú per a l'execució d'elements isolats integrants dels sistemes d'ordenació, d'acord amb les determinacions del POUP i del planejament derivat.

Article 22 - Reparcel·lació

1. La reparcel·lació és l'instrument bàsic i essencial d'execució urbanística en la modalitat integral i té per objecte:
 - a) La distribució justa i equitativa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.
 - b) La regularització de les finques per adaptar-ne la configuració a les determinacions del planejament i la ubicació de l'aprofitament urbanístic sobre les zones aptes per a l'edificació.
 - c) L'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris interessats en proporció als seus drets respectius i la transmissió als comuns dels terrenys que el planejament destina a vialitat i a espais públics, equipaments i serveis col·lectius de cessió obligatòria i gratuïta.
2. La reparcel·lació pot ésser física o econòmica. Serà física quan el seu objecte siguin totes les operacions expressades al punt anterior i econòmica quan es limiti a distribuir les despeses d'urbanització i les indemnitzacions que corresponguin entre els propietaris.
3. La tramitació de la reparcel·lació es durà a terme d'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic.

CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP

Article 23 - Fiscalització i adequació a la legalitat de l'execució del POUP

El Comú ha de vetllar pel compliment de les determinacions del POUP exercint les facultats de fiscalització i vigilància que li corresponen. Per tal de fer complir la legalitat urbanística, el Comú, en defensa de les prescripcions del POUP, ha d'adoptar aquells acords de suspensió d'obres, actes, invalidesa d'actes contra el pla i la imposició de sancions i determinació de responsabilitats patrimonials adients.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES****Article 24 - Classificació del sòl**

1. El sòl comprès dins l'àmbit del POUP es classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. El sòl urbà se subdivideix, d'acord amb allò que disposen la LGOTU i el Reglament urbanístic, en sòl urbà consolidat i no consolidat.
2. La delimitació de la classificació del sòl es determina en els plànols a escala 1:2.000.
3. Dins de la classificació del sòl expressada, es delimiten dins de cada classe unitats d'actuació, les quals, d'acord amb la classificació del sòl, són les següents:
 - a) UA en sòl urbà consolidat de gestió directa (plànols a escala 1:2.000).
 - b) UA en sòl urbà no consolidat (plànols a escala 1:2.000).
 - c) UA en sòl urbanitzable (plànols a escala 1:2.000).
4. El sòl no urbanitzable consta delimitat en els plànols a escala 1:5.000.

Article 25 - Destinació del sòl segons l'ordenació urbanística

Per raó de la seva destinació en l'ordenació del territori, el sòl s'afecta a les destinacions següents:

- a) Edificació privada i pública, quan el sòl tingui tots els elements d'urbanització.
- b) Edificació privada i pública en sòl no urbanitzable.
- c) Les bordes i cabanes a què es refereix l'article 110 d'aquestes ordinacions, en sòl urbanitzable.
- d) Els sistemes previstos a l'article 26 d'aquestes ordinacions.
- e) Manteniment d'usos en sòl no urbanitzable.

Article 26 - Sistemes urbanístics

Els sòls destinats a sistemes corresponen als terrenys d'interès col·lectiu que estructurin el territori i assegurin l'equilibri dels assentaments. Són terrenys que tenen com a finalitat assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments, domini públic hidràulic, transports i serveis tècnics a tot el territori parroquial.

Article 27 - Obtenció de terrenys per a sistemes urbanístics

És obligatòria la cessió de sistemes viaris urbanístics generals o locals, segons allò que estableix l'article 31 del Reglament urbanístic, quan siguin utilitzats per a l'establiment d'elements d'urbanització necessaris per a edificar els predis adjacents.

En tot cas, el Comú està facultat, dins l'àmbit de les seves competències, per a l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes per qualsevol procediment admès en dret.

Article 28 - Zones

Es defineixen com a zones aquells àmbits de sòl susceptibles d'edificació i utilització privada, continus o discontinus, sotmesos a un règim d'usos, intensitats i paràmetres edificadors uniformes i qualificats amb la mateixa clau urbanística, d'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic.

Article 29 - Límit de les zones

El límit de les zones és establert en els plànols a escala 1:2.000.

Article 30 - Tipus d'ordenació de l'edificació

D'acord amb el Reglament de construcció, es distingeixen com a sistemes d'ordenació bàsics el d'alineacions de carrer, el d'edificació aïllada segons parcel·lació i el de definició volumètrica. Els tipus d'ordenació de les zones establerts al POUP són els següents:

1. Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer, que correspon a aquelles edificacions entre mitgeres al llarg de carrers o vials, en què l'altura reguladora es fixa en funció de l'amplada del carrer i s'aplica a:
 - a) Zona 1. Zona de nucli antic.
 - b) Zona 2. Zona de protecció de nucli antic
2. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació que correspon a edificació plurifamiliar aïllada, edificació unifamiliar aïllada, edificació unifamiliar adossada i edificació unifamiliar en filera i s'aplica a:
 - a) Zona 2. Zona de protecció de nucli antic.
 - b) Zona U1. Zona urbana 1.
 - c) Zona U2. Zona urbana 2.
 - d) Zona R. Zona residencial.
3. El Comú podrà modificar el sistema d'ordenació en els solars amb edificis construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordinació, que en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagin estat regulats sota el sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, i en els que s'acrediti que:
 - (i) És necessària la instal·lació d'un ascensor a la zona de separació a veïns per donar compliment a la legislació en matèria d'accessibilitat.
 - (ii) No existeix l'alternativa raonable d'instal·lar-lo en un altre lloc.
 - (iii) Aportar una autorització del veí directament afectat.

En aquest cas excepcional, la modificació consistirà en l'ordenació per sistema d'ordenació volumètrica en la qual es conservaran tots els paràmetres de l'anterior qualificació del solar, llevat de les disposicions que comportin la possibilitat de la instal·lació de l'ascensor en aquell indret.

4. El sistema d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica defineix les condicions volumètriques específiques a què s'han d'ajustar els edificis, les quals no deriven necessàriament de l'alineació a carrer o espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació. El Comú podrà modificar el sistema d'ordenació de les unitats d'actuació sempre que es justifiqui un interès urbanístic i públic. La fitxa urbanística de les unitats d'actuació, que es regularan pel sistema de l'edificació per definició volumètrica, establirà els paràmetres específics d'aquest sistema.

Article 31 - Conceptes sobre edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat bruta: És l'índex màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metres quadrats de sostre/metres quadrats de sòl), per a cada àmbit de planejament urbanístic, amb caràcter previ a les cessions de cap mena al Comú.
2. Índex d'edificabilitat neta: És l'índex màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metres quadrats de sostre/metres quadrats de sòl), per a cada parcel·la edificable, ja sigui per a usos públics o privats, essent la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per edificar, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria.



3. Solar: Es considerarà solar aquell terreny susceptible d'ésser edificat que tingui executats tots els serveis urbanístics establerts al planejament urbanístic tal com queda recollit a l'article 9 del Reglament urbanístic.
4. Parcel·la: És una forma de delimitació del sòl que parteix de les normes sobre implantació futura d'usos o modalitats d'explotació de la superfície.
5. Parcel·la neta: Superfície de la parcel·la, deduïdes les parts del terreny corresponents a sistemes urbanístics.
6. Parcel·la mínima: És aquella superfície de sòl mínima susceptible d'ésser edificada.
7. Ocupació de parcel·la: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici i construccions auxiliars d'una parcel·la, inclosos patis de parcel·la i cossos volats, i exceptuant ràfecs i plantes soterrani.
8. Ocupació en soterrani: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes soterrani de l'edifici, inclosos patis de parcel·la.
9. Sostre edificable: És la unitat de compte de l'edificabilitat, expressada en m²st (metres quadrats de sostre).
10. Densitat màxima: Expressa el nombre màxim d'establiments, ja siguin habitatges o d'un altre ús, que es poden ubicar en un àmbit delimitat determinat.
11. Superfície construïda: Superfície corresponent a la projecció horitzontal, per cada una de les plantes, de l'envolupament exterior de tots els elements constructius de l'edificació, després de deduir cobertes, patis d'illa i de parcel·la.
12. Superfície construïda de l'edifici: Superfície corresponent a la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes de l'edifici.
13. Superfície edificada de l'edifici: Superfície corresponent a la superfície construïda de l'edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrani.
14. Superfície útil: Superfície corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant interior dels elements constructius de cada una de les dependències i espais d'ús comú de l'edifici amb alçada lliure igual o superior a 1,80 m.
15. Pati de parcel·la: Espai lliure d'edificació en l'interior de les parcel·les per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació.
16. Cossos volats: Elements constructius habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa.
17. Cos volat tancat: Cos volat en el qual tots els costats que sobrepassen la línia de façana disposen de tancament.
18. Cos volat semitancat: Cos volat en el qual algun dels costats que sobrepassen la línia de façana disposa de tancament.
19. Cos volat obert: Cos volat en el qual cap dels costats que sobrepassa la línia de façana disposa de tancament.

Les definicions per a l'establiment de paràmetres reguladors es completa amb allò que disposa l'article 7 del Reglament de construcció.

CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 32 - Sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà d'Ordino els terrenys que el POUP inclou en alguna unitat d'actuació en sòl urbà, pel fet de complir els requisits establerts a la LGOTU i al Reglament urbanístic.
2. D'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic, la construcció de carreteres i vials de connexió entre poblacions no atorga per si mateixa a les finques confrontants la condició de sòl urbà.
3. Els plans parcials i especials de desenvolupament de les diverses unitats d'actuació que conformen l'àmbit territorial del POUP han d'evitar consolidar aprofitaments urbanístics davant dels sistemes generals viaris. Aquesta consideració ha d'ésser aplicada de forma especial i concreta als sistemes generals viaris de caràcter nacional, per tal d'evitar un continuïum urbà edificat a les voreres de les carreteres i vials de connexió entre les poblacions.

Article 33 - Sòl urbà consolidat

- 1- El sòl urbà consolidat està integrat per aquells terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el POUP ordena directament sense remetre a planejament derivat en una única unitat d'actuació, sens perjudici que determinats àmbits d'aquest sòl puguin ésser objecte d'operacions de renovació que exigeixin la posterior aprovació de planejament derivat.
- 2- Constitueixen sòl urbà consolidat els terrenys delimitats per la unitat d'actuació núm. 1.

Article 34 - Sòl urbà no consolidat

1. Constitueixen el sòl urbà no consolidat aquelles unitats d'actuació en sòl urbà que estan en àrees urbanitzades en el 40 % o més de la seva superfície i no han estat delimitades com a sòl urbà consolidat per no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per a l'edificació.
2. El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat les núm. 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5, 6, 7, 8A, 8B, 8C, 8D i 93.
3. Per al desenvolupament i execució de les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat és necessària la formulació i execució del pla parcial o especial corresponent.

Article 35 - Solars

D'acord amb allò que disposa el Reglament urbanístic, tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà consolidat pel POUP o que entrin en aquesta classificació per execució del planejament derivat, sempre que compleixen les condicions següents:

- a) Que siguin aptes per a l'edificació, d'acord amb la zonificació establerta al POUP o al planejament derivat.
- b) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les normes mínimes fixades pel planejament o, si aquest no ho determina, que posseeixin els serveis urbanístics bàsics definits a l'article 25 de la LGOTU i a l'article 9 del Reglament urbanístic.
- c) Que tinguin unes dimensions adequades a les normes de parcel·lació establertes pel planejament vigent.

- d) Que el vial amb el qual confrontin tingui pavimentada la calçada, establertes les voreres i posseeixi enllumenat públic.
- e) Que tinguin fixades alineacions i rasants.

Article 36 - Cessions en sòl urbà

- 1. Els propietaris de sòl urbà estan obligats a cedir tots els terrenys necessaris per a vialitat que estableixi el POUP o, si fa al cas, el planejament derivat.
- 2. A més, estan obligats a cedir el 5 % en el sòl urbà consolidat de gestió directa i el 15 % en el sòl urbà no consolidat, del sòl de la unitat d'actuació amb destinació a dotacions públiques, espais lliures i equipaments.

CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 37 - Definició. Classificació del sòl urbanitzable

- 1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el POUP delimita en unitats d'actuació d'aquest tipus de sòl, pel fet de requerir obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície i que no es classifiquen com a sòl no urbanitzable.
- 2. S'inclouen en unitats d'actuació en sòl urbanitzable aquells terrenys que confronten amb una carretera o vial de connexió entre poblacions i que no han estat inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà.
- 3. El sòl urbanitzable esdevé sòl urbà mitjançant l'aprovació i execució dels plans parcials o especials corresponents, essent d'aplicació a partir d'aquells allò que s'ha establert per al règim del sòl urbà.

Article 38 - Sòl urbanitzable

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys delimitats per les unitats d'actuació compreses entre la núm. 10 i la 92.

Article 39 - Desenvolupament mitjançant planejament derivat

Les unitats d'actuació en sòl urbanitzable es desenvolupen mitjançant la formulació, tramitació i aprovació del pla parcial o especial corresponent.

Article 40 - Cessions de vialitat

Les cessions per a vialitat previstes en els futurs plans parcials i especials també han d'incloure les reserves per a aparcament de vehicles a la via pública que s'executin en el mateix vial. Aquest espai de vialitat destinat a aparcament no té la naturalesa urbanística de sistema d'aparcament (clau AP), sinó de sistema viari (claus C1 i C2).

Article 41 - Cessions per a dotacions, parcs urbans i altres sistemes

Es fixa en un 15 % el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta destinada a dotacions, parcs urbans i als sistemes per a les unitats d'actuació en sòl urbanitzable, després d'haver-se deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons el planejament, tal com es preveu a la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

En tot cas s'intentarà reagrupar els sòls de cessió de forma que les parcel·les resultants puguin ser com a mínim de 400 m² en ZU1 i ZU2 i de 300 m² en ZR. En cas que aquesta sigui inferior degut a les dimensions de la unitat d'actuació la cessió s'agruparà en una única parcel·la.

A l'empara del que disposa la LGOTU i als fins d'expropiació, quan un sòl sigui qualificat com a sistema es podrà efectuar la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació, així com de les obres, edificis o instal·lacions que contingui.

A l'entrada en vigor d'aquest nou Pla d'Urbanisme, els equipaments existents, i que són de titularitat i domini privats, podran mantenir aquesta situació mentre no es modifiqui el destí o ús dels terrenys, ja que en cas de modificació de destí o ús, aquest Pla constitueix títol legal per procedir a la seva incorporació al domini públic, per mitjà de tots els mecanismes legals i escaients previstos per la llei.

Article 42 - Obres i construccions en sòl urbanitzable

1. Mentre no es produeixi la seva transformació en sòl urbà mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent i l'execució de les obres d'urbanització, les obres, construccions i activitats en sòl urbanitzable estan subjectes a les mateixes limitacions i règim d'usos que el sòl no urbanitzable.
2. En el supòsit que s'aprovi un pla parcial únicament als efectes de la garantia d'aprofitament urbanístic prevista a l'article 19 de la LGOTU, el pla parcial ha de preveure el règim d'obres i usos provisionals fins que siguin executades totalment les obres d'urbanització.

Article 43 - Execució, urbanització i edificació

- 1- L'execució i gestió urbanística de les unitats d'actuació de sòl urbanitzable serà preferentment privada, d'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic.
- 2- La urbanització s'ha de realitzar un cop aprovat el pla parcial o, si fa al cas, especial, i d'acord amb les prescripcions que estableixi aquest planejament derivat.
- 3- El Comú ha d'establir i/o corregir les qualitats d'urbanització que ha de preveure el planejament derivat. En qualsevol cas, el mobiliari urbà que s'utilitzi en les obres d'urbanització ha d'ésser l'homologat pel Comú.
- 4- No es pot edificar cap parcel·la fins que la urbanització no estigui totalment completada. Tanmateix el Comú podrà admetre l'edificació simultània a la urbanització en els casos en què es compleixin els requisits fixats reglamentàriament.

CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 44 - Sòl no urbanitzable: definició i determinació en el POUP

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys que el POUP delimita en les zones de protecció mediambiental, de riscos naturals i de domini públic.
2. El sòl no urbanitzable és excepcionalment edificable en les condicions que estableixen els articles 51, 52, 61 i 139 de la LGOTU, l'article 19 del Reglament urbanístic, l'article 46 de les presents ordinacions i l'article 83.2e del Reglament de construcció.

Article 45 - Classes

El POUP estableix per a tot el sòl no urbanitzable la zonificació següent:

- Zona PA: Zona de Protecció d'Aigües
- Zona F: Zona Forestal
- Zona PN: Zona de Protecció Natural
- Zona RN: Zona de Riscs Naturals
- Zona AR: Zona Agrícola i Ramadera
- Zona EE: Zona Camp de Neu Ordino-Arcalís

La definició de les diferents zones que comprèn el sòl no urbanitzable de la parròquia d'Ordino coincideix amb l'establerta als articles 42 a 50 de la LGOTU, sens perjudici de les singularitats establertes a l'article 47 d'aquestes ordinacions respecte del Camp de Neu d'Ordino-Arcalís.

Article 46 - Obres i construccions en sòl no urbanitzable

- 1- Poden realitzar-se en sòl no urbanitzable projectes d'interès nacional relacionats amb les vies de comunicació, la política hidràulica, de sanejament i energètica, la lluita contra la contaminació, la protecció de la natura i la dotació de serveis de caràcter sanitari, educatiu, cultural, administratiu, de seguretat i de protecció civil.
- 2- En sòls forestal, agrícola i ramader i d'acord amb l'article 51 de la LGOTU, poden efectuar-se les obres següents:
 - a) Obertura de noves pistes o camins
 - b) Tala d'arbres per motius de seguretat
 - c) Reconstrucció i rehabilitació de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a l'habitatge permanent
 - d) L'obertura dels tallafocs per a la seguretat del bosc
 - e) L'agençament d'indrets per excursions o per l'escalada
 - f) Infraestructures i equipaments d'estacions d'esquí
 - g) Instal·lacions esportives
- 3- En zones de protecció d'aigües només poden efectuar-se obres relacionades amb l'execució i el manteniment de les instal·lacions necessàries per a la captació i la distribució d'aigua.
- 4- En zones de protecció natural només poden efectuar-se treballs de crema de vegetació i els relacionats directament amb la protecció de la zona.
- 5- En les zones exposades a riscos naturals, només poden efectuar-se les instal·lacions o equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns i a la limitació del mateix risc, i les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions destinades a ús agrícola, ramader i forestal o a ús de magatzem, sempre que un estudi detallat del risc n'avalui la vulnerabilitat i garanteixi que aquesta és assumible. També es permet els treballs necessaris per dotar d'accessos i serveis a sòl urbanitzable. L'atorgament de la llicència requereix informe favorable del Ministeri titular de l'ordenament territorial sobre l'estudi de detall.
- 6- En zones de sòl sense designació específica, aquest es pot utilitzar per a ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures, quan confronti amb aquest darrer, amb una proporció o ràtio no superior al cent per cent.

Article 47 - Zona EE "Camp de Neu": Règim especial de la zona de camp de neu d'Ordino-Arcalís

1. La zona delimitada pel domini del camp de neu d'Ordino-Arcalís constitueix, dins la zona de sòl no urbanitzable, una zona específica que es regeix per les disposicions del present article.
2. A la Zona EE "Camp de Neu" poden efectuar-se obres de nova planta i de rehabilitació per a la millora de les infraestructures i dels equipaments tècnics i d'usos comercial, d'oficines, sanitari-assistencial,

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 25

lúdic, esportiu, turístic i d'aparcament i, en general, tots els usos admesos en aquestes ordinacions, sempre que estiguin relacionats amb el camp de neu.

3. S'exclou expressament la construcció destinada al usos residencial, hotelier i d'habitatge.

CAPÍTOL 5: RÈGIM DELS USOS

Article 48 - Classes

Als efectes de les presents ordinacions i del planejament derivat que resulti de l'execució del POUP, s'estableixen les classes d'usos següents:

- Usos admesos i usos prohibits.
- Ús principal, usos compatibles i usos complementaris.
- Usos temporals i usos provisionals.

Article 49 - Usos admesos i usos prohibits

- 1- Als efectes de les presents ordinacions, es consideren permesos tots els usos que no estiguin expressament prohibits i que no contradiguin les determinacions del POUP quant a sostenibilitat del territori i protecció mediambiental.
2. Seran usos prohibits aquells establerts expressament com a tals, amb caràcter general a les presents ordinacions i en particular a la fitxa de cada unitat d'actuació. El planejament derivat a cada unitat d'actuació o sector ha d'establir de manera expressa i concreta els usos prohibits en cada àmbit de planejament i, si fa al cas, les condicions i supòsits de la prohibició.
3. S'estableixen com a usos prohibits a tota la parròquia el següents:
 - a) Tota estabulació, construcció i explotació ramadera que es pugui classificar com a sistema productiu intensiu i especialment la cria porcina, encara que ho sigui de manera transitòria o transeünt. També resta prohibit el transport, emmagatzematge i utilització de purins.
 - b) Les activitats extractives, tant d'àrids com de pedra o llosa.
4. També resten prohibits aquells usos que, no essent expressament vedats, són incompatibles amb els usos principals establerts en els diferents àmbits de planejament.
5. Són prohibits aquells usos que, sobre la base la classificació del sòl, així ho estableixen la LGOTU, el Reglament urbanístic i el Reglament de construcció.

Article 50 - Ús principal, usos compatibles i usos complementaris

1. Dintre dels usos admesos a la zona, el planejament derivat pot assenyalar-ne un, o més d'un, com a ús principal o predominant en el sentit que es preveu que ocupi una proporció majoritària de l'edificabilitat de la zona i que, per tant, és el que contribueix a definir-ne el caràcter bàsic.
2. Per usos compatibles s'entenen aquells que poden desenvolupar-se en contigüitat amb l'ús principal en tant que no han d'afectar negativament el desenvolupament d'aquest.
3. Per usos complementaris s'entenen aquells que només s'admeten en la mesura que complementin l'ús principal de la zona.
4. Els plans estableixen les condicions específiques que han de complir els usos admesos a la zona. Pel que fa als usos compatibles, es poden establir limitacions a la seva proporció o condicions relatives a la seva situació per assegurar que no afectin el desenvolupament de l'ús considerat principal. Així mateix, els

usos complementaris podran ésser objecte de limitacions a fi que no excedeixin el seu paper de complement de l'ús principal.

Article 51- Usos temporals i usos provisionals

1. Sens perjudici de les determinacions urbanístiques, es poden autoritzar en els edificis i terrenys usos temporals o provisionals quan no constitueixin un impediment per al desenvolupament de les previsions del planejament.
2. Són usos temporals els autoritzats per un termini limitat. Són usos temporals "a precari" els autoritzats per un termini indefinit amb autorització revocable per l'Administració comunal en funció de circumstàncies especificades, com resulta del cas de les construccions referides als articles 105, 106, de les presents ordinacions.
3. Són usos provisionals els que, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, es poden autoritzar excepcionalment mentre no s'aprovin i executin els plans parcials o especials de desenvolupament del POUP. Les obres requerides pel desenvolupament d'aquests usos també tenen el caràcter de provisional "a precari" i la finalització de l'ús no dóna dret a cap tipus d'indemnització.
4. En cap cas no tenen la condició d'ús provisional els usos d'habitatge permanent, residencial i aquells que s'incloguin en el POUP segons criteri comunal.

Article 52 - Classes d'usos en el planejament urbanístic

- a. El POUP ha d'establir els usos urbanístics que es preveuen en el planejament urbanístic.
- b. El POUP, els plans parcials o especials i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària poden establir subdivisions en alguns dels usos considerats, a l'efecte d'elaborar una regulació més precisa.

Article 53 - Ús d'habitatge

És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge entès com l'espai on s'allotja una llar.

S'estableixen les categories següents:

1. Unihabitatge: ús propi dels edificis que acullen només una llar en cada parcel·la.
2. Plurihabitatge: ús propi dels edificis que acullen diverses llars en una mateixa parcel·la.
3. Habitatge no permanent: seran considerats habitatges no permanents, les cabanes i bordes de tipologia de muntanya reconstruïdes i rehabilitades que no estiguin en sòl urbà consolidat.

Article 54 - Ús residencial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple albergs de joventut, residències d'estudiants, residències de la tercera edat, religioses i altres similars.

Article 55 - Ús hotel·ler o d'allotjament turístic

1).- Són establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic, degudament autoritzats administrativament, on les persones titulars ofereixen als clients allotjament temporal per a una estada turística a les unitats d'allotjament, així com altres serveis turístics d'acord amb la normativa vigent, a canvi d'una contraprestació econòmica o de qualsevol altre tipus.

Els establiments d'allotjament turístic han de posar a disposició dels clients les seves instal·lacions i els seus equipaments en les degudes condicions de netedat, higiene, seguretat, comoditat i funcionament. Han d'estar

suficientment moblat i dotat dels aparells i estris necessaris per a l'ocupació immediata, amb la finalitat de prestar un servei de qualitat en relació amb la totalitat de places ofertes dins del seu grup i la seva categoria.

Els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges, amb l'única excepció dels establiments d'allotjament rural i els habitatges d'ús turístic.

Els establiments amb ús hotel·ler es classifiquen en les següents modalitats:

- a) Són hotels els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta en els articles 4 i 6 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany dins les habitacions, l'esmorzar, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

En el cas dels apartaments o estudis ubicats en hotels, estan autoritzats sempre que el nombre i la capacitat conjunta de totes les unitats no superi el percentatge de la capacitat general declarada com a activitat principal de l'establiment que es determini per la via reglamentària, i sempre que compleixin els requisits mínims d'aquests apartaments o estudis.

- b) Són apartahotels els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta en els articles 4 i 6 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut dels apartaments o estudis, l'esmorzar, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

- c) Són hostals o residències els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta en els articles 4 i 6 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

- d) Són pensions els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta en els articles 4 i 6 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

- e) Són apartaments turístics els allotjaments situats en edificis constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis segons queden definits a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, amb entrada comuna a l'edifici i serveis de recepció, que reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les estances, així com la prestació i la qualitat dels serveis que es determinin reglamentàriament.

Els apartaments turístics estan constituïts en una unitat empresarial d'explotació inscrita al Registre de Comerç, dedicada a prestar, de manera habitual i professional, amb altres serveis de caràcter complementari o sense, allotjament en apartaments o estudis dotats de mobiliari, instal·lacions, serveis i equips per a la preparació, conservació i consum d'aliments freds i calents. En els serveis de caràcter complementari s'hi pot incloure la neteja, amb una freqüència regular, de les dites unitats i dependències.

Els apartaments turístics regulats en aquesta Llei no estan sotmesos a la normativa que regula l'arrendament de finques urbanes en cada moment vigent, sempre que estiguin inscrits com a allotjament turístic i siguin arrendats a turistes.

- f) Són càmtings els establiments que, de conformitat amb la descripció establerta a l'article 15 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les unitats d'acampada, els serveis d'acollida i d'altres que es determinin reglamentàriament.

Els elements d'allotjament de les unitats d'acampada del grup càmping poden ser mòbils, semimòbils o fixos, segons queda definit en l'esmentat article 15, amb independència que la seva propietat correspongui als clients o al titular de l'explotació.

Els establiments de càmping poden disposar d'unitats d'acampada que tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent del de la ubicació de l'element d'allotjament. En aquest cas, de la superfície que correspongui a la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, se'n pot descomptar la superfície que es determini per reglament, i el lloc destinat a aparcament ha de portar el número de la unitat d'acampada a què correspongui.

El planejament urbanístic pot determinar la quantia i la distribució del nombre d'unitats d'acampada per a elements fixos o semimòbils, de manera que respecti la naturalesa rústica dels terrenys i es minimitzi l'impacte que provoca la seva implantació, tant en relació amb l'espai que ocupen com amb el volum, els materials i el cromatisme que puguin presentar.

Els establiments de càmping, d'acord amb les seves característiques bàsiques, es distribueixen en quatre grups; càmping, zones d'acampada, àrees d'acollida d'autocaravanes i àrees d'estada d'autocaravanes.

1. Els càmpings, les zones d'acampada, les àrees d'acollida d'autocaravanes i les àrees d'estada d'autocaravanes han de complir els requisits per a l'activitat que s'estableixen en aquesta Llei i en els reglaments que la desenvolupin, així com la prestació i la qualitat dels serveis que la normativa específica determini.
2. Són zones d'acampada els establiments que reuneixen els requisits mínims quant a capacitat, característiques i contingut de les unitats d'acampada, els serveis d'acollida, la prestació i la qualitat dels serveis i d'altres que es determinin reglamentàriament, de conformitat amb la descripció establerta als articles 15 i 16 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic.

Els elements d'allotjament de les unitats d'acampada del grup zones d'acampada només poden ser mòbils, segons queda definit a l'article 15 de la citada Llei 16/2017, amb independència que la seva propietat correspongui als clients o al titular de l'explotació.

3. Tenen la consideració d'àrea d'acollida d'autocaravanes els espais de terreny, degudament delimitats, oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes en trànsit, que permeten l'allotjament per l'estada màxima que es defineixi per reglament, que no pot superar les 48 hores, sense dret al desplegament d'elements d'acampada o que excedeixin el perímetre del vehicle. No admeten cap element fix d'allotjament, com ara bungalows o mòduls.

Els espais destinats a l'estacionament d'autocaravanes han de quedar definits, en les seves característiques essencials i serveis mínims, capacitat, i en la prestació i la qualitat dels serveis, mitjançant reglament, sense perjudici de la normativa en cada moment vigent en matèria de protecció del medi ambient i d'altres.

4. Tenen la consideració d'àrea d'estada d'autocaravanes els espais de terreny, degudament delimitats, oberts al públic per a l'ocupació exclusiva d'autocaravanes. No admeten cap element fix d'allotjament, com ara bungalows o mòduls.

Els espais destinats a l'estada d'autocaravanes han de quedar definits, en les seves característiques essencials i serveis mínims, capacitat, i en la prestació i la qualitat dels serveis, mitjançant reglament, sense perjudici de la normativa vigent en cada moment en matèria de protecció del medi ambient i d'altres.

- g) Els Bungalows són totes les unitats d'allotjament que disposin d'entrada independent i de zones enjardinades que reuneixen els requisits mínims quant a característiques i equipament dels bungalows i altres que es puguin determinar reglamentàriament i no arribin a complir per les seves característiques

i tipologia dels serveis, els nivells exigits pel grup de xalets. Han de constituir-se com a establiments provisionals.

- h) Els allotjaments rurals són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges, en règim d'habitacions, apartaments o de cessió de l'habitatge sencer, segons els grups i els requisits definits per reglament.

Poden estar ubicats en cases o bordes, segons queden definides a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i han de complir els requisits determinats per reglament per a cada grup d'establiments definits a l'article 22 de la mateixa Llei 16/2017. La consideració d'habitatge ve donada per la cèdula d'habitabilitat.

Els establiments de turisme rural han d'estar constituïts en una unitat empresarial d'explotació i inscrits al Registre de Comerç, i han de complir la legislació vigent.

Els edificis destinats a l'allotjament rural queden radicats en edificis destinats exclusivament a aquest ús, sense perjudici que el titular o responsable de l'allotjament hi pugui instal·lar el seu habitatge habitual.

Els allotjaments rurals es divideixen en dos grups: Casa rural: edifici situat en sòl urbà consolidat, i, Borda rural: edifici situat en sòl urbà no consolidat i/o en sòl urbanitzable.

- i) Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic ("HUT") els habitatges que són cedits pel seu propietari o titular dels drets reals, directament o indirectament, als clients a canvi de contraprestació econòmica o de qualsevol altre tipus, per a una estada turística.

Els HUT han de disposar de la cèdula o del certificat d'habitabilitat i, cumulativament, del butlletí elèctric, i han de reunir els requisits tècnics i d'equipaments establerts reglamentàriament.

Els HUT se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances ni la prestació de cap servei de restauració.

En un edifici format per 10 o més habitatges, els HUT no poden representar més del 50% de les quotes de participació de l'edifici on estan situats, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge. En cas que se sobrepassi aquest percentatge, l'edifici haurà de ser destinat en la seva totalitat a apartaments turístics, definits en els articles 13 i 14 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i haurà de canviar d'ús residencial a ús hotelier.

Als efectes d'aquesta modalitat, s'equipara edifici a la comunitat de propietaris corresponent.

Els HUT queden definits, pel que fa a la tipologia, mitjançant el Reglament corresponent, que fixa els requisits d'obligat compliment quant a les característiques i el contingut de les estances, la capacitat, així com la prestació i la qualitat dels serveis.

Els HUT, d'acord amb les seves característiques d'edificació, es divideixen en un sol grup:

- Apartaments, estudis, cases o xalets, i cases adossades.

S'entén per apartaments i estudis els habitatges integrats en edificis residencials en règim de propietat horitzontal que presenten les característiques detallades a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i d'altres que es determinin reglamentàriament.

Són cases, cases adossades o xalets els habitatges que presenten les característiques detallades a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i d'altres que es determinin reglamentàriament. Les

cases, cases adossades o xalets s'han d'arrendar per la seva totalitat, sense que sigui possible fer-ne arrendaments parcials.

j) Són establiments complementaris d'allotjament turístic els allotjaments constituïts en una unitat empresarial d'explotació, de titularitat pública, privada o mixta, dedicats a prestar, amb altres serveis de caràcter complementari o sense, de manera habitual i professional, allotjament temporal, mitjançant contraprestació, d'acord amb els grups detallats a l'article 27 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic; albergs, cases de colònies, refugis de muntanya, bordes de muntanya i allotjaments atípics. Els establiments complementaris queden radicats en edificis destinats exclusivament a aquest ús.

1. Són albergs els establiments degudament inscrits al Registre de Comerç que ofereixen allotjament en habitacions individuals o col·lectives, amb llits o lliteres, amb bany o sense dins de l'habitació, i amb serveis de restauració o dret a cuina, d'acord amb les definicions dels articles 4 i 26 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i que reuneixen els requisits mínims quant a característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida, la prestació i la qualitat dels serveis, la capacitat, i d'altres que es determinin reglamentàriament.

2. Són cases de colònies els establiments degudament inscrits al Registre de Comerç que ofereixen allotjament en habitacions col·lectives, amb llits o lliteres, amb bany col·lectiu i serveis de restauració, d'acord amb la descripció establerta als articles 4 i 26 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i que reuneixen els requisits mínims quant a característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida, la capacitat, la prestació i la qualitat dels serveis, i d'altres que es determinin reglamentàriament.

3. Són refugis de muntanya les instal·lacions que es troben en zones de muntanya, generalment prop de senders o GR, que serveixen d'aixopluc, punt de parada o de pernoctació a senderistes o alpinistes que fan una travessa de muntanya.

Els refugis de muntanya es categoritzen en dos subgrups: Refugis lliures o cabanes, i, Refugis guardats.

Els refugis lliures o cabanes són de titularitat pública i tenen lliteres i llar de foc. L'accés hi és lliure i estan oberts tot l'any.

Els refugis guardats poden ser de titularitat pública o privada, han d'estar degudament inscrits al Registre de Comerç, i han de comptar amb subministrament d'aigua, lliteres, banys i servei de restauració.

4. Són bordes de muntanya els establiments que, d'acord amb la descripció establerta a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, reuneixen els requisits mínims quant a característiques, titularitat, capacitat, ubicació i d'altres que es determinin reglamentàriament.

Les bordes de muntanya es troben en sòl no urbanitzable i s'autoritzen únicament en edificis ja existents a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei.

5. Els allotjaments atípics són els establiments d'allotjament turístic que per les seves característiques no poden ser inclosos en cap de les modalitats anteriors.

El ministeri competent en matèria de turisme té la potestat de crear tants subgrups com cregui necessari per via reglamentària, i fixar per a cada subgrup d'allotjament atípic la definició i els requisits d'obligat compliment, així com la seva capacitat i classificació.

No s'acceptarà en cap cas l'activitat anomenada "Bed & Breakfast" (allotjament en domicilis particulars amb servei d'esmorzar o sense) com a allotjament atípic.

- 2).- Quan l'ús principal d'un solar sigui l'hoteler, els allotjaments han d'estar situats en edificis constituïts en la seva totalitat per habitacions, estudis o apartaments. Totes les unitats d'allotjament d'un establiment hotelier han d'estar integrades en la totalitat d'un edifici amb entrada comuna i recepció, i han de reunir els requisits mínims que es determinin reglamentàriament quant a les característiques i el contingut de les estances, la capacitat, així com la prestació i la qualitat dels serveis.

Els establiments hotelers estan constituïts en una unitat empresarial d'explotació, degudament inscrita al Registre de Comerç, dedicada a prestar, amb altres serveis de caràcter complementari o sense, de manera habitual i professional, allotjament a les persones en estances del tipus habitacions, estudis o apartaments situats en un edifici, i sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats i dependències.

- 3).- Tal com es preveu en la disposició addicional de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, a la finalització del primer any des de la data d'entrada en vigor del reglament que reguli els habitatges d'ús turístic (HUT) i les empreses de gestió d'habitatges d'ús turístic (EGHUT), els edificis de 10 o més habitatges que tinguin una quantitat d'HUT que representi més del 75% de les quotes de participació de l'edifici on estan situats, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge, quedaran sotmesos a les disposicions de l'article 23 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic i hauran de canviar el seu ús, de manera que passin d'ús residencial a ús hotelier i disposin de recepció dins del mateix edifici. Aquest percentatge no es podrà incrementar exceptuant que l'edifici sigui destinat en la seva totalitat a apartaments turístics, de conformitat amb les disposicions corresponents a l'article 23 citat de la Llei 16/2017.

Totes les despeses corresponents a aquest canvi d'ús seran a càrrec del promotor o dels promotors del mateix. Per regularitzar aquest canvi disposaran d'un termini màxim de cinc anys (tres anys per obtenir la llicència d'obra i dos anys per dur a terme les obres).

Article 56 - Ús comercial

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda de productes de consum o a la prestació de serveis. Inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Segons les dimensions de la superfície comercial, el pla estableix la classificació següent:

- a) Comerç petit: Són aquells establiments individuals o col·lectius destinats a la venda o prestació de serveis al detall, amb una superfície de venda inferior als 150 m². Hauran de disposar de les places d'aparcament mínimes regulades a l'article 132, apartat 6 de les presents ordinacions.
- b) Comerç mitjà: Són aquells establiments individuals o col·lectius destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior als 150 m² i inferior als 550 m². Hauran de disposar de les places d'aparcament mínimes regulades a l'article 132, apartat 6 d'aquestes ordinacions.

Article 57 - Ús d'oficines

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

Article 58 - Ús industrial

Comprèn les activitats destinades al tractament o la transformació de matèries primeres o secundàries per a l'elaboració i venda de productes.

L'ús industrial compatible és el que es pot desenvolupar simultàniament amb l'ús principal mentre no afecti negativament el desenvolupament d'aquest ús. Comprèn aquelles activitats que, per no produir efectes

molestos, es consideren compatibles amb l'habitatge. La llicència d'edificació comunal podrà condicionar-se a que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en el mateix sòl, edifici o lloc.

S'estableix en els límits màxims següents:

-Potència total màxima de 20 kw i densitat de la potència de 0.075 kw/m²

-Límits de sons a l'exterior màxim 60 dB de dia i 50 dB de nit, i a l'interior màxim de 40 dB de dia i 30 dB de nit.

L'ús industrial es regula mitjançant la normativa sectorial corresponent.

L'ús extractiu és prohibit a tot el territori, sigui de pedra, roca, àrids o materials naturals anàlegs.

Article 59 - Ús de restauració

Comprèn els locals destinats a les activitats del sector de la restauració, com són els restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i altres de característiques similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars, han d'estar adscrits a l'ús recreatiu.

Article 60 - Ús educatiu

Comprèn els locals destinats a l'ensenyament de totes les disciplines i en tots els graus i modalitats que s'imparteixin en centres públics o privats.

Article 61 - Ús cultural

Comprèn els locals destinats a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, auditoris i altres de característiques similars. S'inclouen també les seues d'associacions de caràcter cultural, cívic o social.

Article 62 - Ús recreatiu

Comprèn els locals destinats a les manifestacions comunitàries de lleure no compreses en altres qualificacions. S'inclouen en aquest ús activitats o espectacles no inclosos en l'ús cultural, com els desenvolupats en discoteques, bars musicals, sales de festes, bingos, sales de joc i altres de característiques similars.

Article 63 - Ús esportiu

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb la pràctica esportiva i les instal·lacions a l'aire lliure que es requereixin per al seu desenvolupament.

Article 64 - Usos esportiu i recreatiu

Comprèn els espais a l'aire lliure destinats a les activitats de tipus esportiu o recreatiu que es desenvolupen fonamentalment en espais exteriors i els locals que es requereixen per al seu desenvolupament, com ara pistes d'esquí, camps de golf, zones hípiques, parcs naturals i altres de característiques similars.

Article 65 - Ús sanitari

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb el tractament de malalts, independentment que puguin implicar el seu allotjament, com ara clíniques, hospitals, consultoris o altres de característiques similars.

Article 66 - Ús sociosanitari i assistencial

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb el tractament mèdic i social de les persones i que ofereixin actuacions de prevenció, promoció i atenció en l'àmbit de la salut i el benestar. Es distingeixen els següents:

- a) D'atenció diürna: centres d'atenció precoç, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals, centres d'atenció primària, centres de salut mental, centres de dia per a la gent gran, discapacitats i altres col·lectius de població, o altres de característiques similars.
- b) D'atenció residencial: residències assistides, centres assistencials o altres de característiques similars. Es consideren inclosos en l'ús residencial.

Article 67 - Ús social

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb l'atenció social. Es distingeixen els següents:

- a) D'atenció social diürna: centres oberts, guarderies, casals menjador, llars de jubilats o altres de característiques similars.
- b) D'atenció social residencial: centres d'acollida d'infants, llars residencials, habitatges tutelats o altres de característiques similars. Es consideren inclosos en l'ús residencial.

Article 68 - Ús de magatzem

Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies per a la seva distribució.

Article 69 - Ús d'estacionament

Comprèn els espais a l'aire lliure de la xarxa viària destinats a l'estacionament de vehicles en cordó o en bateria.

Article 70 - Ús d'aparcament

Comprèn els locals i espais a l'aire lliure, llevat de la xarxa viària, destinats a l'estacionament de vehicles.

Article 71 - Tallers de reparació de vehicles

Comprèn els locals destinats al manteniment de vehicles en els rams de mecànica i d'electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei (rentat, oli, pneumàtics, accessoris).

Article 72 - Ús d'estacions de servei

Comprèn les instal·lacions de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, així com la prestació de serveis immediats per a vehicles (aigua, aire, rentat, recanvis).

Article 73 - Usos rurals

Usos propis de l'espai no urbanitzat. Es distingeixen els següents:

- Ús agrícola:

Comprèn les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària. Es pot autoritzar excepcionalment i de forma provisional, en sòl urbanitzable no urbanitzat, l'allotjament de persones lligades a l'explotació agrícola, prèvia demostració documental de l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl urbanitzable no urbanitzat.

- Ús ramader:



Comprèn les activitats relacionades amb la cria, l'engreix, la guàrdia i la custòdia del bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera en sòl urbanitzable no urbanitzat. Es pot autoritzar excepcionalment i de forma provisional, l'allotjament de persones lligades a l'explotació ramadera, prèvia demostració documental de l'activitat de l'usuari

- Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació forestal.

- Ús de protecció:

Comprèn les activitats encaminades a la protecció dels valors naturals o culturals dels terrenys.

TÍTOL III: SISTEMES**Article 74 - Sistemes urbanístics**

1. Són sistemes urbanístics el conjunt d'elements urbanístics de naturalesa pública que, interrelacionats entre si, constitueixen, a nivell de planificació urbanística, les infraestructures viàries, dotacionals, de parcs urbans i reserves i serveis en general d'interès públic. D'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic, els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que els instruments d'ordenació territorial i urbanística reserven per a ésser destinats a comunicacions, espais públics, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis col·lectius.
2. Els terrenys ja existents destinats a espais públics, equipaments o infraestructures, i els adquirits o rebuts a aquest efecte, no han d'ésser objecte de classificació específica, però sí que es fa constar expressament aquesta destinació en el POUP i s'haurà de fer constar en els instruments de planejament derivat.
3. El POUP determina els sistemes preexistents, sens perjudici de la procedència en la seva variació d'acord amb allò que estableixi el futur planejament derivat.
- 4- El POUP divideix els sistemes en la classificació següent:

SISTEMA DE COMUNICACIÓ	Clau C
- Xarxa viària territorial	Clau C1
- Xarxa viària urbana	Clau C2
- Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès	Clau C3
- Xarxa viària rural	Clau C4
SISTEMA D'APARCAMENTS	Clau AP
SISTEMA HIDROLÒGIC	Clau H
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	Clau E
- Reserva d'equipament comunitari	Clau E1
- Sanitaris, assistencials i socials	Clau E2
- Educatius i culturals	Clau E3
- Esportius i lleure	Clau E4
- Administratius i serveis	Clau E5
- Cementiri	Clau E6
SISTEMA D'ESPais LLIURES	Clau P
- Parcs i jardins urbans	Clau P1
- Parc natural	Clau P2
SISTEMA DE TRANSPORT	Clau T
- Sistema de transport públic segregat	Clau T1
- Sistema de transport per cable	Clau T2
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	Clau S

Article 75 - Sistemes locals

- 1- Els sistemes locals són aquells sistemes establerts per determinacions del planejament parroquial general o derivat i que poden tenir la consideració de locals o generals als efectes d'allò que disposa el Reglament urbanístic.
- 2- Dins d'aquests sistemes s'inclouen aquells que el POUP i els plans parcials o especials preveuen al servei de la població en general o de la unitat d'actuació o sector, per a les finalitats que s'han relacionat a l'article 74 de d'aquestes ordinacions, finalitats que comprenen en tot cas les establertes al Reglament urbanístic.

Article 76 - Sistemes generals

1. Els sistemes generals són aquells sistemes establerts per determinacions que excedeixen la competència de planificació i ordenació parroquial i tenen la consideració de generals als efectes d'allò que estableix el Reglament urbanístic.
2. Dins d'aquests sistemes s'inclouen aquells terrenys que els diferents instruments d'ordenació del Govern, siguin directrius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans sectorials amb incidència supracomunal, reserven al servei de tota la població per a les finalitats següents:
 - a) Infraestructures viàries i de comunicació.
 - b) Espais lliures i zones de protecció natural.
 - c) Equipaments comunitaris de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, administratiu de seguretat i de protecció civil.
 - d) Instal·lacions i serveis tècnics de sanejament i gestió de residus, hidràulics, energètics i altres.
 - e) Protecció dels sistemes generals.

Article 77 - Sistemes de comunicacions (C)

1. Definició

El sistema de comunicacions comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, a l'aparcament i al passeig i han de permetre la connectivitat entre àrees i sectors del territori assegurant un nivell de mobilitat i d'accessibilitat adequat per a vehicles i vianants. També comprèn les franges de protecció i de reserva fixades per les disposicions legislatives vigents.
La voravia està compresa dins la vialitat i, per tant, és de cessió obligatòria al Comú i d'execució a càrrec del promotor.

2. El sistema viari

- 1- El POUP estableix les categories de vies següents:
 - a) Xarxa viària territorial (clau C1): està formada pels vials arterials.
 - b) Xarxa viària urbana (clau C2): comprèn la xarxa viària formada per la resta de vials col·lectors i locals.
 - c) Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès en sòl urbà (clau C3): comprèn els camins i itineraris d'interès i principalment el camí ral.
 - d) Xarxa viària rural (clau C4): comprèn els camins en el sòl urbanitzable i que se situen en la seva gran majoria en terreny públic.
- 2- El sòl destinat a sistema viari té la condició de "non aedificandi". Aquests sòls seran de titularitat pública, llevat d'aquells que són de propietat privada abans de l'entrada en vigor de la LGOTU, els quals mantenen la seva naturalesa jurídica fins que no s'integren a la xarxa viària pública.
- 3- Les determinacions del POUP, pel que fa la xarxa viària, han de completar-se amb el planejament derivat.
- 4- El planejament derivat pot modificar el traçat de la xarxa viària establerta al POUP, sempre que en la vialitat afectada respectin les unions amb les unitats d'actuació veïnes.

3. Règim general del sistema viari (C1-C2)

En matèria viària s'aplicarà allò que disposen la present normativa i el Reglament d'urbanització amb caràcter subsidiari. En el cas que una modificació del reglament esmentat presenti contradiccions amb les disposicions POUP, caldrà aplicar allò que dicti el reglament.

4. Tipus de vies

- 1- El POUP estableix els tipus de vies de nova planta o rehabilitació i/o millora de carrers existents i distingeix:

Vials arterials: el projecte i el dimensionament són definits pel Pla general de carreteres del Govern. Són distribuïdors bàsics de vies de trànsit intens, que permeten una especialització elevada de fluxos i alts nivells de serveis.

Vials col·lectors: recullen la xarxa local de la parròquia i la connecten amb la vialitat arterial i amb la xarxa general. Aquesta xarxa ha de garantir inicialment els desplaçaments en modes no motoritzats i posteriorment, preveure les seccions destinades al trànsit rodat.

- 2- Tenint en compte allò que fixa la norma general, el planejament derivat ha d'assenyalar les alineacions i rasants i ha de precisar l'ordenació de les vies dins la reserva establerta pel POUP, sempre priorititzant els desplaçaments en modes no motoritzats.
- 3- En tots els casos, tant en unitats d'actuació de sòl urbà de gestió directa com de les que necessiten un planejament derivat per a la seva execució i desenvolupament, no pot reduir-se l'amplada dels vials específics del POUP ni d'aquells l'amplada dels quals sigui determinada pel Pla general de carreteres.

5. Dimensionament viari

Les amplades dels vials a les diferents zones queden establertes de la manera següent:

- 1- Zona de nucli antic, clau Z1: amplada mínima 3,25 m. Per als edificis que siguin objecte de nova construcció o de reconstrucció, la línia d'edificació queda fixada a una distància mínima d'1,625 m de l'eix del carrer. Els vials que actualment tenen una amplada inferior als 3,25 m no poden ésser regularment transitats per vehicles.
- 2- Zones restants: amplada mínima 10 m, repartits en 7 m de calçada i 1,50 m de voravia a cada costat. Els pendents màxims són d'un 8%.
- 3- Excepcionalment en zones residencials: quan el pendent del terreny natural perpendicular al vial sigui superior a un 45 %, l'amplada mínima haurà de ser de 7,5 m, repartida en 5 m de calçada i 1,25 m de voravia a cada costat. Els pendents màxims hauran de ser d'un 8%.
- 4- En el sol objecte de planejament derivat l'amplada dels vials es defineix a partir dels plans parcials o especials de referència, sense que el planejament derivat pugui disminuir les previsions d'amplada de vial contingudes al POUP.
- 5- Es poden autoritzar vials amb pendent superior quan, per condicionaments de la topografia del terreny, la intensitat del tràfic previst, la quantitat d'habitatges a edificar o altres característiques especials, estigui degudament justificat i sense superar mai el 12 % de pendent.
- 6- El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, a les cruïlles de nova planta d'amplada igual o superior a 7,50 m, és de 10 m.

En cruïlles on tots els carrers tenen amplades actuals o previstes de menys de 7,50 m, el radi ha d'ésser d'un mínim de 5 m. Així mateix, es pot permetre l'ús del radi de 5 m a els cruïlles en què la topografia ho faci necessari. No obstant això, el terreny dins del radi de 10 m teòric queda afectat com a *non aedificandi* i de titularitat pública "no compensable ni indemnitzable", sempre que no hi hagi edificacions preexistents que el planejament parroquial no consideri necessari expropiar, modificar, afectar o enderrocar; en aquest cas prevaldrà el criteri propi de l'instrument de planejament quant al disseny i les afectacions de terreny que passa a titularitat pública (del vial) segons el cas particular de què es tracti.

7. Els vials següents s'acoten segons les seves característiques particulars:

La Urbanització del Cap del Pui al Coll d'Ordino seran segons el projecte viari determinat en la informació gràfica del POUP, 7,5 metres d'ample en els vials interiors de la Urbanització existent.

La Urbanització Xalets de la Cortinada seran segons el projecte viari determinat en la informació gràfica del POUP, 7,5 metres d'ample en els vials interiors de la Urbanització existent i 10 en els exteriors.

El carrer Baró i el carrer Urb. Cabanes tindran un vial mínim de 7,5m d'ample degut a la seva preexistència.

El vial de les Escoles Velles d'Ordino es conforma com a vial de sentit únic amb 6 metres mínim d'ample, considerat com un carrer peatonal.

En el Conjunt residencial Balcó d'Ordino, el Carrer Bony de Sant Quiri seran de 8 metres d'ample en els vials interiors de la Urbanització existent.

8- En el sobreample de les corbes en les carreteres d'àmbit comunal s'ha d'atendre a l'ordenació M.I CONSELL GENERAL 20/06/1974 que prevaldrà a la informació grafiada en els plànols.

6. Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès (C3)

Queden compresos en el sistema C3 tots aquells sòls destinats a la circulació de vianants, inclosos en els sòls urbà i urbanitzable, i també es defineix com a tal en el POUP el recorregut delimitat conegut com el parc lineal, camí ral i la resta de camins, en ser itineraris d'interès.

Els carrers de vianants dissenyats de nova planta pel planejament han de tenir una amplada mínima de 6 m entre façanes i/o límits d'edificació, i no poden admetre cossos volats superiors, com ara balcons, tribunes, terrasses, etc..., que no respectin aquesta mínima dimensió entre ells, entenent-se com a tals els ubicats en costats oposats d'un carrer de vianants.

Es considera parc lineal el camí que va des de la Farga de Rossell d'Ordino fins a Sorteny. Es consideren xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès el camí ral i la resta de camins existents i que tenen com a principal objectiu servir com a camí turístic.

Els itineraris d'interès, el Pla sectorial d'infraestructures Verdes d'Andorra (PSIVA), el camí ral i la resta de camins, no poden ésser considerats mai com a vials a efectes d'edificació i, per tant, no poden servir de referència per a cap mena d'edifici, i gaudeixen, en tot cas, d'un estatut jurídic de servitud administrativa.

Els terrenys que confrontin amb el parc lineal, camí ral i la resta de camins, si no tenen un vial d'accés alternatiu es consideren terrenys sense vial als efectes de la seva edificació.

L'amplada mínima del parc lineal serà de 5 metres, i el límit d'edificació de tota construcció adjacent es situarà a 5 metres de l'eix del camí en sòl urbanitzable, en sol urbà no consolidat i en sòl urbà consolidat de gestió directa. El sol destinat al parc lineal ha de provenir dels sòls de cessions obligatòries de les unitats d'actuació confrontats.

Es de creació un carrer de vianants dissenyat de nova planta que tindrà una amplada mínima de 6m que sortirà del Serrat direcció Arcalís i es considerat com a sistema viari peatonal de nova creació.

La pavimentació haurà de ser de terra compactada i s'hauran de preveure tots els drenatges corresponents. En cas que s'hagin d'instal·lar baranes hauran de ser adequades a l'entorn.

7. Xarxa viària rural (C4)

En el sistema C4, relatiu a la xarxa viària rural, s'inclouen tots els sòls destinats a la mobilitat, principalment de vianants, en el sòl no urbanitzable.

En aquest sistema també s'inclouen tots aquells camins que per diversos motius relacionats amb els canvis socioeconòmics que ha sofert la parròquia han deixat d'existir de forma total o parcial.

Article 78 - Sistema d'aparcaments (AP)

1. Definició

Queden compresos en aquest sistema els sòls públics destinats de forma exclusiva a l'aparcament de vehicles. En resten exclosos els espais destinats temporalment a aquest ús inclosos en el sistema de comunicacions.

2. Tipus d'aparcaments

S'estableixen quatre tipus de solars destinats a aparcaments:

Els solars edificats en alçada en què la utilització exclusiva per a l'aparcament i la circulació de vehicles no és inferior al 80 % de la superfície total edificada.

Els solars edificats en soterranis en què la utilització exclusiva per a l'aparcament i la circulació de vehicles no és inferior al 80 % de la superfície total edificada i del solar en superfície.

Els sòls no edificats destinats a l'aparcament i la circulació de vehicles en un mínim del 80 % de la seva superfície.

Les edificacions en soterrani en el subsòl de la xarxa viària destinades a l'ús d'aparcament en la seva totalitat.

Les zones d'aparcament situades en superfície hauran de preveure elements d'acondicionament paisatgístic, com poden ser elements arbrats, paviments drenants i equipats amb els corresponents sistemes de decantació d'hidrocarburs.

Article 79 - Sistema hidrològic (H)

- 1- A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 m d'amplada en cada un dels marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació.
- 2- En tot cas, sobre la llera dels rius i torrents i en les seves franges de protecció no s'admetrà cap cos volat derivat d'un projecte d'iniciativa privada.
- 3- Tota sol·licitud de llicència urbanística que afecti terrenys situats a la vora d'un riu o torrent ha d'anar acompanyada d'un estudi hidrològic, redactat i signat per un tècnic competent, que avaluï justificadament la necessitat de realitzar proteccions dels terrenys, i les defineixi amb un nivell de detall suficient per evitar danys produïts per avingudes d'aigua i de materials arrossegats per l'aigua. La sol·licitud ha d'anar acompanyada d'un estudi d'impacte ambiental d'acord amb la Llei de pesca i gestió del medi aquàtic i d'acord amb el reglament de protecció dels hàbitats aquàtics.

Article 80 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Definició

Comprèn els sòls que es dediquen a usos comunitaris públics. El POUP determina alguns d'aquests sòls per la seva importància o per la seva localització única.

2. Tipus d'equipaments comunitaris

- 1- Els equipaments públics es classifiquen de la manera següent:
 - a) Sanitaris, assistencials i socials (clau E2): hospitals, centres sanitaris, assistencials i de salut, llars d'avis i residències de gent gran.
 - b) Educatius i culturals (clau E3): centres docents amb annexos esportius, llars d'infants, escoles, ensenyament en centres específics, centres culturals, biblioteques, museus, centres de cultura i anàlegs.
 - c) Esportiu i lleure (clau E4): edificacions i instal·lacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
 - d) Administratius i serveis (clau E5): activitats pròpies de l'Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública i altres d'interès públic.
 - e) Cementiri (clau E6).
 - f) Religios (clau E7): esglésies, centres religiosos, capelles i anàlegs (independentment de la titularitat).
- 2- En les unitats d'actuació en les quals no es determini exactament l'ús final de l'equipament, aquest ha de determinar-se en el moment en què s'efectuï el planejament derivat respectant allò que disposi el Comú. Si la fitxa de la unitat d'actuació no determina el contrari, els paràmetres edificadors són els propis de la unitat d'actuació.

Article 81 - Sistema d'espais lliures (P)

1. Definició

El sistema d'espais lliures d'Ordino, de dimensionament important, comprèn tots aquells sòls que estan o es preveuen lliures d'edificació en sòl urbà o urbanitzable destinats a parcs, jardins i zones verdes urbanes, terrenys que han de permetre estructurar les zones urbanes i relacionar el conjunt de la parròquia per tal d'aconseguir l'objectiu d'un creixement urbanístic sostenible.

També queda inclòs en aquest sistema, amb la clau P2, part del parc natural de Sorteny, concretament la part d'aquest parc d'implantació i regulació anteriors al POUP.

Els paràmetres urbanístics i edificadors de cadascun dels sòls qualificats com a sistema d'espais lliures es contemplen a la fitxa de cadascuna de les unitats d'actuació.

Article 82 - Sistema de transport (T)

1. Definició

Queden inclosos en el sistema de transports tots els sòls destinats a la implantació de la xarxa de transport públic mecànic, havent-se previst en el POUP únicament els sòls destinats a la xarxa de transport modal o segregat i a la xarxa de transport per cable, sens perjudici que en un futur, i mitjançant un pla especial d'iniciativa pública, es puguin establir les reserves corresponents a qualsevol altre tipus de transport d'interès parroquial o estatal.

2. Xarxa de transport per cable (T2)

El sistema de transport per cable inclou tots els sòls ocupats actualment o en el futur per ginyes mecànics de cable destinats al transport de persones per l'interior i d'accés al camp de neu d'Ordino-Arcalís.

També queden inclosos en aquest sistema els sòls destinats a la protecció d'aquest tipus de transport.

Article 83 - Sistema de serveis tècnics (S)

1. Definició



Aquest sistema comprèn els sòls que actualment o en el futur tenen com a finalitat la implantació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament, aigües, gas, telefonia i altres d'anàlegs, i serveis complementaris com poden ésser les estacions depuradores d'aigua, les estacions transformadores d'electricitat, terminals de clavegueram, centrals de telefonia i altres d'anàlegs.

2. Tipus de serveis

1. Formen aquests sòls els sistemes següents:

- a) Abastament d'aigües: captacions, línies de conduccions generals, dipòsits reguladors, magatzems, etc.
- b) Sanejament: clavegueram principal i estacions de tractament.
- c) Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: xarxa d'alta tensió i grans transformadors.
- d) Centrals de comunicació, de telèfon i de fibra òptica.
- e) Parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus.
- f) Altres sistemes d'energia.

TÍTOL IV: ZONES**Article 84 - Classes de zones**

El POUP estableix, per a totes les unitats d'actuació de sòl urbà i urbanitzable, la zonificació següent:

Clau Z1:	Zona de nucli antic
Clau Z2:	Zona de protecció del nucli antic
Clau Z2A	
Clau Z2B	
Clau Z2C	
Clau ZU1:	Zona urbana 1
Clau ZU2:	Zona urbana 2
Clau ZR:	Zona residencial

Article 85 - Zona de nucli antic, clau Z1**1. Definició de la zona**

La zona de nucli antic comprèn els vells nuclis poblats de la parròquia, grafiada en els plànols a escala 1/2.000 de zonificació amb el número "Z1", i en general, tota edificació construïda abans del 1935.

El POUP ha inclòs la totalitat del sòl d'aquesta zona en la unitat d'actuació única de sòl urbà consolidat.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer corresponent a edificacions entre mitgeres o veïnes, en alineació al llarg del vial.

Es pot permetre la retirada si la seva conformació contribueix a enriquir la seva qualitat arquitectònica respectant la fesomia del carrer.

La franja de terreny que resulti de la reculada seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica.

En els casos on la parcel·la que es vulgui fer la reculada tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'haurà de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents o tractant la seva superfície integrant-la a l'estètica de l'entorn. Caldrà per tant justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

3. Ocupació màxima de la parcel·la

S'ocuparà les parcel·les en la seva totalitat, respectant el vial mínim de 3,25 m d'amplada fixat per a les zones de nucli antic.

4. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 12,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no sobrepassin els 12,50 m. El nombre màxim de plantes serà de 4, inclosa la planta baixa.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 25 cm amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència energètica de les mateixes. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.

5. Profunditat edificable

La profunditat edificable es la màxima permesa de la parcel·la.

6. Usos admesos a la zona

Hi són admesos tots els usos, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial, agrícola "excepte hivernacles", forestal i ramader.

7. Parcel·les de superfície inferior o igual a 50 m².

En parcel·les d'una superfície igual o inferior a 50 m², l'alçada màxima de les edificacions no podrà superar els 10,50 m presos des del nivell més baix del terreny ni el nombre màxim de tres plantes, inclosa la planta baixa. Excepcionalment, quan la parcel·la o edificació se situï entre mitgeres de dos edificis existents, l'alçada màxima podrà ésser superior a 10,50 m i alinear-se amb l'alçada de l'edifici adjacent més alt fins al màxim de 12,50 m, alçada que no podrà ésser superada en cap cas.

Article 86 - Zona de protecció de nucli antic, clau Z2

1. Definició de la zona

La zona de protecció comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb el número "Z2" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la parròquia d'Ordino.

El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat les subzones clau 2, números 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5, 6, 7 i 8A, 8B, 8C, 8D, 26A i 93.

Les zones de protecció pretenen ordenar el creixement urbanístic pròxim a nuclis de casc antic o zones d'especial interès pel patrimoni cultural amb una continuïtat volumètrica i de disposició d'aquesta volumetria en el terreny natural, una continuïtat en la lògica material dels elements del teixit tradicional, el reconeixement d'uns elements identitaris a potenciar i la integració amb la topografia i el medi natural.

A les zones de protecció cal unes característiques específiques en funció del nucli antic a preservar i, per tant, el POUP preveu la creació de set subzones a l'interior de la zona amb clau 2, per tal d'adaptar les solucions d'edificació a les necessitats dels elements a protegir.

Dins d'aquestes subzones s'estableixen 3 classificacions de protecció segons la seva relació amb l'edificació existent, les característiques topogràfiques, les visuals potencials i la relació amb l'entorn natural.

2. Zones de protecció de la parròquia d'Ordino

Aquestes subzones són les següents:

- Zona de protecció d'Ordino, UA02 clau 2.A., 2.B. i 2.C.
- Zona de protecció de Sornàs, UA03 clau 2.B.
- Zona de protecció d'Ansalonga, UA04 clau 2.B
- Zona de protecció de la Cortinada i el Vilar, UA05 clau 2.A i 2.C.
- Zona de protecció de la Cortinada, UA06 clau 2.A, 2.C.
- Zona de protecció d'Arans, UA07 clau 2.C
- Zona de protecció del Serrat, UA08 clau 2.A, 2.C.
- Zona de protecció de la UA26A clau 2.C.
- Zona de protecció de la UA93 clau 2.A.

Dins d'aquestes zones cobren especial interès els Béns d'Interès Cultural i Béns inventariats, els assentaments històrics remuntats a abans dels anys 60 i els elements de paisatge (rius, arbredes, topografia...) que conserven i potencien l'enclau del casc antic.

Per al desenvolupament i execució de les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat o subzones clau 2, números 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5, 6, 7 i 8A, 8B, 8C, 8D, 26A i 93 és necessària la formulació i execució del pla parcial o especial corresponent.

3. Zona 2.A (clau 2.A)

3.1. Definició de la zona

Aquesta zona pren especial importància per donar continuïtat al teixit tradicional del casc antic d'Ordino. L'ordenació pretén garantir visuals i oferir una ordenació sensible i coherent amb l'entorn i l'estètica del nucli urbà.

3.2. Tipus d'edificació i alineacions

Tindrà un sistema d'ordenació alineada a vial o a carrer del casc antic amb volums en forma de paral·lelèpipedes de característiques similars a l'entorn d'edificació històric existent. Aquestes unitats volumètriques seran rectangulars amb la possibilitat de fer agrupacions adossades sempre i quan es diferenciïn els volums, tant amb esglaonaments en alçada i/o retranquejos en façana i amb diversitat en la composició o cromatisme de la mateixa, sempre i quan es respecti la present normativa.

Es pot permetre la retirada si la seva conformació contribueix a enriquir la seva qualitat arquitectònica respectant la fesomia del carrer.

La franja de terreny que resulti de la reculada seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica.

En els casos on la parcel·la que es vulgui fer la reculada tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'haurà de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents o tractant la seva superfície integrant-la a l'estètica de l'entorn. Caldrà per tant justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

3.3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 50 % ni superior al 70% del solar.

3.4. Dimensions màximes de l'edificació i límits d'edificació

Les proporcions i dimensions de l'edificació en aquesta zona s'haurà d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra.

3.5. Profunditat edificable

La profunditat edificable es la màxima permesa de la parcel·la, a condició que es compleixin els altres paràmetres d'edificació previstos en la normativa present.

3.6. Aterrassament i plantes soterrani

Per regla general es podran efectuar soterranis sempre i quan quedin per sota de la cota de terreny natural i es respecti l'estructura de les feixes existents en les parcel·les. Així doncs, l'edificació s'haurà d'adaptar al terreny i no el terreny a l'edificació.

La cota de la coberta terrassa no pot superar en cap cas la cota més elevada del terreny natural en el seu extrem més elevat.

La coberta d'aquesta planta ha de tractar-se com a plana, amb un mínim del 66% de superfície enjardinada de 40cm o més de gruix de terra. La vegetació serà preferentment autòctona. L'altra part podrà tenir pavimentació amb materials permesos dins del conjunt.

3.7. Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim d'1,05, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 1,05 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona. Aquesta edificabilitat màxima s'ha d'aplicar de forma independent a cadascuna de les set subzones definides anteriorment.

3.8. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 7,50 m respecte al punt mes baix de la façana que dona al vial i al pla natural del terreny. En cap cas es permetrà que cap façana de l'edificació superi els 7,5m d'alçada. El nombre màxim de plantes és de 2, inclosa la planta baixa. En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,50 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

3.9. Tractament de façanes i cobertes

Les teulades seran a dues aigües i la façana principal serà perpendicular a la pendent natural del terreny, sempre i quant la normativa de la unitat d'actuació no especifiqui el contrari

Les façanes seran de pedra amb característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector en el 70% de la façana, el 30% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional i les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

3.10. Usos admesos a la zona

Hi són admesos tots els usos, inclòs l'ús industrial compatible, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial i ramader intensiu.

3.11. Ordenació aplicable a les diferents subzones

Els plans parcials o especials que desenvolupin aquestes subzones han de determinar la corresponent ordenació específica sota els paràmetres establerts als anteriors apartats i completar-la amb els paràmetres necessaris segons criteris d'integració amb el conjunt del nucli antic.

3.12. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació.

Quedarà totalment enjardinada en el 20%. La superfície restant, el 80%, pot anar pavimentada. També s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es recomana l'ús de plantes autòctones adaptades al clima.

4. Zona (clau 2.B)

4.1. Definició de la zona

Aquesta zona pren especial importància per la seva localització entre la trama densa de casc antic i les zones esponjades pròximes a l'entorn natural. L'ordenació pretén garantir visuals i oferir una transició volumètrica entre els diferents teixits urbans.

4.2. Tipus d'edificació i alineacions

És un sistema d'ordenació alineada a vial o carrer de casc antic amb volums en forma de paral·lelèpipedes. Aquestes unitats volumètriques seran rectangulars amb possibilitat d'agrupacions adossades sempre i quan

es diferenciïn els volums, tant amb esglaonaments en alçada i/o retranquejos en façana i amb diversitat en la composició i cromatisme de la mateixa, sempre i quan respecti la present normativa.

En els casos on la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents. Caldrà per tant justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

Es pot permetre la retirada si la seva conformació contribueix a enriquir la seva qualitat arquitectònica respectant la fesomia del carrer. La franja de terreny que resulti de la reculada seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica

4.3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 35 % ni superior al 50% del solar.

4.4. Dimensions màximes de l'edificació i límits d'edificació

Les proporcions i dimensions de l'edificació en aquesta zona s'haurà d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra.

4.5. Profunditat edificable

La profunditat edificable es la màxima permesa de la parcel·la, a condició que es compleixin els altres paràmetres d'edificació previstos en la normativa present.

4.6. Aterrassament i plantes soterrani

Per regla general es podran efectuar soterranis sempre i quan quedin per sota de la cota de terreny natural i es respecti l'estructura de les feixes existents en les parcel·les. Així doncs, l'edificació s'haurà d'adaptar al terreny i no el terreny a l'edificació.

La cota de la coberta no pot superar en cap cas la cota més elevada del terreny natural en el seu extrem més elevat.

La coberta d'aquesta planta ha de tractar-se com a plana, amb un mínim del 66% de superfície enjardinada de 40cm o més de gruix de terra. La vegetació serà preferentment autòctona. L'altra part podrà tenir pavimentació amb materials permesos dins del conjunt.

4.7. Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim d'1,05, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 1,05 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona. Aquesta edificabilitat màxima s'ha d'aplicar de forma independent a cadascuna de les set subzones definides anteriorment.

4.8. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 10,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap cas es permetrà que cap façana de l'edificació superi els 10,50m d'alçada. El nombre màxim de plantes és de 3, inclosa la planta baixa. En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,50 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

4.9. Tractament de façanes i cobertes

Les teulades seran a dues aigües i la façana principal serà perpendicular a la pendent natural del terreny, sempre i quant la normativa de la unitat d'actuació no especifiqui el contrari

Les façanes seran de pedra amb característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector en el 70% de la façana, el 30% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional i les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

4.10. Usos admesos a la zona

Hi són admesos tots els usos, inclòs l'ús industrial compatible, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial i ramader intensiu.

4.11. Ordenació aplicable a les diferents subzones

Els plans parcials o especials que desenvolupin aquestes subzones han de determinar la corresponent ordenació específica sota els paràmetres establerts als anteriors apartats i completar-la amb els paràmetres necessaris segons criteris d'integració amb el conjunt del nucli antic.

4.12. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació.

Quedarà totalment enjardinada en el 50%. La superfície restant (50%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es recomana que l'ús de plantes autòctones adaptades al clima.

5. Zona 2 (clau 2.C)

5.1. Definició de la zona

Ordena les unitats de zona de protecció pròximes a entorns naturals o de topografies accidentades.

5.2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent a edificacions que, partint de les indicacions d'aquest capítol, es completen amb els paràmetres establerts pel planejament derivat amb criteris d'integració en la trama en la qual s'insereix.

5.3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 33 % ni superior al 35% del solar.

5.4. Dimensions màximes de l'edificació i límits d'edificació

Les proporcions i dimensions de l'edificació en aquesta zona s'haurà d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra.

La distància mínima de tota edificació a límits de parcel·la és de 3 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 6 m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima ha d'ésser de 5 m des de l'eix del vial.

5.5. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable és de 16,5m. La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'ubiqui l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació.

5.6. Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim d'1,05, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 1,05 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona. Aquesta edificabilitat màxima s'ha d'aplicar de forma independent a cadascuna de les set subzones definides anteriorment.

5.7. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 12,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no podran sobrepassar els 12,50 m. El nombre màxim de plantes és de 4, inclosa la planta baixa. En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,50 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

5.8. Tractament de façanes i cobertes

Les façanes seran de pedra del país d'ús local, és a dir, amb característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector en el 50% de la façana, el 50% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional i les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

5.9. Usos admesos a la zona

Hi són admesos tots els usos, inclòs l'ús industrial compatible, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial i ramader intensiu.

5.10. Ordenació aplicable a les diferents subzones

Els plans parcials o especials que desenvolupin aquestes subzones han de determinar la corresponent ordenació específica sota els paràmetres establerts als anteriors apartats i completar-la amb els paràmetres necessaris segons criteris d'integració amb el conjunt del nucli antic.

5.11. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació.

Quedarà totalment enjardinada en el 80%. La superfície restant (20%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es recomana que l'ús de plantes autòctones adaptades al clima.

Article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2

1. Definició de la zona urbana 1, clau U1

La zona urbana 1 comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació U1 i provenen de la zona urbana 2 de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001.

Les unitats d'actuació compreses en aquesta zona són les següents: 19, 20, 21A, 21B, 27A, 27B, 35, 37, 44A, 50A, 50B, 50C, 50D, 55, 61, 69, 72, 74.

2. Definició de la zona urbana 2, clau U2

La zona urbana 2 comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació U2 i provenen de la zona urbana 1 de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001.

Les unitats d'actuació compreses en aquesta zona són les següents: 14, 17, 18A, 18B, 18C, 18D, 19, 22, 32A, 32B, 33, 41A, 41B, 42, 43A, 44B, 45, 47A, 47B, 49, 51A, 51B, 52A, 52B, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63A, 63B, 68, 70A, 73, 75A, 75B, 79, 80, 82A, 82B i 84.

3. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent a edificació plurifamiliar aïllada tal com s'estableixi a la fitxa corresponent a cadascuna de les unitats d'actuació. No obstant, la façana principal de l'edificació haurà de donar front directe en la seva totalitat a vial.

A excepció de les Unitats UA 17, UA 19, UA 18B i UA 22 que esdevenen Unitats amb definició volumètrica segons fitxa urbanística.

4. Superfície mínima de la parcel·la en zona urbana 1, clau U1, i en zona urbana 2, clau U2

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 400 m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20 m.

5. Ocupació màxima de la parcel·la en zona urbana 1, clau U1

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 66 % del solar.

En els solars classificats pel POUP de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'ocupació màxima de l'edificació és del 60 %.

6. Ocupació màxima de la parcel·la en zona urbana 2, clau U2

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 66 % del solar.

En els solars classificats pel POUP com a sòl urbà consolidat de gestió directa, l'ocupació màxima de l'edificació és del 55 %.

7. Dimensions màximes de l'edificació en zona urbana 1, clau U1

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 600 m², amb una longitud màxima de la façana de 39 m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 14m màxim amb un mínim d'1,5m de profunditat i 4m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos.

Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure Croquis 11 adjunt de les presents ordinacions.

8. Dimensions màximes de l'edificació en zona urbana 2, clau U2

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 450 m², amb una longitud màxima de la façana de 34 m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 14m màxim amb un mínim d'1,5m de profunditat i 4m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos. Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure Croquis 11 adjunt de les presents ordinacions.

9. Distància dels límits d'edificació en zona urbana 1, clau U1, i la zona urbana 2, clau U2

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a límits de parcel·la és de 4 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 8 m. En relació amb el vial o vials d'accés,

la distància mínima serà de 7,50 m de l'eix del vial, a excepció dels solars classificats com a sòl urbà consolidat de gestió directa.

En relació a les edificacions que tinguin l'indar amb la CG3, la distància mínima a límits de parcel·la serà de 5 m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10 m. En relació al límit d'edificació amb la CG3, aquest és coincident amb el límit de vial de la mateixa en el tram de l'inici de la parròquia fins a la Cortinada. A partir de la Cortinada, on l'ample de la CG3 és de 15m, el límit d'edificació se situa a un mínim de 2,5m del límit de vial. Veure Croquis 13. En tots els casos el límit d'edificació en la CG3 és de 20m d'ample. Aquesta franja de 2,5m entre límit de vial i límit d'edificació a partir de la Cortinada es considera com a espai verd privat i haurà de contemplar arbrat i/o plantes autòctones. Al mateix temps es podrà delimitar la zona. En aquest cas l'element delimitador haurà de ser una tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt. Veure Croquis 12.

Es permeten cossos volats que excedeixin aquest límit d'edificació en aquesta franja a partir de la primera planta sempre i quan no superin el metre de vol.

En el cas de parcel·les que no limiten amb la CG3 i que limiten amb un o diversos solars edificats de forma consolidada que tenen una distància al veí inferior als 4 m, la distància de l'edificació pot ésser idèntica a la parcel·la o parcel·les veïnes; en tot cas, la distància mínima serà de 3 m.

L'espai situat entre el límit d'edificació i el vial es conformarà amb una plataforma o plataformes situades en tot punt 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de la voravia.

Si el planejament derivat no determina una altra cosa, aquest espai serà enjardinat, excepte davant dels accessos a l'edifici.

10. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable de les edificacions en zona urbana 1 i en zona urbana 2 serà de 16.50 m. La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'ubiqui l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació.

En els solars classificats pel POUP de sòl urbà consolidat de gestió directa, la fondària màxima de l'edificació és de 20 m.

11. Índex d'edificabilitat en zona urbana 1, clau U1

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 3,29, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 3,29 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona.

En els solars classificats pel POUP de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'índex d'edificabilitat màxim és de $2,80 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$.

12. Índex d'edificabilitat en zona urbana 2, clau U2

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 2,32, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 2,32 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona.

En els solars classificats pel POUP de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'índex d'edificabilitat màxim serà de $2,20 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$.

13. Alçada màxima en zona clau U1

L'alçada màxima fins a carener dels edificis que confronten amb vials d'amplada igual o superior a 10 m és de 16 m o de 13,5 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article 95 de la present normativa subsidiària. El nombre màxim de plantes és de 5 i de 4, respectivament, per als dos supòsits d'alçada màxima, inclosa la planta baixa.

En cas de vials inferiors a 10 m, l'alçada màxima fins a carener és de 13,5 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article 95 de la present normativa subsidiària.

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

- La parcel·la es trobi per sobre de vial o per sota de vial amb pendent de 0 a 40%.
- L'edificació total de la parcel·la sigui superior a 165 m² de superfície en planta

L'alçada màxima fins a carener serà de 16 m en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant i de 13 m en un mínim de 33% de la mateixa, implicant així una variabilitat volumètrica visible des de la via pública. Aquesta variació volumètrica ha de coincidir amb els retranqueigs de façana del punt 7 i 8 del present article. Veure referència orientativa dels Croquis 1, 2 i 3.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 40 cm, amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència energètica de les mateixes. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.

14. Alçada màxima en zona clau U2

L'alçada màxima fins a carener és de 13,5 m o de 10,50 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article 95 de la present normativa subsidiària. El nombre màxim de plantes és de 4 i de 3, respectivament, per als dos supòsits d'alçada màxima, inclosa la planta baixa.

En cas de vials inferiors a 10 m, l'alçada màxima fins a carener és de 10,50 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article 95 de la present normativa subsidiària.

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

- La parcel·la es trobi per sobre de vial o per sota de vial amb pendent de 0 a 40%.
- L'edificació total de la parcel·la sigui superior a 165 m² de superfície en planta

L'alçada màxima fins a carener serà de 13,5 m en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant i de 10,50 m en un mínim de 33% de la mateixa, implicant així una variabilitat volumètrica visible des de la via pública. Aquesta variació volumètrica ha de coincidir amb els retranqueigs de façana del punt 7 i 8 del present article. Veure referència orientativa dels Croquis 1, 2 i 3.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 40 cm, amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència energètica de les mateixes. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.

15. Usos admesos en zona clau U1

Hi són admesos tots els usos, a excepció dels expressament prohibits següents: agrícola "excepte hivernacles", forestal i ramader. En el cas d'un ús temporal i d'usos provisionals, es podran fer l'agrícola i el ramader durant el temps que duri el seu ús temporal o provisional. Es permet l'ús industrial compatible. No és admès l'ús industrial.

16. Usos admesos en zona clau U2

Hi són admesos tots els usos, a excepció dels expressament prohibits següents: agrícola "excepte hivernacles", forestal i ramader. En el cas d'un ús temporal i usos provisionals, es podran fer l'agrícola i el

ramader, en el temps que duri el seu ús temporal o provisional. Es permet l'ús industrial compatible. No és admès l'ús industrial.

17. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació en ZU1 i ZU2.

Els espais lliures entre edificacions i entre l'edifici i els límits de parcel·la, seran destinats a jardí arbrat, sense impermeabilització o tractament artificial del sòl no edificat. En qualsevol cas, s'haurien de mantenir taques arbrades relacionades entre elles i a l'entorn dels arbres i arbredes singulars i dels camins existents.

La superfície verda serà d'un mínim del 70%. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es recomana que l'ús de plantes autòctones adaptades al clima.

Article 88 - Zona residencial, clau ZR

1. Definició de la zona

La zona residencial comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació "ZR" que provenen de la zona residencial de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001.

Les unitats d'actuació compreses en aquesta zona són les següents: 10, 13A, 13B, 13C, 23A, 23B, 24, 25A, 25B, 25C, 26A, 26B, 29, 30A, 30B, 31, 34, 36A, 36B, 36C, 39, 40, 43B, 43C, 43D, 46, 48, 49, 53, 54A, 54B, 54C, 54D, 58, 59, 64, 65, 66, 67A, 67B, 70B, 71A, 71B, 76A, 76B, 76C, 76D, 77, 78A, 78B, 81, 83A, 83B, 83C, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 i 93.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent a edificacions d'unihabitatge aïllat, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

Es permet la mancomunació d'un màxim de dos unihabitatges i dels seus respectius solars. En aquest cas, les dues edificacions han de respectar tota la normativa de les edificacions aïllades unifamiliars a excepció de la separació de 6 m entre les dues edificacions.

En la documentació gràfica es traça la línia "Límit de ZR" la qual diferencia les parcel·les de cotes inferiors on es permet l'edificació unifamiliar aïllada, bifamiliar aïllada (aparellat) i unifamiliar adossada i les parcel·les de cotes superiors, on es permet l'edificació unifamiliar aïllada i bifamiliar (aparellat) aïllada.

En l'edificació unifamiliar adossada es permet l'adossament de més de dos habitatges sempre i quan la parcel·la neta sigui igual o superior a 2.000m², i el volum d'edificació sigui el resultat de diferents unitats articulades inscrites dins un rectangle de dimensions de 27x34m com a màxim. Queda limitat a un màxim de 10 habitatges.

3. Superfície mínima de les parcel·les

La superfície mínima de la parcel·la neta per habitatge unifamiliar és igual o superior a 300 m², amb la longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 16 m, i per habitatges unifamiliars adossats és igual o superior a 2.000 m².

Excepcionalment les parcel·les que formen part de la urbanització "Xalets de la Cortinada" i "la Closa de Llorts" i les parcel·les 3P00258 i 3P00265 del carrer de Baró, mantindran la superfície que han tingut des de la seva aprovació. Tanmateix, si existeixen parcel·les quina configuració física des del seu origen és diferent a la configuració jurídica que es conté en el títol de propietat, podran obtenir llicència per ajustar aquests límits jurídics als reals, sempre que compleixin amb els següents requisits:

a.- Que acreditin que la configuració física que tenen actualment és la mateixa que tenen des que es van realitzar les obres d'urbanització.

b.- Que presentin la sol·licitud conjuntament tots els propietaris de les parcel·les que estan afectades per l'ajustament.

c.- Que en cas que una o diverses parcel·les objecte d'ajustament de límits sigui/n inferior/s segons el/s seu/s títol/s de propietat que determina amb caràcter general el planejament per a la zona residencial, no resulti/n amb menor metratge o superfície total.

d.- Que en cas que la parcel·la o parcel·les objecte d'ajustament de límits tingui/n una superfície segons el seu títol de propietat igual o superior que determina de forma general el planejament per a la zona residencial, no perdi/n aquesta superfície mínima.

En sòl residencial classificat com a sòl urbà consolidat en el qual hi hagi bastits edificis unifamiliars en regim fora d'ordenació i alineats amb el traçat viari existent i construïts a l'empara d'una llicència urbanística amb anterioritat a l'Ordinació general d'urbanisme i construcció de 12 de novembre de 1999 del Comú d'Ordino, excepcionalment, quan en una mateixa parcel·la si trobi construïts varis habitatges unifamiliars, la superfície mínima de la parcel·la per cada habitatge unifamiliar és de 150 m².

4. Densitat d'habitatges

La relació entre nombre d'habitatges i superfície de solar és la següent:

- 1 habitatge per a parcel·les destinades a unihabitatge d'almenys 300 m² de superfície, a excepció de les parcel·les que formen part de la urbanització "Xalets de la Cortinada" i "La Closa de Llorts". Les parcel·les en urbanitzacions aprovades amb anterioritat a l'aprovació del POUP es regiran per l'article 11 del Reglament urbanístic.

- 2 habitatges per parcel·les d'almenys 600m² de superfície neta.

- 1 habitatge per cada 200 m² de parcel·la destinada a vivendes adossades en parcel·les de igual o més de 2.000m² de superfície neta. Amb un màxim de 10 habitatges.

5. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 33 % del solar.

En els solars classificats pel POUP de sol urbà consolidat de gestió directa, l'ocupació màxima de l'edificació és del 39 %.

6. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable és de 16,5m. La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'ubiqui l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació.

7. Dimensions màximes de l'edificació

La superfície màxima de qualsevol edifici és de 400 m², amb una longitud màxima de la façana de 26 m.

8. Distància dels límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació aïllada unihabitatge a límits de parcel·la és de 3 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 6 m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima ha d'ésser de 6 m des de l'eix del vial.

En relació a les edificacions que tinguin llindar amb la CG3, la distància mínima a límits de parcel·la serà de 5 m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10 m. En relació al límit d'edificació amb la CG3, aquest se situa a un mínim de 2,5m del límit de vial. Veure Croquis 12.

Aquesta franja de 2,5m entre CG3 es considera com a espai verd privat i haurà de contemplar arbrat i/o plantes autòctones. Al mateix temps es podrà delimitar la zona amb una tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt. Veure Croquis 12.

Es permeten cossos volats que excedeixin aquest límit d'edificació en aquesta franja a partir de la primera planta sempre i quan no superin el metre de vol.

En el cas d'edificacions unifamiliars adossades, la distància mínima de l'edificació als límits del solar serà de 6 m, de manera que la distància mínima entre dues articulacions serà de 12 m i de 9 m entre edificació unifamiliar adossada i unifamiliar aïllada. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima ha d'ésser de 6 m des de l'eix del vial.

Excepcionalment a la urbanització "xalets de la Cortinada" les dimensions mínimes de viabilitat del carrer interior s'adeqüen al vial grafiat al POUP. El vial que passa pel mig de la urbanització serà d'una amplada total de 10 m a l'inici de la urbanització, incloses les voravies. Passant posteriorment a una amplada de 7,5m, obrint-se a 8m en la part de coincidència del vial de la urbanització amb el nou traçat de carretera que connecta amb La Cortinada. La distància dels límits d'edificació en relació amb el vial ha de ser d'un mínim de 3,75 m des de l'eix del vial.

Excepcionalment a la urbanització "La Closa de Llorets" les dimensions mínimes de viabilitat del carrer interior s'adeqüen al vial grafiat al POUP. El vial que passa pel mig de la urbanització serà d'una amplada total de 7,5 m, incloses les voravies. La distància dels límits d'edificació en relació amb el vial ha de ser d'un mínim de 3,75 m des de l'eix del vial.

L'espai situat entre el límit d'edificació i el vial es conformarà amb una plataforma o plataformes situades 60 cm per sobre o per sota de la rasant de la voravia.

Si el planejament derivat no determina un altra cosa, aquest espai serà enjardinat, excepte davant dels accessos a l'edifici.

9. Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable de la zona s'ha d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 0.94, de manera que la superfície màxima que es pugui edificar no sigui superior a 0,94 vegades la superfície del conjunt de les parcel·les netes de la zona.

En els solars classificats pel POUP de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'índex d'edificabilitat màxim és de $0,80 \text{ m}^2/\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

10. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,50 m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial i al pla natural del terreny. Serà de 8 m respecte al vial i al pla natural del terreny en la unitat d'actuació 01A a Sornàs. El nombre màxim de plantes és de 3, inclosa la planta baixa. En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 40 cm amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència



energètica de les mateixes. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.

11. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació.

Els espais lliures entre edificacions i entre l'edifici i els límits de parcel·la, seran destinats a jardí arbrat, sense impermeabilització o tractament artificial del sòl no edificat. En qualsevol cas, s'haurien de mantenir taques arbrades relacionades entre elles i a l'entorn dels arbres i arbredes singulars i dels camins existents.

La superfície quedarà totalment enjardinada en un mínim del 80%. La superfície restant (20%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es recomana que l'ús de plantes autòctones adaptades al clima.

12. Usos admesos a la zona

L'ús residencial i d'habitatge és l'ús característic i principal de la zona. Es poden admetre altres usos sempre que es puguin desenvolupar sense destorb o perjudicis per a la zona i els seus estadants, llevat dels usos de comerç gran, magatzem i industrial, que queden prohibits.

La possibilitat d'establir usos diferent del residencial i d'habitatge ha d'ésser degudament i a bastament justificada en el planejament derivat, justificant les prescripcions del present article.

TÍTOL V: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ**CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS****Article 89 - Obligatorietat i caràcter normatiu**

Les determinacions que s'estableixen tenen el caràcter de normativa mínima obligatòria, d'aplicació general, sens perjudici que les ordinacions reguladores de cada zona, o per a cada ús, puguin establir condicions més restrictives.

CAPÍTOL 2: LES CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS**Article 90 - Adaptació de l'entorn existent**

S'ha d'evitar tot procés de degradació o ús perjudicial del sòl que impliqui una manca de protecció del medi ambient i de la conservació de la natura, dins els usos admesos en el POUP i en la interpretació d'aquestes ordinacions.

Article 91 - Voravies

Com a norma general, a totes les zones l'acabat de les voravies serà amb material asfàltic, llevat de la zona de nucli antic, que serà amb llosana calcària. Les vorades en tots els casos seran en granit de color "gris Pirineu". El Comú podrà proposar altres acabats en casos concrets i de forma justificada.

Article 92 - Cobertes dels edificis

- 1- Les cobertes de tots els edificis han d'ésser construïdes amb llosa de pissarra i els pendents mínims han d'ésser del 40 %. La coberta només pot sortir 50 cm del límit d'edificació o dels cossos volats sobre la vorera.
- 2- Els llosats han de ser degudament ferrats amb trenca neus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les d'aigües residuals a excepció de les bordes i cabanes de tipologia de muntanya en cas d'estar aïllades i separades dels camins públics.
- 3- La superfície plana de la coberta a les zones Z2C, ZU1, ZU2 i ZR pot ser, com a màxim, d'un 33 % de la superfície total de planta i ha d'estar situada com a màxim a nivell del forjat de l'última planta habitable (excepció feta de la superfície ocupada per la part alta de l'ascensor) i sempre per sota de la totalitat de la coberta. A la zona de nucli antic Z1 i a la zona de protecció del nucli antic Z2A i Z2B està prohibida la coberta plana. Quan es permeti la coberta plana aquesta ha de tenir un mínim del 66% de superfície enjardinada de 40cm o més de gruix de terra. La vegetació serà preferentment autòctona. L'altra part podrà tenir pavimentació amb materials permesos dins del conjunt.
- 4- Les cobertes han de tenir com a mínim dos vessants.
- 5- Quan es tracti d'edificacions d'una amplada igual o inferior a 6 m, es permet un sol vessant de coberta.
- 6- La coberta de l'edifici ha d'ésser accessible directament des dels espais comuns per a la reparació, manteniment i neteja. S'admeten escales plegables amagades, escales de gat i accés a través de claraboies practicables.

- 7- Les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableix, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats pel Reglament de Construcció.
- 8- De forma excepcional i per indicació d'un informe del ministeri encarregat del patrimoni cultural, es permetran zones amb cobertes planes dins de la zona de nucli antic Z1 i la zona de protecció de nucli antic Z2.
- 9- En cobertes d'edificis existents subjectes a canvi d'ús o reforma, sense augment de volumetria o superfície a nivell de la planta sota coberta, es pot mantenir el pendent de coberta actual.

Article 93 - Capellines

Les capellines o llucanes han de respectar el pendent mínim del 40 % i no poden comportar una ocupació superior al 18 % de la superfície total de la planta de la coberta.

Article 94 - Cossos volats

- 1- La vertical del punt més exterior de tot balcó o tribuna ha de distar, com a mínim, 1 metre del límit de la voravia. La volada màxima també queda limitada a 1 metre respecte al límit d'edificació.
- 2- La distància vertical entre el punt més baix de tot balcó, tribuna o forjat i la rasant de la voravia no pot ésser inferior a 3,50 m.

Article 95 - Alçades màximes

- 1- Tota edificació confrontarà amb un vial a partir del qual es regularà l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes.
- 2- La zona nucli antic Z1 i zona de protecció de nucli antic Z2C, l'alçada màxima (AM) de les edificacions fins a carener ha d'ésser de 12,50 m, presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no sobrepassin els 12,50 m.

En la zona Z2A té una alçada màxima de 7,50m i la Z2B de 10,50m.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxim reguladora podrà augmentar de 25 cm en la zona nucli antic Z1, i de 40 cm en la zona de protecció de nucli antic Z2, amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència energètica dels mateixos. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.

3. A les zones ZU1, ZU2 i ZR, l'alçada màxima (AM) queda regulada en funció dels vials públics d'accés, del terreny natural i de la situació de la parcel·la segons els casos següents:

3.1. Parcel·la per sota d'un vial:

- En les parcel·les amb un pendent inferior al 40 %, l'alçada màxima serà determinada pel croquis annex número 1.
- En les parcel·les amb un pendent superior al 40 % fins al 100 %, l'alçada màxima serà determinada pel croquis annex número 2.

3.2. Parcel·la per sobre d'un vial o entre vials:

- En aquest cas, l'alçada màxima es mesurarà sempre en el punt més baix d'intersecció de la façana amb el vial inferior, tal com recull el croquis annex número 3.

- 4- En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no se situarà a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- 5- En edificis davant de vials amb pendent es permet esglaonar-los en trams d'un mínim de 10 m de longitud, tal com recull el croquis annex número 4. L'alçada màxima s'aplicarà en el punt més baix de cada tram.
- 6- En habitatges unifamiliars per sobre d'un vial es podrà prendre l'AM sobre la terrassa que coincidirà amb la bisectriu de l'angle del terreny natural pres a meitat de la façana, tal com recull el croquis annex número 9.

Article 96 - Alçada interior

- 1- L'alçada lliure sobre la superfície útil de cada peça principal, excepte en plantes sota coberta, ha de tenir com a mínim 2,50 m.
- 2- L'alçada lliure fins a falsos sostres en el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebadors, ha d'ésser com a mínim de 2,10 m.
- 3- Com a mínim en el 70 % de la superfície dels espais sota coberta d'un habitatge i sota escala l'alçada lliure ha d'ésser almenys d'1,80 m a efectes de computar l'edificabilitat.
- 4- En locals o edificis destinats a usos diferents d'habitatge, l'alçada lliure mínima en espais sota coberta s'ha de complir com a mínim en el 70 % de l'habitació o local habitable.
- 5- El carener exterior de la coberta s'ha de situar, com a màxim, a 4,50 m de l'última planta edificada.

Article 97 - Tractament de façanes

- 1- A la zona nucli antic Z1 i zona de protecció de nucli antic Z2A i Z2B, les noves construccions s'han d'adaptar a l'entorn existent i el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país com a mínim en el 70 % de la superfície de cada façana. La resta, com a màxim de 30 %, es pot tractar amb els materials següents: pedra, fusta, formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ferro, bronze i coure. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100 % de pedra.
- 2- A les zones Z2C, ZU1 i ZU2, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 50 % de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 50 % podrà ser de fusta o altres materials d'imitació fusta d'estètica tradicional. També es permeten en un 40% i en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer cortèn, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants.
- 3- A la zona ZR, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país en un mínim del 50 % de la superfície de cada façana. L'altre màxim de 50 % podrà ser de fusta o altres materials d'imitació fusta d'estètica tradicional. També es permeten en un 40% i en el seu estat natural: formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ceràmica i acer cortèn, ferro, bronze i coure amb acabats oxidats i obscurs mate. No s'accepten xapes de revestiment industrial. Els colors i acabats dels materials han d'estar definits de forma clara a la memòria administrativa i han de ser de tonalitats adequades a l'entorn. No es permeten materials reflectants.
- 4- Pel que fa al tractament de les façanes que es realitzin amb pedra del país, en la Zona de nucli antic la pedra del país ha de ser col·locada de forma tradicional amb morter. En la resta de Zones es permeten altres sistemes de construcció que compleixin amb la normativa d'eficiència energètica sempre i quan l'acabat sigui similar al de la pedra del país col·locada de forma tradicional.

Article 98 - Tractament de mitgeres

En el cas d'edificis amb parets mitgeres com a conseqüència d'una diferència d'alçada o de profunditats edificables, aquestes parets s'han d'acabar amb els mateixos materials que els determinats per a la façana. En determinats casos i a partir de la presentació del corresponent projecte es pot admetre el cobriment d'aquestes mitgeres amb murs vegetats.

Article 99 - Celoberts

S'aplicaran els articles 14 i 51 del Reglament de construcció. En tots els casos, però, la superfície mínima dels celoberts és de 12 m² i la longitud del costat inferior és, com a mínim, de 2 m.

Article 100 - Modificació del nivell natural del terreny

- 1- En el cas de modificacions de terreny per a ús agrícola o de pastura, els paraments verticals de contenció han de tenir en compte els criteris de regulació següents:
 - a) En cas d'aterrossament mitjançant murs, l'alçada vista de cada mur ha de ser de 2 m com a màxim. Es pot construir diversos murs esglaonats i separats entre si per terrasses d'amplada mínima de 6 m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 8 m com a màxim. Aquestes mides no tenen en compte la part oculta de fonamentació dels murs. En tot cas l'acabat del mur haurà de ser vegetal o efectuar-se seguint els materials de les feixes tradicionals propis del país.
 - b) En cas d'aterrossament mitjançant esculleres l'alçada vista de cada escullera ha de ser de 3 m com a màxim i ha de tenir una inclinació màxima de 45°. Es pot construir diverses esculleres esglaonades i separades entre si per terrasses d'amplada mínima de 6 m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 8 m com a màxim. Aquestes mides no tenen en compte la part oculta de fonamentació de les esculleres. En tot cas l'acabat del mur haurà de ser vegetal o efectuar-se seguint els materials de les feixes tradicionals propis del país.
 - c) En cas que per raons de pendent no puguin ser materialitzades terrasses de 6 m de distància horitzontal entre paraments verticals o entre esculleres, es pot construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents, sempre i quan s'adeqüi a la pràctica agrícola o ramadera prevista i que l'actuació s'integri paisatgísticament. En aquest cas el projecte ha d'incorporar un estudi d'integració paisatgística, el qual ha de garantir que l'actuació s'integra a l'entorn.
 - d) La capa superior final del sòl (50 cm) ha d'estar formada per terra vegetal, amb menys del 35% d'elements grossos. Els elements grossos no han de superar el 7,5 cm, i el projecte ha de demostrar la seva aptitud per l'aprofitament agrícola que es vol aconseguir. Per sota de la capa d'1 m s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 120 cm.
 - e) Les esculleres i els murs de maçoneria han de tenir la junta refosa. Han d'estar formats per pedres de naturalesa similar a les roques existents al lloc de l'obra i han de ser majors de 50 cm i no superiors a 100 cm.
 - f) En cas de col·locar dispositius de seguretat sobre la coronació dels murs o esculleres, han de ser baranes de fusta.
- 2- Per a l'edificació, la modificació de terreny permesa és la recollida en el croquis annex número 6.
 - a) L'edificació projectada per sobre del mur s'ha de separar una distància mínima de 4 m del límit del tram de mur superior o plataforma.

b) A les zones ZU1, ZU2 i ZR es podrà excloure del revestiment de pedra la part que correspongui a la projecció de la façana posterior de l'edifici (des del sòl fins a la línia de gotera).

- 3- Queden exceptuats d'aquesta regulació els murs que siguin de sosteniment necessari per a la construcció i manteniment de vials i carreteres públiques.
- 4- No es podran fer terraplenats a menys de 15 m de l'eix del riu o d'un torrent.
- 5- En l'acabat de revestiment de pedra dels murs, es podrà proposar alguna alternativa o variant sempre que es justifiqui amb un menor impacte visual i una millor integració en el paisatge.

Article 101 - Sòl lliure d'edificació

1. El sòl lliure d'edificació per a les parcel·les per sota d'un vial es regularà segons el croquis annex número 7.
2. El sòl lliure d'edificació per a les parcel·les per sobre d'un vial es regularà segons el croquis annex número 8.
3. La porció de parcel·la no edificable s'ha de destinar a espais lliures col·lectius o privats en funció de l'ús de la construcció. S'hi poden fer jardins i instal·lacions d'esbarjo.
4. El terreny natural de l'espai lliure de la parcel·la s'ha d'enjardinar i restituir-se o conservar-se en el seu estat originari natural. Es permet la pavimentació en un 40 % de la totalitat de la superfície lliure d'edificació. Les espècies vegetals que es prevegin hauran de ser espècies adaptades a l'entorn en que es localitza la Parròquia, optant per espècies autòctones i, en qualsevol cas, que no tinguin un caràcter invasor.
5. La pavimentació dels espais lliures destinats a l'aparcament ha de permetre la plantació d'arbrat, amb la previsió dels escocells corresponents.
- 7- El projecte d'edificació ha d'incloure la documentació necessària que defineixi el tractament dels espais lliures de la parcel·la.
- 8- En els edificis d'ús turístic cal respectar la quantitat d'arbres existents a la parcel·la abans del començament de les obres d'edificació.

Article 102 - Soterranis

1. Tindran la consideració de soterrani aquelles plantes de l'edifici que no disposin de façana on es puguin practicar obertures a l'espai exterior segons les disposicions del Reglament de construcció. S'entendrà com a planta semisotterrània la que compleixi la definició recollida al reglament esmentat.
2. Es permetran obertures, sense vistes directes a l'exterior, corresponents a la mínima superfície per renovació de l'aire de l'aparcament i de les sales tècniques que requereixi el corresponent reglament tècnic.
3. Les plantes subterrànies i semi subterrànies podran ocupar la totalitat de la superfície neta de la parcel·la, és a dir, el 100%.
4. Les plantes subterrànies i semi subterrànies tindran com a ús preferent l'aparcament, permetent-s'hi els trasters, els locals tècnics i les zones ludicoesportives.
5. Es podran mancomunar soterranis utilitzant els espais entre parcel·les o edificis veïns per destinar-los a aparcament d'ús propi. De cara a l'exterior, només podran tenir els accessos de vehicles, les sortides

d'emergència i els forats de ventilació a una alçada superior a 1,60 m del sòl. Tindran la qualificació de soterranis i el cobriment haurà d'ésser horitzontal i estarà enjardinat. L'alçada màxima sobre la rasant dels carrers adjacents serà de 2,50 m.

6. El sostre de les plantes subterrànies i semi subterrànies tindrà el mateix acabat que el sòl lliure d'edificació, es a dir, estarà enjardinat.

Article 103 - Hotels i centres turístics

Els edificis destinats a hotels i centres turístics han de respectar les normes previstes per a cada zona. Excepcionalment, i amb el benentès que qualsevol canvi d'ús obligarà a adequar l'edificació a les disposicions específiques de cada zona, podran aplicar les normes especials següents:

- 1- La superfície i les dimensions de l'edificació en planta poden assolir 1,5 vegades la superfície i les dimensions màximes de l'edificació determinades a la zona d'ubicació, sempre que el 70 % de les habitacions tinguin una superfície mínima de 30m² i de 15 m² el 30 % restant .
- 2- En el cas que la superfície en planta de l'edificació sigui superior a la determinada a la zona d'ubicació, el coeficient d'ocupació a aplicar serà del 30 % per a la zona residencial i del 40 % per a la resta de zones.

En qualsevol cas, l'habitació mínima tindrà una superfície útil de 15 m².

En ZU1 i ZU2 per a hotels a partir de 50 fins a 120 habitacions.

1. Es permetran aquest tipus d'hotels sempre que el 70 % de les habitacions tinguin una superfície mínima de 30m², i de 15 m² el 30 % restant. La superfície en planta de l'edificació dedicada a les habitacions haurà de mantenir profunditats i llargades màximes en quant a volumetries determinades en la zonificació particular. No obstant, es permet l'articulació de diferents volumetries fins a augmentar com a màxim 2,5 vegades la superfície en planta determinada a la zona d'ubicació.
2. El nombre màxim d'habitacions no serà superior a 120 i no tindran una cabuda superior a 300 clients.
3. En el cas que la superfície en planta de l'edificació sigui superior a la determinada a la zona d'ubicació, l'ocupació no podrà superar el 33% de la parcel·la i el 66% haurà de ser espai verd.
4. Els hotels podran, a més, optar a una planta baixa on es podran encabir els equipaments i zones comunes. la coberta de la qual podrà ser plana i enjardinada en un 33%. S'aconsella introduir espècies autòctones.
5. Les ampliacions que requereixin els hotels hauran de realitzar-se amb materials típics dels assentaments tradicionals del país, per tal de seguir amb la coherència estètica de l'edificació. D'altra banda la zona de nova construcció, d'ampliació o modificació i/o reforma que es realitzi, haurà de complir amb el requisits de construcció previstos en les presents ordinacions.
6. S'haurà de maximitzar la utilització de sistemes eficients de consum energètic, introduint conceptes de gestió eficient del recursos hídrics i energètics, i la utilització de sistemes d'energies renovables.

En qualsevol cas, l'habitació mínima tindrà una superfície útil de 15 m².

En els apartahotels caldrà disposar d'espais comuns (recepció, sala d'esbarjo, sala de reunions, etc.) mínims de 5m² útils per unitat d'apartament.

La superfície mínima de cada apartament turístic ha de ser de 50m² i cal una zona de recepció o atenció al públic suficientment atesa amb una superfície mínima de 4m².

Article 104 - Centres assistencials

Els edificis destinats a centres assistencials han de respectar les normes previstes per a cada zona. Excepcionalment, i amb el benentès que qualsevol canvi d'ús obligarà a adequar l'edificació a les disposicions específiques de cada zona, podran aplicar les normes especials següents:

- 1- La superfície i les dimensions de l'edificació en planta poden assolir 1,5 vegades la superfície i les dimensions màximes de l'edificació determinades a la zona d'ubicació, sempre que les habitacions tinguin una superfície útil mínima de 16m².
- 2- En el cas que la superfície en planta de l'edificació sigui superior a la determinada a la zona d'ubicació, el coeficient d'ocupació a aplicar és del 30 % per a la zona residencial i del 55 % per a la resta de zones.

Article 105 - Edificis destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera

Hi són permesos, en règim d'obres i actuacions provisionals, d'acord amb la normativa sectorial vigent, els projectes destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús de magatzem, la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions següents:

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sota coberta.
- c) Sempre que no superin els 150 m² per planta, en obres de nova construcció i 400 m² per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de l'actual Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.
- e) No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 m² de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
- i) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús de l'immoble obliga al seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.
- j) El límit d'edificació se situa a 4 m del límit de propietat per a edificis agrícoles i 8 m del límit de propietat per edificis ramaders.
- k) El tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país i/o fusta. La coberta s'acabarà amb lloses de pissarra amb un pendent mínim del 40% i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials. Les cobertes del "Camp de Neu", Zona EE, i degut a les condicions climatològiques, es permetran que siguin de pissarra o de materials similars adequats a l'estètica lògica de muntanya.

També s'hi permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, les instal·lacions a l'aire lliure destinades a ús esportiu, ús esportiu i recreatiu, ús de protecció i ús d'estacionament lligat als anteriors.

l) Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles), es permeten en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), d), f), g), h), i), j) i k) sempre que no superin els 400 m2 per planta.

Article 106 – Casetes per al camp

1. Es poden construir casetes per al camp per a ús exclusivament agrícola en qualsevol tipus de sòl.

Aquestes edificacions s'han de considerar construccions provisionals i temporals i quedaran sotmeses, al seu dia, a les determinacions de l'execució del planejament derivat, sense dret a indemnització.

2. La superfície en planta de les casetes de camp serà, com a màxim, de 10,5 m2 i en cap cas cap pla de façana superarà l'alçada màxima de 3,50 m. En el moment en què es desenvolupi el planejament derivat de la unitat d'actuació on es trobi ubicada l'edificació i si en el desenvolupament del planejament no cal enderrocar l'edificació existent, s'adequarà l'edificació a les disposicions específiques de cada zona.
- 3- Les casetes de camp respectaran les distàncies als límits establerts a cada zona. Les casetes de camp es revestiran de pedra tipus i/o de fusta i la coberta amb pissarra o amb peces asfàltiques que imitin un llosat, amb un 20% de pendent. Es permetrà una sola caseta per finca, sense que es pugui reparcel·lar ni subdividir la finca. També s'acceptaran prefabricats sempre i quan no trenquin amb l'estètica tradicional.
- 4- S'adjunta model de com bastir una caseta de camp de pedra o fusta a l'annex número 10.

Article 107 – Edificis destinats a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural (modalitat allotjament rural), a ús de restauració en forma de construccions rústiques

Hi són permesos, en règim d'obres i actuacions provisionals, d'acord amb la normativa sectorial vigent, els projectes destinats a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural (modalitat allotjament rural), a ús de restauració en forma de construccions rústiques en les condicions següents:

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplicarà l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sota coberta.
- c) Sempre que no superin els 150 m2 per planta, en obres de nova construcció i 400 m2 per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de la present Llei.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.
- e) No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 m2 de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
- i) Qualsevol transferència de domini de cessió d'ús de l'immoble obliga el seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

j) El límit d'edificació se situa a 4 m del límit de propietat.

k) El tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país i/o fusta. La coberta s'acabarà amb lloses de pissarra amb un pendent mínim del 40% i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials.

l) Aquestes edificacions, a més dels paràmetres arquitectònics estipulats en el present article, hauran de complir amb l'establert en la normativa sectorial d'allotjaments turístics i hauran de maximitzar la seva eficiència energètica i ambiental.

Article 108 - Edificis d'aparcament

1. Els projectes per a la creació i construcció d'aparcaments de caràcter rotatori amb una capacitat superior a les 150 places requereixen un estudi sobre la capacitat dels carrers per absorbir l'increment del trànsit que poden motivar els moviments d'accés o de sortida. L'estudi ha de demostrar que la creació de l'aparcament contribueix positivament a la mobilitat i a l'accessibilitat en el conjunt del sector urbà implicat.

a) Aquest estudi s'ha de realitzar tant si es tracta d'aparcaments d'iniciativa privada com pública.

b) Els aparcaments garantiran la disponibilitat de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics (a raó d'un cada 40 places). Així mateix preveuran espais habilitats per a l'aparcament segur de bicicletes.

Article 109 - Estacions de servei

Les estacions de servei es poden ubicar d'acord amb la normativa específica a les zones o sistemes de sòl urbà o urbanitzable amb pla parcial aprovat on el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no ho prohibeixi, amb les condicions següents:

a) Han de confrontar amb un vial amb 10 m o més de calçada per a trànsit rodat si és de dues direccions, o amb 6 m o més de calçada si és d'una direcció.

b) Han de preveure l'espai necessari per a l'espera de vehicles de manera que s'eviti qualsevol destorb de la circulació de vehicles i vianants, i han de tenir, com a mínim, 30 m de façana al carrer.

c) Els assortidors i els dipòsits de combustible han de mantenir una distància mínima de 15 m amb tot tipus d'edificacions, excepte les associades al desenvolupament de les activitats pròpies de l'estació de servei, i també amb els límits de les parcel·les veïnes.

d) Els sortidors s'han de separar un mínim de 3 m del límit d'edificació.

e) En les zones d'entrada i sortida de vehicles, s'ha de mantenir la continuïtat de la vorada com a la resta de la voravia.

f) Caldrà que prevegin els espais i requeriments pels nous tipus de combustibles, com pot ser la recàrrega de vehicles elèctrics o el subministrament de gas natura.

Article 110 - Bordes

En sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable es permetrà la reconstrucció o rehabilitació de bordes enrunades segons la tipologia, les dimensions i els acabats tradicionals, respectant la seva antiga ocupació i com a habitatge no permanent

Article 111 - Construccions auxiliars

1. No es permet la construcció d'edificacions provisionals, excepte per als usos agrícola, ramader i cabanes (hivernacles i casetes pel camp) regulats pels articles 105, 106, 107 i 174 d'aquestes ordinacions. Queda

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 65

també prohibida la construcció de tota mena de barraques i de naus metàl·liques, dipòsits de ferralla, deixalles, materials diversos i tot allò que atempti contra l'ornamentació.

2. Excepcionalment es permet la instal·lació de barraques auxiliars d'obra per als edificis en construcció autoritzats, les quals s'han de desmuntar un cop finalitzada l'obra.
3. En edificis d'habitatge unifamiliar de nova creació o existents, i edificacions d'ús hotel·ler i dins del mateix solar es permet la realització d'una única construcció auxiliar vinculada directament, com edificacions destinades a usos complementaris i auxiliars als de l'edificació principal.
4. Totes les construccions auxiliars hauran de respectar les mateixes separacions exigides a l'edificació respecte als límits amb altres parcel·les.

A) Es considera construcció auxiliar la que:

- Vinculada a l'edificació principal es destina a ús de barbacoa, llenyer, caseta d'animal domèstic, casetes d'útils de jardineria, casetes per al camp, pèrgoles, porxos, garatges, locals d'instal·lacions, piscines i instal·lacions esportives.
- Quan l'ús de les construccions auxiliars no impliqui lucre comercial en els habitatges unifamiliars.
- Es tracti de mòduls exempts separats de l'edificació principal.

Aquestes construccions es regiran pels següents paràmetres:

- L'alçada màxima no podrà superar els 4,50 m.
 - Condicions d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació excepte
- a) Els sistemes telescòpics desplegable pel tancament de piscines que permetin l'obertura completa del vas.
 - b) Les casetes prefabricades que es poden considerar com construccions mòbils i sempre que no superin la superfície de 4 m².
 - c) Les pèrgoles que siguin obertes a l'aire lliure, tant pels costats com per la coberta.

- Es poden efectuar construccions auxiliars a una distància mínima de 4 m a les zones ZU1 i ZU2 i de 3 m a la zona ZR, al límit de propietat, sempre que aquest límit no confronti amb un vial.
- Les façanes estaran revestides de pedra i/o de fusta. La coberta ha de tenir un pendent mínim del 20% i ha d'estar recoberta amb llosa i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials a excepció de les pèrgoles que hauran de ser obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.

B) Es considera construcció auxiliar adossada la que:

- Vinculada a l'edificació principal es destina a ús de barbacoa, llenyer, caseta d'animal domèstic, casetes d'útils de jardineria, casetes per al camp, pèrgoles, porxos i locals d'instal·lacions.
- Quan l'ús de les construccions auxiliars no impliqui lucre comercial en habitatges unifamiliars.
- Es tractin de mòduls adossats de l'edificació principal.

Aquestes construccions es regiran pels següents paràmetres:

- L'alçada màxima no podrà superar els 4 m.
- Les condicions d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació excepte les casetes prefabricades que es poden considerar com construccions mòbils i sempre que no superin la superfície de 4 m² i les pèrgoles que siguin obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.
- Es poden efectuar construccions auxiliars adossades a una distància mínima de 4 m a les zones ZU1 i ZU2 i de 3 m a la zona ZR, al límit de propietat, sempre que aquest límit no confronti amb un vial.

– Les façanes estaran revestides de pedra i/o de fusta. La coberta ha de tenir un pendent mínim del 20% i ha d'estar recoberta amb llosa i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials a excepció de les pèrgoles que hauran de ser obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.

– Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, sempre que quedi respectada la distància legal a veí, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta.

C) Construcció de barbacoes en edificis plurifamiliars:

– Hauran d'estar obligatòriament integrades en la volumetria de l'habitatge, formaran part del mateix, i el seu funcionament s'adequarà en particular a allò previst a l'article 41 del Reglament de Construcció sobre xemeneies de fums i ventilació, així com també al que disposa l'article 113 de les presents ordenacions.

Article 112 - Càmpings i bungalows.

1. Es poden implantar càmpings en el sòl urbanitzable en parcel·les de més de 3000m² i sempre que així ho estableixi expressament el POUP i en les condicions que aquest prevegi.
2. El perímetre del recinte del càmping ha de quedar delimitat mitjançant una tanca de fusta o vegetal quan limita amb sistema viari.
3. A l'interior del recinte del càmping es pot construir un edifici de serveis d'una superfície màxima en planta de 150 m², d'una alçada màxima de 6 m i a una distància mínima dels límits de propietat de 8 m.
4. Així mateix en aquest cas s'admetrà, amb caràcter d'instal·lació temporal a precari, la construcció de Bungalows sota els següents condicionaments:
 - a) Podran ocupar un màxim del 30% del terreny destinat per l'ús. Tindran una superfície màxima de 40 m² per unitat. Es permeten 3 unitats cada 1000 m².
 - b) Constaran d'una sola planta, la qual podrà ser en semisoterrani a efectes d'integració en l'entorn. En aquest cas s'ha de restituir la superfície del terreny natural en forma de coberta enjardinada.
 - c) Els acabats de tancaments verticals han de ser de fusta o de pedra del país, i les cobertes de llosa, excepte en el supòsit previst en el punt anterior.
 - d) Maximitzaran la presència d'elements d'eficiència ambiental o energètica, tal com previsió d'energies renovables, sistemes d'aprofitament d'aigua o espai per a la correcta gestió dels residus.

Article 113 -Xemeneies de fums, ventilació i climatització

1. Les xemeneies de conduccions de fums, vapors i de ventilació exteriors fins a coberta han de rebre el mateix tractament que la façana en la qual es troben.
2. No s'admeten elements d'extracció a les obertures de façana ni als patis, i en cap cas la climatització en els locals comercials i els seus desguassos no pot donar directament a l'exterior.
3. Les xemeneies compliran tanmateix els requisits de l'article 41 del Reglament de construcció.

Article 114 -Antenes

1. A tots els immobles destinats a habitatges o oficines és obligatòria la instal·lació d'antenes col·lectives.
2. Les antenes han de complir les normes tècniques imprescindibles per tal que el seu funcionament no pugui portar perjudici a tercers ni pertorbar la recepció normal de les emissions als veïns dels immobles pròxims.

3. Queda expressament prohibida la instal·lació d'antenes de qualsevol tipus en balcons, terrasses, façanes i altres parts d'edificació que no siguin la coberta.

Article 115 -Aigües pluvials i neu

1. És obligatòria la recollida d'aigües pluvials i de neu, de manera que no caiguin ni a les voravies ni als carrers, i la seva conducció a la xarxa general de desguassos d'aigües netes, o el seu reaprofitament per a usos d'aigua no potable.
2. En cas de no existir aquesta xarxa separativa, s'han d'embranchar provisionalment a la xarxa d'aigües residuals mitjançant sifó hidràulic independent i amb registre.
3. En finalitzar la construcció de l'edifici i sol·licitar el final d'obra, al propietari li caldrà adjuntar l'informe del passatge de càmera per la xarxa d'aigües pluvials i de neu; a més, és obligat fer una arqueta registrable a l'exterior de l'edifici fins a la connexió a la xarxa general. L'arqueta ha de tenir els anagrames del Comú i s'haurà de sol·licitar al mateix Comú.

Article 116 -Aigües residuals

1. Únicament es podran tractar les aigües residuals per sanejament autònom quan no hi hagi possibilitat d'embranchament a la xarxa pública de sanejament, en bordes o cabanes que no tinguin possibilitat de connectar-se a la xarxa general pública.
2. Sense perjudici del què s'estableix a l'anterior paràgraf, totes les construccions i edificacions hauran de tractar les aigües residuals mitjançant connexió a la xarxa pública, llevat d'aquelles en què es justifiqui per un informe tècnic que les dificultats topogràfiques o d'altra índole aconsellen que no es porti aquest tractament i que es pugui substituir per sistemes homologats de depuració, en aquest cas es podran dotar de sistemes homologats de depuració que compleixin amb els reglaments aprovats pel Govern en aquesta matèria i que substitueixin la connexió a la xarxa pública.
3. En els casos en què la solució del tractament de les aigües residuals sigui la connexió amb la xarxa pública, per obtenir la llicència de primera ocupació i ús és requisit que qui la sol·liciti porti al Comú un informe de passatge de càmera per la xarxa realitzat per una empresa autoritzada a realitzar aquesta activitat, així com acreditar que ha realitzat una arqueta registrable a l'exterior de l'edifici. Aquesta arqueta s'haurà de sol·licitar i serà lliurada pel Comú.

Article 117 - Serveis comunals

Quan es tracti de carrers o passatges particulars, els serveis comunals (higiene pública, recollida d'escombraries, etc.) només es presten fins al límit de la via pública. Tampoc no es presten aquests serveis en els terrenys que no confronten amb vial públic.

Article 118 – Elements d'eficiència ambiental

Les edificacions podran obtenir llicència per a la instal·lació d'elements d'energies renovables d'eficiència o estalvi energètic en les cobertes, a condició que compleixin amb els requisits establerts a la normativa sectorial de Govern.

En cas d'edificacions que es troben dins dels entorns de protecció regulats per la Llei del Patrimoni Cultural d'Andorra, previ a l'atorgament de la llicència, serà preceptiu l'informe favorable del ministeri competent.

Elements d'eficiència ambiental

- a) En obra nova es permet superar l'alçada màxima per a instal·lacions dels elements generadors d'energies renovables, fins a un màxim 25cm en casc antic i zona de protecció Clau 2.A. i 40cm en la

resta de zones; aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements eòlics; tot i això, les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableixi, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats pel Reglament de la construcció.

b) En edificacions existents es permetrà augmentar l'alçada màxima 25cm en casc antic i zona de protecció Clau 2.A. i 40cm en la resta de zones per tal de millorar l'aïllament de l'envolupant.

CAPÍTOL 3: LES CONDICIONS D'HABITABILITAT EN ELS EDIFICIS D'HABITATGE

Article 119 - Definició d'habitatge

1. Als efectes del que estableixen aquestes ordinacions, s'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ésser residència de persones físiques o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin també altres usos.
2. Un habitatge es considera complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica, i es considera reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica i no conté cap habitació. En ambdós casos hi haurà també un equip de cuina que pot estar integrat a la sala o constituir un espai específic.

Article 120 - Projectes d'habitatges

1. No es pot autoritzar la construcció d'edificis que tinguin més de 23 habitatges.
2. A la documentació dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la classificació segons sigui habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

Article 121 - Definició de les peces de l'habitatge

D'acord amb el que estableix el Reglament de construcció, es defineixen les peces de l'habitatge següents:

1. Sala: És la peça principal de l'habitatge, que compleix normalment les funcions d'estar i pot complir també les de menjador i de dormitori, en especial en els habitatges de tipus reduït. Així mateix, l'equip de cuina pot estar integrat a l'espai de la sala. D'acord amb les funcions atribuïdes a la sala, aquestes ordinacions estableixen determinades exigències dimensionals.
2. Habitacions: Són les altres peces de l'habitatge, que s'usen com a dormitori i també com a espai de treball, jocs o altres activitats. Les habitacions no podran contenir l'equip de cuina.
3. Cuina: És l'espai específic on se situa l'equip de cuina quan no s'integra a l'espai de la sala. Dins l'espai de la cuina podran integrar-s'hi els equips de rentat i assecat de roba si l'habitatge té dues o menys habitacions.
4. Cambres higièniques: Són els espais independitzables que contenen els aparells d'higiene personal. A cada habitatge hi haurà com a mínim l'equipament d'un lavabo, vàter i banyera o dutxa.
5. Galeria: És la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.
6. Una obertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.
7. Accés a l'habitatge: És la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 69

8. Zona de rentat: És l'espai destinat a la neteja de la roba domèstica per mitjans manuals o mecànics. Aquest espai pot estar incorporat a la cuina o a altres zones d'ús no definit (passadissos, distribuïdors...) sempre que la seva diferenciació sigui suficientment clara.

Article 122 - Requisits mínims d'habitabilitat

Els requisits mínims que assenyalen aquestes ordinacions s'exigeixen a tots els habitatges de nova edificació, als creats per reconversió d'antiga edificació o als obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació. S'entén per obres de gran rehabilitació les que constitueixen una actuació global a tot l'edifici que n'afecta l'estructura o la configuració interior, d'acord amb el que disposa el Reglament de construcció.

Article 123 - Superfície útil

1. "Superfície útil interior" d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a les que assenyalen l'article 96 d'aquestes ordinacions. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments intern i perimètrics, fixos o mòbils. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitza com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.
2. La superfície útil de l'habitatge s'ha d'expressar necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, s'ha d'entendre que les superfícies mínimes que es regulen en aquestes ordinacions es refereixen a la superfície útil interior. La superfície útil d'un habitatge ha d'ésser la suma de totes les parts que formen l'habitatge.

Article 124 - Condicions de l'habitatge

1. La superfície útil d'un habitatge ha d'ésser com a mínim de 65 m².
2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim 2,50 m.
3. En el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha d'ésser com a mínim de 2,10 m per facilitar el pas d'instal·lacions sota el forjat.
4. En espais sota coberta s'admeten alçades inferiors motivades per la inclinació d'aquella. La part computable com a superfície útil de l'habitatge i de les seves peces ha de tenir com a mínim 1,80 m. La superfície amb alçada inferior a les establertes amb caràcter general que sigui computable no ha d'excedir el 25 % de la superfície útil de la peça.
5. No es poden construir ni habilitar habitatges en plantes subterrànies.

Article 125 - Condicions d'habitabilitat

1. Condicions de les sales:
 - a) La superfície mínima de la sala serà de 20 m², i de 22 m² en el cas que inclogui l'equip de cuina.
 - b) En cas que la sala no tingués la funció de menjador, se'n pot reduir la superfície a 18 m² de superfície, però en aquest cas la cuina menjador ha de tenir com a mínim una superfície de 12 m².
 - c) En tots els casos, la sala ha d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,70 x 2,70 m.
 - d) La sala no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter, una dutxa o una banyera.
 - e) La sala haurà de disposar d'una obertura directa a l'exterior d'una superfície mínima de 3,20 m².

- f) El perímetre de la sala ha de tenir com a mínim 2,70 m de contigüitat amb l'exterior.
2. Condicions de les habitacions:
- a) Les habitacions han de tenir una superfície mínima de 7,50 m² en el cas d'un llit i de 10,00 m² en el cas de dos llits.
 - b) A tots els habitatges hi ha d'haver, com a mínim, una habitació d'una superfície mínima de 10 m².
 - c) En tots els casos les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,40 x 2,40 m.
 - d) Les habitacions han de disposar d'una obertura directa a l'espai exterior o pati d'una superfície mínima d'1,20 m².
3. Condicions de les cuines:
- a) La cuina ha de tenir una superfície mínima de 6 m².
 - b) La cuina no pot tenir accés directe a cap cambra higiènica.
 - c) La cuina ha de disposar d'una obertura directa a l'espai exterior o d'un pati d'una superfície mínima de 1,20 m².
 - d) La cuina ha de disposar, com a mínim, d'una ventilació per conductes aspiradors estàtics i d'una xemeneia de conducció dels fums de cocció.
 - e) La cuina ha de disposar d'un armari amb almenys dos contenidors de volum mínim de 8 litres i dos de volum mínim de 16 litres destinats a la separació de residus.
4. Condicions de les cambres higièniques:
- a) Les cambres higièniques han de tenir com a mínim una superfície mínima de 2 m². Les cambres higièniques que disposin com a mínim de lavabo, vàter i dutxa o banyera han de tenir una superfície mínima de 3 m².
 - b) La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins a una altura mínima d'1,80 m.
 - c) Les cambres higièniques han de disposar, com a mínim, d'una ventilació per a conductes i aspiradors estàtics.
5. Zona de rentat:
- a) Tot habitatge ha de destinar una cambra o habitació a bugaderia, la qual ha de tenir una superfície útil mínima de 2 m².
 - b) En el supòsit que la zona de rentat no gaudeixi de ventilació directa, haurà d'estar equipada amb un sistema mecànic o estàtic de ventilació.
6. Requisits mínims d'equipament dels habitatges:
- a) Un habitatge ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent freda i calenta de manera que:
 - Connecti amb qualsevol equip que la requereixi.
 - Disposi d'una clau de pas general i d'una clau específica per a cada cambra higiènica, cuina o dependència on hi hagi serveis.
 - Tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació si el subministrament és per captació pròpia o per aforament.
 - Serveixi com a mínim la pica de la cuina, un lavabo, una dutxa o banyera i un vàter.
 - b) Un habitatge ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:
 - Connecti amb qualsevol equip que el requereixi.
 - Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic, i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, hi connecti; si no n'hi ha, les aigües brutes no poden abocar-se a l'exterior si no es depuren prèviament.

c) Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament elèctric de baixa tensió.

d) Un habitatge ha de disposar d'un equip higiènic de manera que:

- Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera.

e) Un habitatge ha de tenir instal·lat un equip de cuina que:

- Estigui format per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.
- Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi ha d'haver una campana que evacui els fums a l'espai exterior sobre la coberta a través d'un conducte individual de diàmetre mínim de 120 mm en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical, l'extracció pot ésser activada estàticament.
- Hi ha d'haver espai i instal·lació per a un frigorífic.

f) Un habitatge ha de tenir una zona de rentat que pugui admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que:

- La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ésser activada estàticament.
- Quan hi hagi la possibilitat d'estendre la roba, ha d'ésser a un espai protegit de vistes del carrer o d'espai públic.

g) Un habitatge ha de tenir un instal·lat equip de telecomunicacions de manera que s'hi pugui disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.

h) Els desnivells que puguin representar un perill per a les persones han d'estar coberts amb elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95 m. Si la barana està composta per brèndoles, entre brèndola i brèndola no pot haver-hi una separació superior a 0,12 m.

Article 126 - Requisits mínims en habitatges usats

En els habitatges usats s'han d'exigir els requisits mínims que assenyalen les ordinacions per al procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges.

CAPÍTOL 4: LES CONDICIONS DELS ESPAIS COMUNS D'ACCÉS EN ELS EDIFICIS D'HABITATGES

Article 127 - En edificis d'habitatges

1. Espai d'accés – Vestíbul

a) L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic o d'un espai comú.

b) Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m.

c) Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1,20 m i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 2,00 x 0,70 m.

d) Per a la ventilació, l'escala ha de tenir un ull d'1 m² com a mínim, així com obertures a la planta baixa o primera i a l'última d'1 m² de superfície cadascuna com a mínim. En cas que no hi hagi ull d'escala, hi ha d'haver a cada planta una finestra de 0,50 m² com a mínim. En tots els casos la finestra de la planta superior ha de permetre la ventilació en cas d'incendi.

e) Els espais d'accés a habitatges, a locals destinats a altres usos i a l'aparcament i espais d'ús comú de l'edifici han de tenir un sistema d'il·luminació artificial que garanteixi un nivell de llum suficient, des de l'exterior de l'edifici.

f) La superfície mínima del vestíbul d'un edifici destinat a habitatges o despatxos és de 4 m², amb una amplada mínima d'1,50 m. Hi ha d'haver una bústia per a cada unitat d'habitatge o de despatx.

2. Ascensors

a) Els edificis han de disposar d'un ascensor adaptat quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:

▪ Quan el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres o més plantes.

▪ Quan el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 m.

▪ Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges i menys de vint.

b) A l'espai destinat a espera de l'ascensor s'hi ha de poder inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.

c) La cabina de l'ascensor haurà de tenir, obligatòriament, porta independent de la del replà.

d) Si la cabina de la maquinària de l'ascensor té habitatges al costat, haurà de tenir l'aïllament acústic necessari per no molestar els ocupants dels habitatges.

3. Escales

a) Les escales no presentaran trams amb més de 18 esglaons seguits sense replans intermedis.

b) L'alçada i la profunditat seran regulars per a tots els esglaons d'un mateix tram, llevat del primer esglaó, que pot ésser diferent de la resta, i compliran les regles següents:

0,60 m. < 2A+ P < 0,63 m

sabent que:

alçada A: entre 0,13 i 0,18 m

profunditat P: entre 0,27 i 0,36 m.

c) L'amplada mínima de l'escala i dels replans intermedis serà com a mínim de 0,90 m.

d) Les escales en forma de cargol seguiran les mateixes consideracions que les rectes; això no obstant, l'oscil·lació de profunditat del mateix esglaó serà de 0,28 m com a mínim a 0,50 m del nucli central i de 0,42 m en el punt de màxima amplada.

e) Els desnivells superiors a 0,60 m han de disposar de baranes o elements de protecció.

f) Les baranes han de tenir una alçada mínima de 0,95 m, no poden ésser escalables, i si disposen de brèndoles no pot haver-hi entre brèndola i brèndola una separació superior a 0,12 m.

4. Serveis

a) A tots els edificis d'habitatges o despatxos és obligatòria la col·locació de bústies, una per a cada habitatge, despatx o local comercial, en el vestíbul de l'edifici.

b) Els comptadors i dispositius de connexió dels serveis d'aigua, electricitat, llum i telèfon han d'anar en cambres o armaris tancats a la vista, d'acord amb la normativa específica i les normes de les companyies distribuïdores.

c) Ha d'haver una cambra independent i ventilada de forma natural o artificial, amb accés obligatori des de l'exterior de l'edifici i ubicada en la planta que és més a prop del vial o del carrer i per la qual s'accedeix a l'edifici, amb una superfície mínima de 4 m², per albergar els contenidors de l'immoble (contenidors d'envasos lleugers, matèria orgànica, paper/cartró, vidre i varis), amb instal·lació d'aigua freda i desguàs de neteja. Les dimensions d'aquest espai s'han de preveure de tal manera que faci possible la recollida selectiva dels residus en contenidors separats i en nombre suficient per poder classificar els residus en quatre fraccions o categories, o amb sistemes de recollida alternatius.

d) Hi ha d'haver una altra cambra independent i ventilada de forma natural o artificial, de com a mínim 1,50 m² de superfície, amb instal·lació d'aigua freda i desguàs, per a la neteja dels espais col·lectius.

5- Residus ordinaris

a. En el planejament derivat en sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat, o construcció de qualsevol vial per donar la condició de solar en terrenys classificats com a sòl urbà consolidat i que donin serveis a més de tres edificis, cal preveure obligatòriament un lloc per col·locar els contenidors de recollida selectiva de residus sòlids urbans (escombraries, cartró, vidre i plàstic). Aquest lloc ha d'estar situat el més a prop possible de la carretera general o bé al nou planejament viari. La construcció d'aquest espai serà necessària per obtenir la llicència de primer ús en el sòl urbà consolidat. Correspon al comú la recollida selectiva dels residus urbans i la definició de les condicions de recollida d'aquests residus, d'acord amb els objectius i terminis fixats en el Pla nacional de residus, i el seu transport als centres de valorització, de transferència o d'eliminació.

b. En la redacció dels plans parcials, plans especials i polígons d'actuació cal presentar una documentació específica que faci referència a la reserva de sòl per als contenidors de recollida selectiva de residus sòlids urbans (RSU), i també per a les construccions necessàries per millorar-ne la presència.

c. S'ha de justificar l'espai suficient i reservat perquè la descàrrega i les operacions de neteja i manteniment dels contenidors es puguin executar adequadament amb els mitjans de recollida i manteniment que el Comú indiqui.

d. Els espais seleccionats per a la implantació dels contenidors de recollida selectiva dels RSU que en el planejament s'hagi previst que anirien soterrats, hauran de tenir el nivell freàtic màxim situat per sota de la zona d'excavació prevista per a la instal·lació dels contenidors. Si no és així, s'hauran de prendre les mesures complementàries necessàries per evitar les fuites de lixiviats al freàtic i la flotació de les infraestructures de suport dels contenidors.

e. En tot cas, s'han de prendre les mesures necessàries per evitar que els lixiviats produïts durant la utilització dels contenidors i les operacions per netejar-los puguin contaminar el sòl i les aigües. Aquestes mesures s'han de justificar documentalment.

f. La documentació que cal lliurar al Comú ha d'incloure els plànols en planta i les seccions necessàries per justificar gràficament la idoneïtat de la solució que s'ha adoptat sobre la base d'una tipologia de contenidors que ha de ser aprovada pel Comú, segons els criteris d'estètica del mobiliari urbà, la capacitat i les característiques tècniques requerides.

g. El planejament ha justificar l'emplaçament escollit de les zones de contenidors de manera que ocasioni als veïns el mínim destorb, que s'integri més a l'entorn i que permeti maniobrar als camions de recollida selectiva de la manera més còmoda possible.

h. Quan el planejament prevegi zones on l'ús principal de les quals és l'habitatge, la quantitat de contenidors s'ha de calcular segons els habitants que hagi previst el planejament i la freqüència de recollida fixada pel Comú.

i. Com a referència per calcular la capacitat mínima dels contenidors de recollida selectiva, cal tenir en compte una generació de residus per persona i dia de 0,80 kg de rebuig, 0,40 kg de plàstic i envasos, 0,20 kg de paper i cartró i 0,20 kg de vidre.

j. En les zones on el planejament prevegi l'ús residencial o hotel·ler, l'espai de contenidors ha de ser específic i exclusiu per a aquests usos i s'ha de calcular en relació amb els residus indicats per a aquests establiments.

k. Les obres d'urbanització que es deriven de l'execució del planejament no s'han de considerar acabades sense la construcció de la zona de contenidors de recollida selectiva i la construcció que els acull.

Article 128 - En edificis diferents dels d'habitatges

- 1- Els edificis d'oficines han de disposar d'un ascensor adaptat per cada 1.500 m² construïts o fracció.
- 2- A tots els edificis destinats a altres usos que es desenvolupin en espais compartimentats que requereixin espais comuns d'accés i de serveis s'han de complir els mínims establerts per als edificis d'habitatge que els siguin aplicables, sens perjudici de les exigències més estrictes que pugui establir la normativa específica.

CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS

Article 129 - Locals comercials

Quan es tracti d'edificacions o locals destinats a activitats comercials, només es permetrà el petit o mitjà comerç d'una superfície màxima destinada a venda de 550 m².

Article 130 - Comerços i despatxos

1. La ventilació i il·luminació dels locals destinats a usos comercials, d'oficines i despatxos, pot fer-se mitjançant celoberts o patis de ventilació.
2. Aquest article també és d'aplicació en el cas d'obres d'ampliació i/o reforma o, si és possible, de canvi d'ús.
3. Poden establir-se galeries interiors, volades i obertes per a un millor emmagatzematge de les mercaderies, sempre que no ocupin una superfície superior al 25 % del total del local i que l'alçada mínima lliure no sigui inferior a 2,20 m.
4. La zona destinada a venda al públic dins del local ha de tenir una superfície mínima de 20 m² i no pot utilitzar-se com a pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del titular.
5. Tot comerç ha d'estar dotat d'un servei sanitari amb almenys un vàter i un lavabo amb una superfície mínima de 2 m² per cada 100 m² de superfície o fracció destinada a comerç, amb ventilació natural o artificial.
6. Els locals destinats a oficines i despatxos han de tenir una superfície mínima de 32 m² i han de disposar d'un vàter i un lavabo amb una superfície mínima de 2 m² per cada 100 m² de superfície o fracció.

CAPÍTOL 6: CONDICIONS DELS APARCAMENTS**Article 131 - Els espais d'aparcament**

S'entén per aparcament l'espai destinat a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

A la zona Z1, les construccions destinades a habitatges o despatxos quedaran eximides de l'obligatorietat de disposar de places d'aparcament.

Cal establir punts segurs d'aparcament de bicicletes en els principals nuclis, especialment en l'accés als principals equipaments de la Parròquia, com centres sanitaris, serveis de tipus administratiu, centres educatius o zones centrals de nucli amb presència rellevant d'establiments comercials.

Article 132 - Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis

1. Les places d'aparcament estan vinculades des de l'inici a l'ús de l'edifici i en tota transmissió, per compravenda o altre títol, a cada unitat immobiliària a la qual són assignades.
2. Per a cada unihabitatge cal, almenys, dues places d'aparcament, a partir de 150 m² de superfície construïda, i per cada 100 m² de superfície construïda de més o fracció caldrà una plaça suplementària.
3. Els habitatges plurifamiliars, els habitatges d'edificis destinats a apartaments i els despatxos han de disposar d'una quantitat mínima de places, que serà el nombre sencer superior resultant de calcular dues places d'aparcament per a cada unitat. Les places d'aparcament podran ésser col·locades l'una darrere l'altra sempre que pertanyin o s'assignin al mateix habitatge o despatx.

No obstant, i per norma general, les places es repartiran a raó d'una plaça per als habitatges de menys de 70 m² de superfície construïda i dues places per la resta.

4. Per als allotjaments d'ús turístic:
 - a. Ús hotel·ler: cal una plaça d'aparcament per cada dues habitacions en sol urbà consolidat. A les zones restants (sol urbà no consolidat i sol urbanitzable):
 - a) Establiments a partir de 4 estrelles: 2 places cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles: 2 places cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions
 - d) Les cases rurals queden exemptes del present requeriment.
 - b. En els apartaments i apartaments turístics, calen dues places per cada habitatge de 150 m² o més de superfície construïda, una plaça i mitja per cada habitatge de 90 a 150 m² de superfície construïda i una plaça per cada habitatge de menys de 90 m² de superfície construïda.
 - c. En els càmpings i bungalows, cal una sola plaça d'aparcament per cada bungalow.
5. Per als centres assistencials, cal una plaça d'aparcament per cada dues habitacions.
6. En els establiments comercials, cal disposar d'una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície destinada al públic, i en tot cas d'una plaça com a mínim.
7. Instal·lacions esportives: 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials
8. Edificis per a dotacions cíviques i culturals:

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en establiments de més de 1.600m² de superfície construïda.

Article 133 - Condicions dels aparcaments

1. L'amplada dels accessos i les rampes d'accés als aparcaments, excepte per a habitatges unifamiliars, no pot ésser inferior a 5,20 m per als dos sentits de la circulació ni inferior a 2,85 m per a un sol sentit. En el cas que disposin de la senyalització adequada, un sol sentit pot fer les funcions del doble sentit. Només es permet la reducció d'aquestes amplades per la col·locació de barreres o portes d'accés a l'aparcament fins a 5 m i 2,50 m, respectivament.
2. En els aparcaments o plantes d'aparcament amb una capacitat igual o inferior a 40 places, els carrils i les rampes interiors d'un sol sentit de la circulació es podran utilitzar en els dos sentits si no superen els 40 m de longitud i disposen de la senyalització adequada. En els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places, els espais de circulació han de permetre els dos sentits de la circulació simultanis, o un sol sentit si també es disposa d'entrada i sortida independents.
3. Les rampes interiors de l'aparcament tindran una amplada mínima de 4,50 m si permeten els dos sentits de la circulació i de 3 m per a un sol sentit. Per la seva banda, els carrils tindran en tots els casos una amplada mínima de 4,50 m. Quan acabin en atzucac i tinguin una longitud superior als 25 m, hauran de disposar en els fons del carril d'espai per a efectuar maniobres de canvi de sentit.
4. Els aparcaments han de tenir un accés per a vianants o usuaris de l'aparcament. Aquest accés ha d'ésser mitjançant portes diferents de les d'accés de vehicles, admetent-se la formació d'un conjunt integrat de les diferents portes, o ha d'estar segregat amb una amplada mínima de 0,90 m.
5. El pendent de les rampes exteriors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar en el seu eix el 12 % si són de traçat recte i el 10 % si tenen desenvolupament en corba. Es podran admetre pendents superiors, en el tram d'accés, com a màxim del 15 % si estan coberts o gaudeixen d'alternatives que garanteixin la correcta utilització en situacions de neu o temperatures inferiors als 0º C.
6. El pendent de les rampes interiors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar en el seu eix el 18 %.
7. A la desembocadura de la rampa fins al límit d'edificació de la via pública, i com a mínim en una longitud de 4 m, el pendent no pot ésser superior al 5 %.
8. Els radis de gir s'han de calcular de manera que permetin la circulació fàcil de qualsevol vehicle susceptible d'ésser admès a l'aparcament. Com a mínim es considerarà un radi de gir interior de 3,90 m.
9. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament a l'exterior d'edificis han d'ésser com a mínim de 2,40 x 5 m si es disposen en bateria i de 2,20 x 5 m si es disposen en cordó.
10. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament en edificis ha d'ésser de 2,30 x 5 m. Un 25 % del nombre total de places poden tenir dimensions reduïdes, amb unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,50 m. Davant de les places s'ha de mantenir un pas mínim de 2,10 m.
11. L'alçada mínima lliure, en places d'aparcament i carrils de circulació, ha d'ésser de 2,20 m. Aquesta alçada pot rebaixar-se a 2 m sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.
9. A totes les entrades de les plantes d'aparcament de vehicles, ja sigui en edificis o aparcaments a l'aire lliure, cal un espai d'espera per als vehicles, per a l'obertura de les portes o les barreres d'accés, ja sigui dins o fora de l'edifici. Aquest espai ha de tenir, com a mínim, una longitud de 5 m a partir del límit d'edificació des de la carretera o el vial i el pendent no pot ser superior al 5%.

10. S'haurà de preveure un punt de recàrrega de vehicles elèctrics cada 40 places. En els aparcaments d'habitatges s'haurà de preveure la instal·lació per a que els usuaris puguin instal·lar el seu sistema de recàrrega.

Article 134 - Aparcaments soterranis mancomunats

Amb la finalitat de disminuir el nombre d'accessos als aparcaments subterranis des del carrer i també la superfície de rampes interiors dels aparcaments, es poden mancomunar els aparcaments corresponents a diferents solars, de manera que l'accés situat en una determinada parcel·la ho sigui també per als subterranis de les altres parcel·les mancomunades.

En tot cas, els aparcaments han de respectar les mesures d'evacuació -nombre i distàncies de sortides i compartimentació dels aparcaments- contingudes en la normativa de seguretat contra incendis.

La distància entre la porta d'accés de l'aparcament i l'últim nucli de comunicacions verticals no pot excedir els 50 m de distància. No es pot accedir des de l'últim nucli de comunicacions verticals al jardí i després des del jardí a altres blocs d'edificació més llunyans.

CAPÍTOL 7: ORDINACIONS DE SEGURETAT

Article 135 - Normes de seguretat

Tots els edificis resten subjectes a les condicions determinades a la normativa legal i reglamentària vigent en matèria de seguretat.

Article 136 - Ancoratges sota la via pública

Quan s'ha de recórrer a l'ús d'ancoratges i aquests afectin el subsòl de la via pública, cal respectar les condicions següents:

1. S'ha de justificar, mitjançant el projecte corresponent, la necessitat dels ancoratges.
2. Els ancoratges s'han de situar per sota de totes les infraestructures de serveis.
3. La utilització d'ancoratges només es pot autoritzar amb caràcter provisional.

Article 137 - Tanques

1. Els solars o edificis en curs d'edificació o rehabilitació han d'estar degudament protegits mitjançant tanques traslladables amb tanques galvanitzades o altres tipus de materials. En tots els casos l'acabat final i exterior de les tanques serà amb lona microperforada reflectant amb fotografies de la parròquia, amb la senyalització adient en tot el perímetre confrontant amb propietat pública o amb zones de pas de vianants.
2. Les tanques de protecció han d'ésser opaques, d'una alçada no inferior als 2 m i amb un tractament que els doni un aspecte digne i estètic.
- 3- A l'exterior de les parcel·les en les quals s'hi realitzi un acopi temporal, s'ha de disposar d'una tanca amb una alçada mínima de 2 metres, preferible d'elements vegetals, que impedeixi la vista de l'exterior i que disminueixi l'impacte visual d'aquests usos en el paisatge.
Les autoritzacions d'ús excepcional en sòl no urbanitzable, provisional i temporal en urbà no consolidat o urbanitzable han d'establir les condicions abans esmentades. La llicència que autoritza aquest dipòsit temporal, serà per un termini màxim d'1 any que podrà ser prorrogable pel Comú a demanda del



sol·licitant, a comptar de la data de la resolució. Transcorregut aquest termini comporta la caducitat de la llicència.

- 4- En la franja d'espai verd privat situada entre al límit d'edificació, de separació de 2,5m, i el límit de vial de la CG3 a partir de la Cortinada, es podrà delimitar amb una tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt. Veure Croquis 13.
- 5- Per tal de millorar els connectors ecològics, es recomanable evitar la instal·lació de tancaments impermeables per la micro i mesofauna, empreant malla de pas superior a 100mm i garantir un mínim d'espai permeable entre edificis, constituït per enjardinament sense tanques infranquejables.

Article 138 - Normes tecnològiques de la construcció

Les característiques tècniques de tots els edificis queden subjectes a les normes tecnològiques dictades pel Govern d'Andorra i molt especialment pel que fa a la major eficiència energètica, menor producció de residus de la construcció i major respecte pel medi ambient. El Comú podrà redactar una ordinació específica en aquestes matèries.

Article 139 - Normativa d'higiene

Tots els immobles, edificis i locals destinats a habitatges, despatxos, usos públics o col·lectius, així com els seus serveis generals, queden subjectes a les condicions i els requisits d'higiene que, en cada cas, siguin imposats per les lleis i reglamentacions vigents, del Consell General i del Govern.

Article 140 - Normativa d'accessibilitat

Tots els immobles, edificis i locals destinats a habitatges, despatxos, usos públics o col·lectius, així com els seus serveis generals, queden subjectes a les condicions i els requisits d'accessibilitat que, en cada cas, siguin imposats per les lleis i reglamentacions vigents, del Consell General i del Govern.

TÍTOL VI: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ I DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGAT**CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ****Article 141 - Tipus d'obres en edificis existents**

1. Als efectes d'allò que estableixen aquestes ordinacions, en els edificis existents podran efectuar-se els tipus d'obres següents:
 - a) Obres d'ampliació: Són aquelles que impliquen un increment del volum o de l'edificabilitat de l'edifici existent.
 - b) Obres de rehabilitació o reforma: Són aquelles que no impliquen un increment de l'edificabilitat de l'edifici existent i que tenen com a objectiu la millora, reparació o manteniment de les condicions de construcció o d'habitabilitat de l'edifici o d'algun dels habitatges o locals destinats a altres usos, o el canvi d'ús.
2. Els edificis existents poden ésser objecte simultàniament de diferents tipus d'obra, sotmesos als procediments de concessió de llicències urbanístiques que correspongui.
3. La reconstrucció de cabanes i bordes en ruïna, de les quals s'infereix el volum històric, o que es puguin documentar, s'entendrà com una obra de rehabilitació o de reforma sempre que no s'excedeixi la volumetria històrica que s'ha de substituir.

Article 142 - Obres d'ampliació

1. No poden autoritzar-se obres d'ampliació en aquells edificis que tinguin ja un sostre o un volum igual o superior al que podria desenvolupar-se en el solar que ocupen, d'acord amb el planejament vigent. Tampoc no poden autoritzar-se en aquells edificis que es troben en situació de fora d'ordenació pel fet de no estar alineats amb el traçat viari de la planificació.
2. Les obres d'ampliació poden autoritzar-se quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i d'habitabilitat requerides per als usos que es prevegin desenvolupar en la part de l'ampliació de l'edifici a ampliar.
3. Les obres d'ampliació poden autoritzar-se quan es compleixin els requisits establerts per al conjunt de l'edificació derivats dels usos a què es destini l'edifici, excepte els requisits d'aparcament, que es podran satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

Article 143 - Obres de rehabilitació o reforma

1. Les obres de rehabilitació o reforma poden autoritzar-se quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i d'habitabilitat requerits per als usos que es prevegin desenvolupar en la part de l'edifici a rehabilitar o reformar.
2. Les obres de rehabilitació o reforma poden autoritzar-se quan es garanteixi, com a mínim, el nivell d'habitabilitat exigible segons la data de construcció de l'edifici.
3. Les obres de rehabilitació o reforma considerades obres majors poden autoritzar-se quan es garanteixin les condicions de construcció i d'habitabilitat establertes en aquestes ordinacions.

4. En les obres de rehabilitació o reforma, d'acord amb els condicionants estructurals de l'edificació existent, no s'exigirà el compliment dels paràmetres reguladors de l'edificació, prèvia justificació de la impossibilitat del seu compliment en el projecte, en els aspectes següents:

a) Celoberts

Els celoberts existents inclosos en una actuació de rehabilitació o reforma poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels usos existents, mentre no s'augmenti el nombre total d'habitatges de l'edifici

Això no obstant, s'han de complir per a tots els habitatges les exigències d'il·luminació i ventilació de les sales d'estar i de les sales d'estar amb cuina integrada que s'estableixen per als habitatges de nova planta.

b) Escales

Les obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

Les obres de rehabilitació o reforma en habitatges unifamiliars poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

c) Ascensors

En obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, realitzades en edificis que per la seva alçada estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions de les presents ordinacions, no és obligatòria la dotació de servei d'ascensor si implica canvis d'estructura i de dimensionament d'elements que afectin la caixa de l'ascensor original.

L'ascensor es pot instal·lar en un pati de parcel·la o dins de l'ull d'escala, si no hi ha solucions alternatives viables, d'acord amb les condicions següents:

- Dins d'un pati de parcel·la:

No s'han de produir estrangulacions en el pati en què les parets de la caixa de l'ascensor se situïn a menys d'1 m. de parets cegues o de 2 m. si hi ha obertures. No s'admet que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda de més d'un 25 %, llevat que encara compleixi les disposicions establertes pel que fa a la seva superfície. La cambra de maquinària de l'ascensor no pot implicar ocupació del pati més gran que la de la caixa de l'ascensor.

- Dins de l'ull d'escala:

El recorregut de l'ascensor pot desenvolupar-se en una caixa d'ascensor tancada dins de l'ull d'escala que ha de mantenir les dimensions dels trams i replans existents i no pot disminuir-se l'amplada útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions mínimes d'amplada que estableixen aquestes ordinacions i la legislació de seguretat contra incendis.

Quan a la caixa de l'escala s'hi ventilin o il·luminin peces d'habitatges existents no es pot autoritzar aquesta solució.

Excepcionalment i si no hi ha cap més solució, el Comú pot autoritzar en els edificis existents, alineats amb el traçat viari de la planificació però fora d'ordenació per altres raons, la instal·lació d'un aparell elevador exterior quan un propietari demostra la necessitat del giny per a la seva mobilitat. L'aparell haurà de respectar la distància mínima als límits de la parcel·la i el tractament de les façanes i harmonitzar-se amb el conjunt de l'edifici.

d) Aparcament:

En les obres de rehabilitació o reforma en què no es compleixin els requisits d'aparcament, aquests es podran satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

5. En obres de rehabilitació o reforma d'edificis que es trobin inscrits a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra, en què el compliment de les determinacions establertes en les normes bàsiques i reglaments vigents suposi l'alteració dels valors pels quals s'hagi inscrit l'edifici en aquest inventari, es podran adoptar mesures alternatives a les establertes prèvia justificació.

Article 144 - Règim de fora d'ordenació

1. Les edificacions o instal·lacions no alineades amb el traçat viari de la planificació han d'ésser qualificades com a fora d'ordenació.
2. En edificis en règim de fora d'ordenació en edificacions o instal·lacions no conformes per no estar alineades amb el traçat viari de la planificació, no s'admeten obres de consolidació, d'augment de volum o de superfície, ni de canvi d'ús. Només es poden autoritzar les reparacions que siguin necessàries per a la conservació de l'edifici i les que siguin exigides per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.
3. Les edificacions o instal·lacions alineades amb el traçat viari però no conformes amb algun dels paràmetres exigits per als sistemes d'ordenació adoptats per regular els diferents tipus de sòl també han d'ésser qualificades com a fora d'ordenació.
4. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 i que no hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la poden ésser objecte de llicència urbanística d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació quan aquestes obres impliquin l'adequació als paràmetres d'ordenació exigits de la part de l'edificació sotmesa a l'ampliació o afectada per la reforma o rehabilitació.
5. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 que hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la no poden ésser objecte de llicència urbanística d'ampliació.
6. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 que hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la poden ésser objecte de llicència urbanística d'obres de reforma o rehabilitació quan aquestes obres impliquin l'adequació als paràmetres d'ordenació exigits de la part de l'edificació afectada per la reforma o rehabilitació.

CAPÍTOL 2: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGATS

Article 145 - Nivells de protecció

La protecció dels elements d'interès catalogats i dels seus entorns es determina mitjançant tres nivells de protecció en relació amb la seva singularitat o amb la seva classificació a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.

En tots els casos, qualsevol intervenció d'un bé inclòs en el catàleg comunal necessitarà un informe previ del ministeri encarregat del patrimoni cultural.

Article 146 - Nivell de protecció 1

El nivell de protecció 1 determina una protecció total de totes les parts d'un edifici de caràcter singular i de gran valor arquitectònic l'alteració del qual comportaria una pèrdua irreparable. Aquest nivell s'aplica a tots els béns classificats d'interès cultural a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.



Article 147 - Nivell de protecció 2

El nivell de protecció 2 determina una protecció parcial de certes parts d'un edifici característic d'un estil o d'una ubicació. Aquest nivell s'aplica a tots els béns inventariats a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.

Article 148 - Nivell de protecció 3

El nivell de protecció 3 s'aplica a la resta d'edificis que formen el catàleg comunal. L'obligació dels propietaris és de fer un aixecament exhaustiu tant gràfic com fotogràfic del bé i una memòria històrica que deixi constància de l'estat de l'edifici abans de qualsevol intervenció.

TÍTOL VII: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL**CAPÍTOL 1: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES****Article 149 - Actes subjectes a llicència urbanística**

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes d'utilització o de transformació del sòl o del subsòl, de realització d'obres, de construcció d'edificis o d'enderroc d'obres i instal·lacions. De manera enunciativa i no limitativa, resten subjectes a llicència:

1. Les obres d'urbanització, integral o parcial.
2. Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics.
3. Les obres de nova planta, les edificacions i les instal·lacions de tota mena.
4. Les obres d'ampliació d'edificis.
5. Les obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis.
6. La primera ocupació dels edificis i de les instal·lacions.
7. El canvi d'ús, total o parcial, dels edificis i de les instal·lacions.
8. La demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.
9. Les obres destinades a usos de caràcter provisional.
10. Les parcel·lacions, les segregacions i les divisions de finques.
11. La instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats.
12. El tancament de finques i propietats.
13. Els moviments de terres en general, les esplanacions i els terraplenaments, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o d'edificació corresponents, com ho són les excavacions i desmunts.
14. Les obres, les instal·lacions i els equipaments que afectin el subsòl, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents.
15. La construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i la correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
16. La tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.

Article 150 - Autoritzacions concurrents

1. La realització dels actes enumerats a l'article anterior està subjecta a llicència urbanística, sens perjudici que siguin necessàries altres autoritzacions segons allò que disposi la legislació sectorial aplicable.
2. Quan els actes d'edificació i d'ús del sòl enumerats a l'article anterior siguin executats per particulars en terrenys de domini públic, a més de la concessió o autorització per part de l'ens titular del domini públic també cal obtenir la llicència urbanística corresponent. La manca d'autorització o de concessió del domini públic o el fet que sigui denegada impedeix que el Comú atorgui la llicència.
3. Quan l'atorgament d'una llicència o autorització sigui condició necessària per a l'atorgament d'una altra llicència, el còmput del termini per a la concessió de la segona llicència s'inicia un cop atorgada la primera llicència.

Article 151 - Règim de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen o es deneguen d'acord amb les previsions i les determinacions establertes per la normativa urbanística.
2. Les llicències urbanístiques s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici dels drets de tercers.

3. Les resolucions de denegació de llicències han d'ésser motivades.

Article 152 - Competència

1. La competència per a atorgar les llicències per a les actuacions previstes a l'article 150 correspon al Comú.
2. Per a l'atorgament de les llicències previstes a l'article 150, abans d'atorgar la llicència, el Comú ha de demanar i obtenir un informe previ favorable dels ministeris del Govern que hi siguin competents segons la legislació sectorial aplicable.
3. Correspon al Comú i als ministeris competents, d'acord amb la normativa sectorial i en l'àmbit de les seves competències respectives, la inspecció i la vigilància de l'execució de les activitats i els treballs autoritzats.

Article 153 - Responsabilitats i llicències urbanístiques

1. L'atorgament de les llicències d'edificació no implica l'assumpció de responsabilitat per part del Comú pels danys i perjudicis que es puguin produir amb motiu de les activitats que es realitzin a les obres.
2. Són responsables de les infraccions urbanístiques les persones establertes a l'article 157 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 154 - Classes de llicències urbanístiques d'obres

- a) Segons la naturalesa i l'abast de les obres que s'han d'efectuar, les llicències urbanístiques es classifiquen en obres majors i obres menors.
- b) Són obres majors:
 - a) Les obres d'urbanització.
 - b) Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que puguin implicar un augment del volum de trànsit.
 - c) Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que afectin l'especialització de carrils o en canviïn l'ús.
 - d) Les obres de construcció d'edificis, infraestructures o instal·lacions de nova planta.
 - e) Les obres de modificació, reforma o rehabilitació o d'ampliació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents.
 - f) Esplanacions, terraplenats i moviment de terres en general, exceptuant-ne els autoritzats dins el marc d'obres d'urbanització o d'edificació. En el cas específic de les excavacions i desmunts caldrà acreditar sempre que es fan dins del marc d'obres d'urbanització o d'edificació, ja que per si soles no seran autoritzades en compliment i respecte del que s'estableix a l'article 90 de les presents ordinacions.
 - g) Els murs de maçoneria i les esculleres.
 - h) En tot cas, les obres que no es puguin considerar obres menors d'acord amb els criteris enunciats en els apartats següents.
- c) En obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics es consideren obres menors tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 85

- a) Que les obres realitzades a la via pública estiguin relacionades amb les edificacions amb les quals confronta, com ara:
- la substitució de paviments;
 - la construcció o reparació de guals.
- b) Que es tracti d'obres de petita envergadura que no són pròpies de l'edificació.
- d) En obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis es consideren obres menors, tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que no comportin una variació de la superfície construïda o del volum construït respecte al ja existent.
- b) Que no comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, inclosos els fonaments i la coberta, ni tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- c) Que no comportin cap transformació o modificació de la composició de les façanes o de la mida o la disposició de les obertures, llevat dels aparadors dels locals comercials, o que es tracti d'obres en els edificis existents, com ara l'execució d'obres interiors que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica; la instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials; la reparació de cobertes i terrats; la pintura, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no impliquin la utilització d'aplacats de pedra; la reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes; la col·locació de portes i persianes a les obertures dels edificis; la col·locació de reixes; la modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints, quan no impliquin un increment de superfície construïda de l'edificació; la substitució de fusteries en obertures existents; la construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals; la construcció i la modificació d'aparadors.
- d) Que no requereixin l'adequació als reglaments vigents de seguretat, instal·lacions i construcció;
- e) Que no comportin disminució de la mida de les unitats en què es troba dividida originalment l'edificació, ni n'augmenti el nombre;
- f) Que es tracti d'obres en solars o patis, com ara la construcció de tanques.
- g) Que de forma general es tracti, segons el criteri del servei tècnic comunal i sota la seva responsabilitat, de treballs d'abast i transcendència mínims en relació amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

Article 155 - Notificació de les llicències urbanístiques al Govern

1. El Comú ha de notificar mensualment al Govern les llicències urbanístiques atorgades, exceptuant les considerades obres menors.
2. La notificació de les llicències urbanístiques ha d'anar acompanyada de la documentació següent, referida a cada una de les llicències concedides:
 - a) Còpia de la resolució d'atorgament de la llicència.
 - b) Fitxa amb les dades tècniques de l'obra, que s'ha de presentar amb la documentació requerida per a cada tipus de llicència.

c) Plànol de localització.

Article 156 - Transmissió de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió l'han de comunicar al Comú mitjançant sol·licitud de transmissió específica, amb indicació de les dades d'identificació i de localització del nou titular.
2. En els supòsits en què s'efectuï la transmissió sense comunicació al Comú, els subjectes que intervenen en la transmissió són responsables solidaris dels danys que es puguin derivar de l'actuació autoritzada.

Article 157 - Terminis d'execució

1. Totes les llicències que autoritzin l'execució d'obres han d'establir un termini màxim per començar-les i un termini màxim per acabar-les, els quals s'han de determinar en proporció a l'entitat i a la dificultat de les obres autoritzades.
2. En la llicència s'han d'establir els terminis d'execució. Com a mínim, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres és d'un (1) any i de tres (3) anys, respectivament, en el cas de les llicències d'obres majors i de sis (6) mesos i d'un (1) any, respectivament, en les llicències d'obres menors. El termini d'iniciació de les obres es compta des de la data de notificació de la llicència d'obres, i el termini de finalització de l'obra es compta des de la data del termini d'iniciació de les obres.
3. Les llicències d'enderroc també han d'establir un termini d'execució. Com a mínim, ha de regir el termini d'un (1) any a comptar des de l'atorgament de la llicència.
4. L'incompliment dels terminis atorgats comporta la caducitat de la llicència. La caducitat de les llicències ha d'ésser declarada pel Comú, amb audiència del titular de la llicència. Declarada la caducitat, desapareix el dret a què donava lloc la llicència. La caducitat no dóna lloc al retorn dels tributs que s'hagin pagat per obtenir la llicència.

Article 158 - Pròrroga de les llicències

1. Els titulars de les llicències poden sol·licitar, per raons justificades i abans que transcorrin els terminis d'iniciació o de finalització atorgats, que se'ls concedeixi una pròrroga, la qual pot ésser concedida per la meitat del termini inicial i després de pagar les taxes corresponents.
2. La pròrroga del termini d'iniciació s'ha de denegar en el cas que hagi entrat en vigor un acord de suspensió de llicències o un nou planejament incompatible amb el contingut de la llicència.
3. Les llicències només poden ésser objecte d'una pròrroga per a la iniciació de les actuacions autoritzades i d'una pròrroga per a la finalització. Les altres sol·licituds d'ampliació dels terminis que eventualment formuli la persona interessada tenen la consideració d'una petició de llicència nova.

Article 159 - Renovació de les llicències i reiteració de les sol·licituds

1. La caducitat de les llicències urbanístiques no impedeix la formulació d'una nova sol·licitud ni impedeix que, amb abonament de les taxes corresponents, es concedeixi una nova llicència amb el mateix contingut de l'anterior, llevat que hagi entrat en vigor un acord de suspensió de llicències o un nou planejament incompatible amb la sol·licitud formulada.
2. Igualment, la denegació d'una llicència pel fet que la sol·licitud no s'ajusti a les determinacions legals no impedeix la presentació d'una nova sol·licitud d'acord amb un projecte adequat a la normativa aplicable.

Article 160 - Actes promoguts pel Govern

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 87

L'execució per part del Govern de les obres relatives a projectes d'interès nacional i a plans sectorials amb incidència supracomunal, un cop aprovats i publicats, no queda subjecta a llicència urbanística ni a control comunal, però s'ha de comunicar l'aprovació dels plans i dels projectes esmentats al Comú si té incidència en la parròquia d'Ordino. S'han de comunicar també les dates previsibles d'inici i de finalització dels treballs.

Article 161 - Autorització de treballs de protecció de riscos naturals

Els terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus i de desprendiments o afectats per torrents, delimitats en els documents cartogràfics elaborats pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, queden subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableixen la normativa sectorial respectiva i els decrets aprovats pel Govern sobre aquesta matèria.

Quan, d'acord amb la normativa sectorial, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin dur a terme treballs de protecció que facin compatible l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció, i també a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb l'article 38.3 de la LGOTU. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requereixen l'informe favorable previ del Govern.

CAPÍTOL 2: PROCEDIMENT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 162 - Presentació de la sol·licitud

1. La sol·licitud l'ha de formular directament la persona interessada o el seu representant legal i s'hi ha de fer constar:
 - a) Nom, cognoms i domicili de l'interessat a efectes de notificació, quan es tracti de persones físiques, i, si fa al cas, del seu representant amb còpia dels poders degudament certificada, testimoniada o legitimada, notarialment o administrativa. En el cas de persones jurídiques, s'aportaran les dades d'inscripció en el registre de societats, raó social, domicili i dades del representant legal amb justificació documental dels poders que l'autoritza a realitzar el tràmit.
 - b) Les dades de situació del terreny o edifici objecte de la llicència urbanística, superfície i títol de propietat.
 - c) El tipus de llicència urbanística que se sotmet a autorització.
 - d) El lloc, la data, la signatura del sol·licitant i, si escau, la signatura del propietari del terreny o de l'edifici, segons correspongui.
2. Les sol·licituds han d'anar acompanyades de la documentació del projecte que, segons la naturalesa de la llicència urbanística, s'assenyala en els articles següents, signada pel sol·licitant de la llicència urbanística i pels tècnics autors de la documentació del projecte i visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, i es presentaran en tres exemplars.
3. En cas que s'observin mancances en les dades que han de constar en la sol·licitud o en la documentació del projecte que segons la naturalesa de la llicència urbanística es requereixi, els serveis comunals disposen d'un termini de quinze (15) dies naturals, comptadors des de la data de presentació de la sol·licitud, per tal de comunicar-ho a la persona interessada, amb l'atorgament d'un termini de deu (10) dies perquè es procedeixi a l'esmena o a la complementació.

Article 163 - Tramitació

Un cop rebuda la sol·licitud de llicència i la documentació que escaigui, el Comú ha de requerir simultàniament els informes interns i externs, preceptius i facultatius que siguin pertinents en funció del tipus de llicència sol·licitada. El Comú ha de requerir els informes externs a través del ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme.

Article 164 - Informes comunals

1. A l'efecte d'informar en relació amb la conformitat amb la legalitat urbanística, s'han de trametre al responsable tècnic del Comú les sol·licituds de llicència urbanística, juntament amb la documentació del projecte.
2. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen, perquè siguin resoltes, el lliurament d'un informe favorable del responsable tècnic del Comú des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat establerts normativament i el lliurament d'un certificat de conformitat amb la legalitat urbanística per part del secretari del Comú. El Comú ha de requerir els informes ministerials que siguin preceptius.

Article 165 - Informes preceptius

1. En la tramitació de les llicències, i per autoritzar-les, el Comú ha de requerir els informes favorables dels ministeris competents segons la legislació sectorial.
2. El Comú pot requerir informes potestatsius del Govern referents al compliment de la normativa vigent.
3. A l'efecte d'emetre els informes preceptius regulats a l'apartat 1 d'aquest article, el Comú ha de trametre una còpia de la sol·licitud de llicència urbanística i de la documentació del projecte al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent.
4. Els informes ministerials s'han d'emetre dins el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable, i si la regulació no el preveu, en el termini d'un (1) mes. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. Transcorregut aquest termini, si no es comunica al Comú l'emissió dels informes, s'entenen informats en sentit desfavorable. Pel que fa a l'autorització d'actuacions en sòl no urbanitzable promogudes per privats, si transcorregut un termini de dos (2) mesos no es comunica al Comú l'emissió dels informes, s'entenen informats en sentit favorable.

Article 166 - Esmena de deficiències

1. Sense perjudici del que disposa l'article 162, i si en el curs de la tramitació del projecte s'observa l'existència de deficiències esmenables que afectin la sol·licitud o la documentació presentades, el Comú ha de requerir a la persona interessada que les esmeni dins el termini de deu dies.
2. Transcorregut el termini de deu dies atorgat sense que la persona interessada hagi esmenat les deficiències observades, s'ha de continuar la tramitació de l'expedient fins a dictar-ne la resolució definitiva.

Article 167 - Garantia

Sens perjudici del que específicament s'estableix per als supòsits de llicència per a urbanitzar, per a l'obtenció de qualsevol tipus de llicència d'obres majors és requisit la constitució d'una caució sobre el 5 % del total del cost de l'obra, a fi de respondre dels possibles danys i desperfectes ocasionats als serveis públics així com de la neteja de la via pública afectada a conseqüència dels treballs.

Article 168 - Resolució

1. Les llicències urbanístiques s'han de resoldre dins el termini de dos (2) mesos a comptar de la data de presentació de la sol·licitud. En el supòsit previst a l'article 162, el termini compta des de la data d'esmena o complementació de les mancances observades. El termini esmentat pot ésser prorrogat en els termes previstos a l'article 114.3 del Codi de l'Administració.
2. Tanmateix el còmput del termini anterior resta suspès durant el temps que s'atorgui a la persona interessada per a l'esmena de deficiències a què es refereix l'article 166 anterior.
3. Amb el lliurament dels informes preceptius o potestats favorables que hagi sol·licitat el Comú, l'informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat emès pel responsable tècnic del Comú i el certificat de conformitat amb la legalitat urbanística lliurat pel secretari del Comú, el Comú, mitjançant resolució, atorga la llicència.
4. La manca de resolució dins del termini de dos (2) mesos o dins del que resulti de la pròrroga prevista a l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència.
5. Quan els informes preceptius ministerials siguin desfavorables a la sol·licitud de la llicència o quan l'actuació sol·licitada no sigui conforme a les previsions del planejament i la normativa urbanística, el Comú ha d'acordar, motivadament, la denegació de la llicència.
6. Sens perjudici del que s'estableix als articles 162 i 166, si les mancances en els documents aportats són tan greus que els desvirtuen com a projecte, procedeix la denegació de la petició.

Article 169 - Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència s'ha de notificar al peticionari.
2. Contra la resolució definitiva es pot interposar recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

CAPÍTOL 3: PROCEDIMENT SIMPLIFICAT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES MENORS

Article 170 - Llicències d'obres menors

Les sol·licituds de llicències d'obres menors segueixen un procediment simplificat que inclou els tràmits previstos per al procediment general, exceptuant la necessitat de sol·licitar els informes preceptius, la possibilitat d'atorgament del termini suplementari d'esmenes de l'article 166 de les presents ordinacions i allò que s'estableix en aquest capítol.

Article 171 - Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) La localització de la ubicació de les obres.
- b) La descripció dels treballs.
- c) La documentació tècnica complementària segons el tipus d'obra.

La documentació ha d'anar signada per un tècnic competent i visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, excepte en els supòsits d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic, i es presentarà per duplicat.

Article 172 - Llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 90



Els documents de projecte annexos a la sol·licitud no requereixen la signatura d'un tècnic en els supòsits d'obres menors següents:

- a) La construcció o reparació de guals.
- b) L'ocupació provisional de la via pública quan no estigui emparada en una llicència urbanística.
- c) La construcció de quioscos per a exposició i venda.
- d) La col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- e) La col·locació d'anuncis, llevat els que se situïn sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors.
- f) La col·locació de mobiliari urbà i elements de senyalització vertical.
- g) La instal·lació de tendals a les plantes baixes amb façana a la via pública.
- h) La instal·lació de marquesines per als comerços.
- i) La instal·lació de tanques provisionals de precaució d'obres.
- j) La col·locació de bastides.
- k) L'execució de cales, pous i sondeigs previs a la llicència d'obres.
- l) La col·locació de grues torre, ascensors i altres aparells elevadors per a la construcció.
- m) La construcció de barraques provisionals d'obra.
- n) L'execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica.
- o) La instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials.
- p) La reparació de cobertes i terrats.
- q) El pintat, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no impliquin la utilització d'apilats de pedra.
- r) La reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes.
- s) La col·locació de portes i persianes a les obertures dels edificis.
- t) La col·locació de reixes.
- u) La modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints.
- v) La substitució de fusteries en obertures existents.
- w) La construcció, la reparació o la substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals.
- x) La construcció i la modificació d'aparadors.

y) La construcció de tanques o la realització d'obres similars en solars o patis.

z) La col·locació de plaques fotovoltaiques.

Article 173 - Resolució de llicències d'obres menors

1. Les llicències d'obres menors s'han de resoldre dins el termini d'un (1) mes a comptar de la data de presentació de la sol·licitud o de la recepció de la documentació completa en el supòsit previst a l'article 162. El termini esmentat pot ésser prorrogat en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.
2. Per a la resolució de llicències d'obres menors que no demanen l'actuació professional d'un tècnic no es requereix el lliurament per part del secretari de la corporació d'un certificat de conformitat amb la legalitat urbanística. El responsable tècnic de la corporació lliura, si escau, un informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic, constructiu i reglamentari i el Comú, mitjançant resolució, atorga la llicència.
3. La manca de resolució dins del termini d'un (1) mes o dins del que resulti de la pròrroga prevista a l'apartat anterior d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència.

CAPÍTOL 4: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'OBRES I USOS PROVISIONALS I TEMPORALS

Article 174 - Llicències d'obres i usos provisionals i temporals

1. L'autorització d'obres i usos provisionals i temporals està subjecta a les condicions següents:
 - a) Que tant les obres requerides per a l'establiment dels usos com els usos en si mateixos tinguin caràcter provisional o temporal.
 - b) Que l'autorització provisional de les obres i dels usos no dificulti l'execució del planejament ni sigui contrària a cap supòsit de la legislació sectorial d'aplicació.
 - c) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a enderrocar les obres i a cessar els usos, sense reclamar indemnització, quan es procedeixi a revocar-la.
 - d) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a fer constar en els documents de cessió d'ús o transferència de domini de la finca la naturalesa provisional o temporal de l'autorització i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.
2. Les sol·licituds de llicència d'obres i usos provisionals i temporals segueixen les normes de procediment, així com el termini de resolució, previstos per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.

Article 175 - Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui la documentació prevista per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.
- b) Un document signat pel propietari de la finca i pel sol·licitant de l'autorització en el qual es compromet a cessar els usos i enderrocar les obres, sense indemnització, quan es revoqui l'autorització i a fer constar el

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 92

caràcter provisional i revocable de l'autorització en els documents de cessió d'ús o de transferència de domini que subscriuguin amb tercers.

CAPÍTOL 5: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 176 - Activitats en sòl no urbanitzable

Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable l'execució de les obres previstes a l'article 46 de les presents ordinacions.

Article 177 - Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars

1. Les actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable, promogudes per particulars en terrenys de propietat privada o en terrenys de titularitat comunal demanial requereixen la llicència urbanística corresponent, excepte la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya, que no comporti la tala d'arbres, en sòls forestal, agrícola i ramader.
2. És d'aplicació el procediment general de concessió de llicències urbanístiques.
3. S'entenen resolts en sentit favorable els informes ministerials preceptius que no s'emetin dins el termini de dos (2) mesos.

Article 178 - Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b) El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents, amb assenyalament de la vegetació i de les construccions existents i indicant en planta i alçat les finques i les propietats veïnes que es poden veure afectades per les actuacions projectades.
 - c) Els plànols del projecte.
 - d) La memòria descriptiva de les característiques del projecte, l'activitat i els usos, amb indicació del termini màxim d'execució previst.
 - e) L'estudi geològic dels terrenys, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.
 - f) L'estudi de l'impacte ambiental i cultural, i dels mitjans de protecció de l'entorn previstos, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.

Article 179 - Tramitació

1. El Comú verifica la conformitat de la sol·licitud i dels documents del projecte amb les previsions específiques per a la zona regulada en el POUP.

2. Si la sol·licitud no és conforme a les previsions de la planificació, el Comú denega la sol·licitud motivadament, per disconformitat amb les previsions del planejament urbanístic.
3. Si la sol·licitud és conforme a les previsions de la planificació, el Comú ha de trametre una còpia de la sol·licitud de llicència urbanística, la documentació del projecte i l'informe favorable en aquest sentit al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent.
4. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i de l'urbanisme, i altres ministeris competents en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria, informen motivadament i amb caràcter vinculant respecte a la procedència o no d'atorgar l'autorització i imposen, quan escaigui, les condicions o les mesures correctores a què s'hagi de subjectar l'actuació sol·licitada.
5. Si els informes ministerials són favorables a l'atorgament de l'autorització, el Comú resol la sol·licitud en el sentit que consideri més adequat a les determinacions del POUP. Quan el Comú atorgui l'autorització ha d'incloure les condicions o les mesures correctores a què s'hagin supeditat els informes ministerials favorables, i també les que el mateix Comú consideri que cal introduir per garantir l'adequació de l'actuació a les prescripcions del POUP.
6. L'actuació autoritzada s'ha d'iniciar i executar dins dels terminis màxims previstos a la resolució d'autorització. Si la llicència no els estableix, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres és d'un (1) any i de tres (3) anys, respectivament. El termini d'iniciació de les obres es compta des de la data de notificació de la llicència d'obres, i el termini de finalització de l'obra es compta des de la data del termini d'iniciació de les obres. L'incompliment dels terminis atorgats determina la caducitat de l'autorització, i per prorrogar-la cal que la persona interessada efectui una nova sol·licitud de pròrroga de la llicència.

Article 180 - Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pel Comú

1. Quan les actuacions d'excepció previstes en sòl no urbanitzable les porti a terme el Comú, ell mateix ha de trametre el projecte d'execució al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent. Els informes preceptius han d'especificar les condicions i les mesures correctores adequades per fer compatible l'actuació projectada amb la preservació dels valors del sòl no urbanitzable.
2. Els informes ministerials s'han d'emetre dins el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable i, si la regulació no el preveu, dins del termini de dos (2) mesos. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. S'entenen emesos en sentit favorable els informes preceptius que no s'emeten dins d'aquest termini.

CAPÍTOL 6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 181 - Certificat urbanístic

1. El certificat urbanístic ha de permetre als administrats d'obtenir informació escrita certificada per un funcionari habilitat, en relació amb el règim urbanístic d'una finca o sector, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.
2. La sol·licitud ha d'anar acompanyada del plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible, amb delimitació de la finca o sector al qual es refereix la sol·licitud.

3. El certificat urbanístic és emès per un funcionari habilitat i cal fer-hi constar el planejament aplicable i si està o no subjecte a l'aprovació de planejament derivat, la classe de sòl i la unitat d'actuació en què estiguin inclosos la finca o el sector, el seu destí a sistemes o a zones i els usos i les intensitats que eventualment s'hi admetin.
4. El termini per emetre el certificat urbanístic és de quinze (15) dies, comptats des de la seva sol·licitud.
5. El certificat urbanístic caduca en un termini de tres (3) mesos o amb la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra de les modificacions de la normativa urbanística que incideixin en la finca o sector al qual faci referència.

Article 182 - Assenyalament d'alineacions

1. Els propietaris poden sol·licitar al Comú l'assenyalament sobre plànol de les alineacions oficials dels vials i dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents que corresponen a una finca determinada.
2. Per a l'assenyalament d'alineacions sobre plànol en relació amb vials que són competència del Govern i dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents, el Comú remet la sol·licitud corresponent amb la documentació presentada al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme.
3. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme procedeix a l'assenyalament de les alineacions corresponents i/o dels límits d'edificació en els marges del riu o torrent i els reenvia al Comú perquè ho comuniqui al sol·licitant.
4. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la presentació de la documentació següent per duplicat per a l'assenyalament d'alineacions de vials i per triplicat per a l'assenyalament d'alineacions de vials que són competència del Govern o de límits d'edificació en els marges de rius i torrents:
 - a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b) El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, en format informàtic, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca i amb indicació de les coordenades de tots els límits de la finca.
 - c) També s'han d'indicar els vials existents amb els quals delimita per a l'assenyalament d'alineacions de vials, i les coordenades dels dos marges del riu que confronten amb la finca per a l'assenyalament de límits d'edificació en els marges de rius i torrents.
5. L'assenyalament d'alineacions de vials caduca en el termini d'un (1) any.

CAPÍTOL 7: ACTIVITATS EN EL SÒL

Article 183 - Llicència de moviments de terres

1. Els moviments de terres en general, les esplanacions, els terraplenaments, els abocadors o d'altres que comportin una alteració de les cotes naturals del terreny, exceptuant-ne els autoritzats dins el marc de les llicències urbanístiques d'urbanització i d'edificació o de reparcel·lació, com és el cas específic de les excavacions i desmunts, estan subjectes a llicència de moviments de terra.
2. Si els moviments de terra estan motivats per la construcció d'un edifici de nova planta o per la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma d'un edifici existent, la sol·licitud de la llicència de moviments de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'edificació, i la concessió d'aquesta llicència

implica l'autorització dels moviments de terres necessaris per a la construcció de l'edifici autoritzat, sempre que es compleixi el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'edificació.

3. Si els moviments de terres estan motivats per obres d'urbanització, la sol·licitud de la llicència de moviments de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'urbanització, i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització dels moviments de terres necessaris per a l'execució dels treballs d'urbanització autoritzats, sempre que es compleixi el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'urbanització.
4. No es poden fer terraplenats a menys de 15 m de l'eix del riu o torrent.
5. Quan s'acabi la realització d'una obra ja sigui d'excavació o de desmunt de terres destinada a l'edificació o urbanització, comportant com a conseqüència la creació d'una pendent del terreny d'un cert grau que suposi un perill per a la salut i integritat física de les persones, serà d'obligació per motius de seguretat col·locar una tanca de protecció, suficientment resistent i adequada a la seva funció, que es col·locarà a la part alta del talús de l'excavació, de com a mínim 1.50 metre d'alçada a tot el llarg de l'obra, a més dels possibles llocs que comportin perill.

Article 184 - Tramitació

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b.- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten la parcel·la.
 - c.- Els plànols dels perfils del terreny necessaris per a apreciar el volum i les característiques dels treballs projectats.
 - d.- La documentació requerida en el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'urbanització.
1. Les sol·licituds de llicència es presenten al Comú, acompanyades per un mínim de tres exemplars de la documentació tècnica. El Comú envia la documentació tècnica al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual tramet la documentació tècnica als altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial.
2. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme i els altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial poden demanar al sol·licitant més informació tècnica.
3. Si el Comú, el ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme o els altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial constaten deficiències esmenables que afecten la sol·licitud o la documentació presentades, s'ha de requerir al sol·licitant que les esmeni dins el termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà del dia de la notificació del requeriment.

4. En el cas de treballs o activitats que afecten terrenys de titularitat pública i en què és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental, el Comú sotmet aquesta avaluació i els altres documents del projecte a informació pública, durant un període de quinze dies a partir de la data de publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. El comú farà arribar al ministeri encarregat del medi ambient les al·legacions rebudes o, si fa al cas, una notificació que informi que no s'han presentat al·legacions.
5. En el cas en què l'avaluació d'impacte ambiental és necessària, el ministeri encarregat del medi ambient elabora l'informe d'impacte ambiental sobre aquesta avaluació i sobre les al·legacions efectuades en el tràmit d'informació pública. L'informe del ministeri encarregat del medi ambient conclou la conveniència o no de dur a terme els treballs o activitats.
6. A la vista de la documentació presentada, de l'informe d'impacte ambiental, dels informes del ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme i dels altres ministeris amb competències per raó de la legislació sectorial, i de les al·legacions efectuades en el tràmit d'informació pública, el Comú resol la sol·licitud.

Les resolucions han d'ésser motivades d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Els acords o les resolucions d'atorgament o de denegació de la llicència són objecte de notificació al sol·licitant dins els terminis i en la forma establerts al Codi de l'Administració.

7. L'acte de l'atorgament de la llicència ha de fixar els terminis d'inici, interrupció màxima i acabament dels treballs o activitats autoritzats, d'acord amb la normativa aplicable.

Article 185 - Autorització de treballs de protecció

Sens perjudici de l'autorització que ha de lliurar Govern, requereixen autorització comunal les llicències urbanístiques en terrenys compresos dins les àrees de riscos d'allaus, de riscos geològics i geotècnics i de risc hidrològic delimitades en els documents cartogràfics de riscos naturals elaborats pel Govern, i també en terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües.

Article 186 - Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització

1. L'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables està subjecta al control administratiu de caràcter preventiu del Comú.
2. El control de les obres d'urbanització es pot dur a terme de manera integral, mitjançant l'aprovació d'una llicència d'urbanització integral que compregui la totalitat dels serveis urbanístics, o bé de manera puntual, en relació amb algun o alguns elements d'urbanització, per mitjà de la llicència d'obres d'urbanització.
3. L'aprovació d'una llicència d'urbanització integral és preceptiva sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o rehabilitar la urbanització existent, és suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o els elements d'urbanització que manquin o que s'hagin de reformar o rehabilitar.
4. Per obtenir la llicència d'obres d'urbanització, cal prestar garantia d'import corresponent al 15 % del total del valor estimat de les obres d'urbanització que ha de comprendre la llicència.

Article 187 - Llicència d'urbanització integral

1. Les obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel POUP, pels plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys són objecte de llicència d'urbanització integral.

2. Les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització integral són les següents: construcció de vials, eixamplament de vials existents, pavimentació de vials, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais públics; xarxa de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis; xarxa d'evacuació d'aigües pluvials i residuals; xarxa de distribució d'energia elèctrica; xarxa d'enllumenat públic; xarxa telefònica i telemàtica; jardineria dels espais lliures, treballs de protecció davant de riscos naturals, canalització de rius i torrents, i d'altres que hagi previst el planejament urbanístic que desenvolupen.
3. Els projectes d'urbanització integral no poden modificar les determinacions del planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres.

Article 188 - Llicència d'obres d'urbanització

1. La llicència d'obres d'urbanització té com a finalitat controlar que les obres d'urbanització projectades s'ajustin a les prescripcions del planejament urbanístic i els serveis resultants s'integrin en les xarxes i els sistemes generals.
2. Les sol·licituds de llicència d'urbanització que no tinguin la consideració d'obra menor han d'anar acompanyades de la documentació mínima següent:
 - a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b.- El plànol topogràfic d'emplaçament dels terrenys que s'han d'urbanitzar, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten els terrenys que s'han d'urbanitzar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - c.- Els plànols d'emplaçament i traçat de nous vials i d'eixamplament de vials existents, urbanització i xarxes de serveis, protecció de riscos i canalitzacions de rius i torrents, acotats, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics, alineacions i indicació de les xarxes de serveis fins a l'embranchement amb xarxes existents.
 - d.- La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de la urbanització, de les xarxes de serveis previstes i de l'entorn i la justificació dels diversos paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics i de les condicions de construcció i d'ús de la urbanització.
 - e.- La justificació del dimensionament de les xarxes de serveis, que garanteixi una capacitat suficient per a satisfer les necessitats de les edificacions i les instal·lacions previstes pel planejament urbanístic en els terrenys que s'urbanitzen.
 - f.- La documentació requerida pel Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny i per altra normativa sectorial que sigui aplicable.
 - g.- Les sol·licituds de llicència d'urbanització que afectin immobles o entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

Article 189 - Llicència per la col·locació d'ancoratges a la via pública

1. Està subjecta a llicència la col·locació d'ancoratges a la via pública, amb les condicions següents:
 - a) S'haurà de justificar, mitjançant el projecte corresponent, la necessitat dels ancoratges.
 - b) Els ancoratges hauran de situar-se per sota de totes les infraestructures i serveis existents.
 - c) La utilització d'ancoratges només es podrà autoritzar amb caràcter provisional, per un termini màxim de nou mesos.
 - d) En cas d'ocupació de zones privades, caldrà obtenir prèviament l'autorització de les respectives propietats.
 - e) El sol·licitant es farà càrrec de les obres per treure els ancoratges en el cas que el Comú ho cregui oportú.
 - f) El sol·licitant haurà d'adjuntar una carta de compromís on constarà que en el supòsit que la titularitat de l'immoble sigui modificada per qualsevol títol, s'hi farà constar expressament en el document públic o privat de traspàs de la propietat l'obligació del(s) nou(s) adquirent(s) vers el Comú d'assumir els costos de les obres relacionades anteriorment.
2. Documentació de la sol·licitud d'ancoratges sota la via pública:
 - a) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III), amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca i l'emplaçament dels ancoratges. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta via.
 - b) Memòria descriptiva i projecte tècnic dels ancoratges.

CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ

Article 190 - Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització

1. Per atorgar la llicència d'edificació, cal que les parcel·les posseeixin tots els elements d'urbanització previstos pel planejament i, en tot cas, els que siguin requerits perquè els terrenys tinguin la condició de solars.
2. Quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, els comuns poden atorgar llicència d'edificació simultàniament a l'aprovació dels treballs d'urbanització.
3. L'autorització de l'edificació i la urbanització simultànies estan subjectes a les condicions següents:
 - a) Que s'hagi aprovat el planejament derivat que sigui procedent.
 - b) Que hagi guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, si escau.
 - c) Que se cedeixin als comuns els terrenys destinats a vies i aparcaments, espais lliures i equipaments de caràcter públic, i a la resta de sistemes urbanístics.
 - d) Que es fixin prèviament les alineacions quan no estiguin determinades.

- e) Que s'aprovi la llicència d'urbanització integral o s'atorgui la llicència d'obres d'urbanització en relació amb els elements d'urbanització pendents.
- f) Que es presti fiança per un import mínim equivalent al 15 % del cost d'execució de les obres previst en el projecte d'urbanització.
- g) Que en la sol·licitud de llicència el propietari es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estiguin en funcionament, com a mínim, les xarxes d'aigua potable, d'energia (elèctrica, gas o qualsevol altra que compregui el projecte) i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús per a tot o part de l'edifici.
- h) Que un dels elements d'urbanització que falti no sigui l'accés rodat.

Article 191 - Llicència d'enderroc

1. La demolició total o parcial dels edificis existents està subjecta a llicència d'enderroc.
2. La llicència d'enderroc té com a finalitat comprovar que les construccions poden ésser objecte de demolició pel fet de no posseir cap valor cultural que en justifiqui la preservació, i també controlar que els treballs d'enderroc s'efectuen en les condicions de seguretat i salubritat adequades i que els residus generats per l'actuació es gestionen i se seleccionen d'acord amb el que preveu la normativa aplicable.
3. La llicència d'enderroc es considera implícita en les llicències d'edificació en què es requereixi la demolició total o parcial d'edificis existents per a l'execució de les obres objecte de la llicència d'edificació.
4. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.

b.- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III), amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.

c.- El croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar l'entitat de l'enderroc.

d.- La memòria tècnica descriptiva dels treballs d'enderroc, amb indicació del programa d'execució i de les mesures de precaució adoptades en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions i les finques contigües.

e.- La documentació requerida pel Reglament de modificació de l'estat actual del terreny.

f.- El programa de gestió de residus que compregui la descripció del volum i les característiques dels residus generats per l'enderroc i la indicació de les instal·lacions de valoració o de disposició o abocador controlat on s'han de gestionar els residus.

Article 192- Llicència d'edificació

Les obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena, les obres d'ampliació d'edificis, les obres de rehabilitació o reforma d'edificis que no siguin considerats obra menor i la modificació de projectes autoritzats queden subjectes a llicència d'edificació amb la finalitat de controlar que les edificacions respectin la normativa urbanística, tècnica i d'habitabilitat i la legislació sectorial aplicable.

Les sol·licituds de llicència d'edificació que no tinguin la consideració d'obra menor han d'anar acompanyades de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b.- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - c.- El plànol d'emplaçament i urbanització, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i indicació de la xarxa viària i de l'embranchement a les xarxes de serveis d'aigua, electricitat i clavegueram.
 - d.- Els plànols de plantes generals, acotats, amb indicació d'escala i d'usos, que reflecteixin els elements fixos i els de mobiliari, si escau, a fi de comprovar la funcionalitat dels espais.
 - e.- Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, pendents i elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.
 - f.- Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat i altures totals, a fi de comprovar que compleixen els requisits urbanístics i funcionals.
- b) La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de l'edificació i de l'entorn i la justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i de les seves condicions de construcció i d'habitabilitat.
- c) La documentació requerida per la normativa sectorial que sigui aplicable.
- d) El document de característiques de l'obra.

Les sol·licituds de llicència d'edificació corresponents a modificacions de projectes, ampliacions, rehabilitacions o reformes d'edificis han d'anar acompanyades de la documentació requerida a l'apartat anterior, referida a la part d'edificació que es vegi afectada per la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma de l'edificació.

Les sol·licituds de llicència d'edificació d'immobles amb algun grau de protecció o en entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

CAPÍTOL 9: REVISIÓ I CONTROL DE LES OBRES

Article 193 - Iniciació dels treballs

Els titulars de qualsevol tipus de llicència urbanística han de comunicar al Comú l'inici dels treballs, sens perjudici de les comunicacions que escaiguin, en el seu cas, al ministeri encarregat del medi ambient i al ministeri encarregat del patrimoni cultural. La comunicació s'ha d'efectuar mitjançant imprès tipus aprovat pel Comú, signat pels titulars de la llicència urbanística, acompanyat d'un document de valoració o disposició dels residus en un abocador controlat, d'un document d'acceptació de la direcció facultativa de l'obra signat per tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent i d'una còpia del projecte de seguretat i salut.

Per evitar molèsties i perills per als vianants i per a la circulació rodada, a la zona afectada per la realització de les obres que limiti amb la via pública s'hi ha d'instal·lar una tanca protectora que no permeti l'accés a persones alienes a l'obra i s'ha de garantir la continuïtat del pas de vianants, tot adoptant les mesures de protecció adequades respecte de la circulació rodada i dels treballs de les obres.

Abans de la iniciació de les obres, la direcció facultativa, en presència del propietari i del constructor, ha d'efectuar el replantejament del projecte sobre el terreny per verificar la realitat geomètrica de les obres i la viabilitat del mateix projecte. S'emet la corresponent acta de replanteig, signada per la direcció facultativa, el propietari i el constructor, en la qual consta que és viable construir l'obra projectada sobre el terreny.

Article 194 - Ocupació de la via pública

1. L'atorgament de llicències urbanístiques en cap cas no comportarà implícita l'autorització d'ocupació de via pública amb materials o altres estris. Sempre que sigui possible, els materials, maquinària, grues, etc. que siguin necessaris per a executar l'obra es dipositaran o s'instal·laran dins la parcel·la objecte de la llicència. En cas que per raons justificades s'hagi d'ocupar la via pública, se sol·licitarà una autorització. El titular de l'autorització haurà de prendre totes les mesures adients de seguretat, salubritat i estètica, i seran de la seva responsabilitat els danys que es puguin causar a tercers o a la via pública.
2. L'ocupació de la via pública per materials només serà permesa durant el temps indispensable per a la càrrega i descàrrega i transport a l'interior de la parcel·la. A excepció de la descàrrega i transport, no s'admet en cap cas l'ocupació de la via per dipòsit d'arenas, ciments i altres materials que es puguin escampar.

Article 195 - Rètol d'obra

1. En tota obra, sigui d'urbanització o d'edificació, de nova planta, de modificació, rehabilitació o reforma, o d'ampliació, o d'altre tipus de treballs, és obligatori col·locar el rètol de l'obra en lloc visible des de la via pública.
2. En el rètol de l'obra s'ha de fer constar la classe de llicència urbanística i la data de la resolució d'atorgament, les dates d'inici i de finalització dels treballs i el noms del tècnic autor del projecte, del tècnic director de l'obra i de l'empresa constructora.

Article 196 - Direcció facultativa

1. La direcció facultativa de l'obra ha d'ésser assumida per un o més tècnics amb la titulació pertinent, als quals correspon vetllar perquè les obres, les instal·lacions o els treballs s'executin d'acord amb el projecte aprovat i perquè es respecti la normativa urbanística, de construcció i altres normatives sectorials aplicables per raó de la matèria.
2. Si durant el transcurs dels treballs autoritzats es produeix algun canvi en la direcció facultativa, cal comunicar-ho al Comú.

Article 197 - Modificacions del projecte en el transcurs de les obres

Les obres i els treballs autoritzats s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència urbanística.

Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, o que afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, és obligatori revisar el projecte aprovat i sol·licitar una llicència de modificació.

Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que no afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, i que no afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, i si així ho certifica la direcció facultativa sota la seva responsabilitat, el titular de la llicència urbanística pot continuar les obres.

Article 198 - Inspeccions

1. A peu d'obra hi ha d'haver, a disposició de la inspecció comunal, la documentació acreditativa de l'atorgament de la llicència urbanística.
2. Durant el transcurs de les obres, els serveis tècnics comunals poden efectuar les inspeccions que creguin necessàries per comprovar que les obres i les instal·lacions es duen a terme d'acord amb el projecte autoritzat.
3. El titular de la llicència urbanística o la direcció facultativa de l'obra han d'assistir a les inspeccions comunals, i per aquest motiu es convocaran prèviament, i han de facilitar l'entrada a l'obra dels serveis tècnics comunals que efectuïn la inspecció. En el cas que el propietari, promotor o constructor negui als inspectors l'entrada a l'obra o a l'immoble, es consignarà en l'acta corresponent i el cònsol major podrà sol·licitar auxili judicial.

Article 199 - Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística

1. Quan els serveis de la inspecció comunal hagin constatat, i consignat en l'acta d'inspecció corresponent, que s'executen obres, instal·lacions o activitats sense llicència, o bé que contravenen les condicions d'atorgament de la llicència, el Comú, a través del cònsol major o persona que disposi de delegació expressa, ha d'ordenar l'aturada immediata de les obres, després d'incoar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
2. Una vegada instruït i resolt el procediment de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el procediment previst a l'article 150 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, el Comú ha d'adoptar les mesures de restauració de la legalitat urbanística vulnerada previstes als articles 151 o 152 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, amb independència de les sancions que s'hagin d'aplicar sobre les infraccions que hagin estat constatades.

Article 200 - Finalització de les obres

1. Es consideren finalitzades les obres quan s'han executat tots els treballs previstos en el projecte, d'acord amb el projecte aprovat i amb les condicions imposades en la llicència urbanística, i s'han executat tots els treballs de restitució dels sistemes urbanístics i dels entorns naturals i edificats afectats pel desenvolupament dels treballs.
2. Es pot considerar la finalització parcial o per fases de les obres, quan aquesta part o fase de les obres estigui prèviament definida en el projecte, respecti les exigències imposades per la totalitat i se'n garanteixi l'ús sense interferències de la resta dels treballs.

3. Amb la finalització de les obres, el constructor les lliura al titular de la llicència, que en fa la recepció, i la direcció facultativa de l'obra emet el certificat final d'obra i lliura els plànols amb les modificacions del projecte efectuades en el transcurs les obres respecte al projecte autoritzat i que no impliquen variació respecte als paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, si escau, perquè siguin legalitzats.
4. En les llicències urbanístiques d'edificació, el titular de la llicència urbanística ha de sol·licitar la llicència d'ús de l'edificació per poder portar a terme qualsevol activitat en l'edificació a partir de la finalització de les obres.

Article 201 - Llibre de l'edifici

1. Al llarg de l'execució del projecte d'edificació, la direcció facultativa de l'obra ha de redactar el llibre de l'edifici en el qual s'ha d'incloure com a mínim la documentació següent:
 - a) Les dades d'identificació i descripció de l'edifici.
 - b) La relació de les empreses i dels professionals que han intervingut en l'execució del projecte.
 - c) La documentació del projecte executiu amb les corresponents modificacions del projecte efectuades en el transcurs de les obres.
 - d) El llibre d'obra.
 - e) Els certificats i les actes de l'obra.
 - f) La documentació del projecte realment executat.
 - g) La descripció dels materials utilitzats i les garanties emeses pels constructors, els proveïdors i els subministradors.
2. El llibre de l'edifici ha d'ésser lliurat al propietari de l'edificació i s'ha de transmetre en les successives transmissions que es puguin efectuar, a fi de recollir-hi els treballs de manteniment o reparació que s'hi efectuin.

CAPÍTOL 10: ACTIVITATS EN L'EDIFICACIÓ

Article 202 - Ús de l'edificació

1. Els promotors i/o els propietaris de locals o immobles, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació, han d'obtenir la llicència d'ús de l'edificació.
2. L'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació no implica l'assumpció de cap responsabilitat per part de l'Administració per possibles deficiències en el projecte o en l'execució de l'obra, la responsabilitat de les quals recau en els agents de la construcció implicats.

Article 203 - Inspecció dels serveis tècnics del Comú

1. Els serveis tècnics del Comú han d'efectuar la inspecció de l'edificació, a partir de la demanda de llicència d'ús de l'edificació, i si constaten que s'ha dut a terme de conformitat amb les condicions de la llicència atorgada, han d'informar favorablement la concessió de la llicència d'ús de l'edificació. La inspecció dels serveis tècnics del Comú no preveu els aspectes relatius als àmbits que es regulen a la seva legislació sectorial específica.



2. Si en la inspecció dels serveis tècnics del Comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de lliurar dins el termini màxim de seixanta (60) dies la documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, i els serveis tècnics del Comú informen favorablement, si escau, la concessió de la llicència d'ús de l'edificació.
3. Si en la inspecció dels serveis tècnics del Comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de sol·licitar dins el termini màxim de seixanta (60) dies la llicència de modificació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.
4. La llicència de modificació de projecte requereix la presentació de la documentació del projecte que reflecteixi les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra. Si s'autoritza la llicència de modificació del projecte, s'ha de sol·licitar la llicència d'ús de l'edificació. Si no s'autoritza la llicència de modificació del projecte, el Comú ha d'acordar la no-habitabilitat, la no-explotació o el no-ús de les obres o instal·lacions fins que s'ajustin a la llicència i ha de notificar l'acord esmentat al ministeri encarregat de l'ordenació territorial i l'urbanisme perquè no lliuri la cèdula d'habitabilitat.

Article 204 - Terminis

1. El termini per a l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació és de dos (2) mesos a comptar del moment de la presentació de la sol·licitud. Si el titular de la llicència ha de lliurar documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, el termini per a l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació s'ampliarà durant el temps que necessari per presentar la documentació esmentada.
2. La manca de notificació de la resolució expressa dins del termini esmentat de dos (2) mesos o del que resulti de prorrogar-lo determina l'existència d'un acte tàcit de denegació de la llicència d'ús de l'edificació.
3. L'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació no pressuposa ni condiciona l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat que ha de concedir el Govern.

Article 205 - Devolució de garanties

1. En atorgar-se la llicència d'ús de l'edificació s'ha de procedir a la devolució de la garantia consignada per assegurar l'execució de la urbanització de forma simultània a l'edificació o a cancel·lar l'aval constituït.
2. Tanmateix per a la devolució de garanties és condició que no resti al voltant de l'obra cap deixalla o material de construcció, i que s'hagin reposat i/o reparat els arbrats, conduccions i altres elements urbans afectats per l'obra.
3. Perquè es faci efectiva la devolució de la fiança, el sol·licitant haurà de presentar els plànols i la documentació que estableixi la normativa reguladora del cadastre parroquial.

Article 206 - Canvis d'ús de l'edificació

1. Els promotors i/o els propietaris de locals o immobles en els quals s'efectuïn obres d'ampliació, rehabilitació o reforma, o canvis d'ús, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació han d'obtenir la llicència urbanística corresponent i la llicència d'ús de l'edificació.
2. Els promotors i/o els propietaris d'habitatges en els quals es realitzin obres d'ampliació, rehabilitació o reforma, o canvis d'ús, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació han d'obtenir la llicència urbanística corresponent dels habitatges afectats per la llicència d'edificació.

3. Els habitatges que disposin de certificat d'habitabilitat o de cèdula d'habitabilitat han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell d'habitabilitat.

Article 207 - Llicència d'ús de l'edificació

1. La primera utilització o ocupació dels edificis i la modificació dels usos a què estiguin destinats estan subjectes a llicència urbanística d'ús de l'edificació.
2. La llicència d'ús de l'edificació té com a objectiu comprovar que l'edificació s'ha ajustat a les condicions de la llicència d'edificació atorgada, que l'ús projectat és conforme al planejament i a les ordinacions comunals i que s'han adoptat les mesures adients per garantir-ne la compatibilitat amb els altres usos admesos pel planejament.
3. No es pot atorgar cap llicència d'ús de l'edificació en edificacions que no compleixin la normativa urbanística, de construcció i d'habitabilitat.
4. La llicència d'ús de l'edificació no exclou el requisit d'haver d'obtenir altres autoritzacions sectorials o comunals requerides en el cas que l'edifici es destini a activitats comercials, industrials, professionals o de serveis.
5. La sol·licitud de llicència d'ús de l'edificació s'ha de formular davant del Comú. La sol·licitud ha d'adjuntar el certificat final de l'obra i el full de característiques de final d'obra. Si durant l'execució de les obres s'han efectuat modificacions que no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, amb la sol·licitud de llicència d'ús s'ha de lliurar la documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.

Article 208 - Llicència de consolidació d'edificació

1. Els propietaris d'edificacions amb una antiguitat superior a quinze (15) anys que no disposin d'autorització d'edificació o en què l'edificació sigui diferent de la documentació existent en l'autorització de l'edificació, han de sol·licitar llicència de consolidació de l'edificació.
2. Les sol·licituds de llicència de consolidació d'edificació han d'anar acompanyades de la documentació següent:
 - a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b.- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - c.- El plànol d'emplaçament i urbanització, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i indicació de la xarxa viària i de l'embranchement a les xarxes de serveis d'aigua, electricitat i clavegueram.
 - d.- Els plànols de plantes generals, acotats, amb indicació d'escala i d'usos, a fi de comprovar la funcionalitat dels espais.

- e.- Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, de pendents i d'elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.
- f.- Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat i altures totals, a fi de comprovar que compleixen els requisits urbanístics i funcionals.
- b) La memòria justificativa dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i de les condicions d'habitabilitat de l'edificació.
- c) El document de característiques de l'obra.
- d) El document justificatiu de l'antiguitat de l'edificació.
- 3. Amb la sol·licitud de llicència de consolidació d'edificació en què l'edificació sigui diferent de la prevista en la documentació existent en l'autorització de l'edificació, s'ha de presentar la documentació indicada a l'apartat anterior que sigui diferent de la que figura amb l'autorització de l'edificació.
- 4. En la memòria justificativa dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació s'ha d'indicar el compliment de la normativa vigent en edificacions o instal·lacions no qualificades com a "fora d'ordenació" en el POUP.
- 5. En edificacions qualificades com a "fora d'ordenació" en el POUP s'ha de justificar l'acompliment dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació d'acord amb la normativa vigent a la data de construcció de l'edificació.
- 6. La justificació del compliment de les condicions d'habitabilitat s'ha d'efectuar com a mínim d'acord amb la normativa vigent a la data de construcció de l'edificació.
- 7. En edificacions en què la justificació del compliment dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació es fa d'acord amb la normativa vigent a la data de construcció de l'edificació però que no són conformes amb la planificació vigent, el Comú ha d'indicar en la resolució de la llicència de consolidació de l'edificació i en el POUP la qualificació com a "fora d'ordenació".

CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ

Article 209 - Objecte i finalitat de les llicències de parcel·lació

- 1. Estan subjectes a llicència de parcel·lació la segregació i l'agregació simultànies o successives de finques que permetin constituir finques edificables independents. La llicència és exigible sempre que la parcel·lació de les finques doni lloc a la constitució de finques materialment i jurídicament independents, amb independència de qui en sigui el titular.
- 2. La llicència de parcel·lació té com a objectiu constatar que la segregació o agregació de finques amb la finalitat de constituir parcel·les edificables independents es fa d'acord amb les previsions del planejament. La llicència de parcel·lació també té com a objectiu impedir que se segreguin finques que són indivisibles.
- 3- Són finques indivisibles:
 - a) Les finques amb una superfície igual a la que el pla determini com a mínima a fi de constituir finques independents.
 - b) Les finques amb una dimensió inferior a la parcel·la que el planejament estableixi com a mínima, llevat que s'agreguin simultàniament a parcel·les contigües i en constitueixin una de nova.

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 107

- c) Les finques de dimensions superiors a la parcel·la que el planejament estableixi com a mínima, en què de la segregació resulti alguna parcel·la amb una dimensió igual o inferior a la parcel·la mínima, llevat que s'agreguin simultàniament a parcel·les contigües i en constitueixin una de nova.
 - d) Les finques edificables, quan ja s'hagi edificat el volum corresponent a tota la superfície.
 - e) Les finques d'urbanitzacions aprovades en sòl urbà consolidat, fins a l'acabament dels treballs d'urbanització.
4. La llicència de parcel·lació no és necessària quan la divisió de les finques derivi d'un projecte de reparcel·lació aprovat conjuntament amb el corresponent pla parcial o pla especial.

Article 210 - Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la presentació de la documentació següent per duplicat:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que comprengui:
 - a.- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b.- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten la parcel·la o parcel·les que s'hagin de parcel·lar, així com les determinacions del planejament aplicable.
- b) La memòria descriptiva de la finca o finques que s'hagin de parcel·lar, en la qual es justifiqui tècnicament i jurídicament la parcel·lació, amb descripció de la parcel·la o parcel·les resultants, indicant les superfícies de la parcel·la o parcel·les inicial(s) i final(s) i les condicions de parcel·lació establertes per la planificació.
- c) El document acreditatiu de la titularitat de la finca.

Article 211 - Condicions d'atorgament de la llicència de parcel·lació

La llicència de parcel·lació només es pot atorgar quan prèviament s'hagi aprovat el planejament que n'autoritzi la urbanització i que determini les característiques que han de tenir les parcel·les edificables."

TÍTOL VIII: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA**Article 212 - Infraccions**

D'acord amb allò que estableix l'article 154.1 de la LGOTU, constitueix infracció urbanística tota vulneració, per acció o omissió, de les disposicions contingudes a la LGOTU, dels seus reglaments i dels instruments d'ordenació urbanística i de la construcció del Govern i dels Comuns, inclosos els reglaments i les normes tecnològiques respectives.

D'acord amb el que s'ha expressat, també constitueix infracció urbanística tota vulneració del que estableixen aquestes ordinacions i les normes i ordinacions que desenvolupin el planejament derivat.

Article 213 - Classes d'infraccions

1. D'acord amb allò que estableix l'article 155 de la LGOTU, les infraccions urbanístiques poden ser, molt greus, greus i lleus.
2. Són infraccions molt greus les accions o omissions que constitueixen incompliment de les disposicions relatives a parcel·lacions urbanístiques, obres d'urbanització o d'edificació que siguin contràries a la planificació, o que afectin superfície destinada a domini públic, infraestructures, equipaments socials, serveis públics, zones verdes o llocs, espais i béns protegits.
3. Són infraccions greus les accions o omissions que constitueixen un incompliment de les disposicions relatives a parcel·lacions urbanístiques o obres d'urbanització, a l'ús del sòl i, a la situació, el volum, l'ocupació i l'alçada de les edificacions.
4. Són infraccions lleus totes les que no tinguin caràcter de molt greu o de greu. En tot cas, constitueix sempre infracció lleu, sens perjudici de poder-la qualificar de greu o molt greu en aplicació dels dos apartats anteriors, l'execució o la realització d'obres, treballs o activitats a què es refereix la normativa urbanística, legal i reglamentària, sense disposar de la llicència preceptiva.

Article 214 - Responsables de les infraccions

Són responsables de les accions o omissions tipificades com a infracció urbanística les persones intervinents d'acord amb allò que estableix l'article 157 de la LGOTU.

Article 215 - Sancions

Les infraccions urbanístiques seran sancionades amb les multes següents:

- a) Infraccions molt greus, multa de 50.001 euros fins a 100.000 euros.
- b) Infraccions greus, multa de 5.001 euros fins a 50.000 euros.
- c) Infraccions lleus, multa de 1.000 euros fins a 5.000 euros.

Per a la graduació de les sancions es tindrà en compte allò que disposa l'article 159 de la LGOTU.

Article 216 - Prescripció de les infraccions

i. Les infraccions urbanístiques qualificades de molt greus prescriuen al cap de quatre anys; les greus, al cap de dos anys, i les lleus, al cap d'un any, a comptar des de la data en què s'hagin comès, o, si aquesta és desconeguda, des de la data en què s'hagi pogut incoar el procediment sancionador en aparèixer signes externs que hagin permès conèixer els fets constitutius de la infracció.

- ii. Si es tracta d'infraccions resultants d'una activitat continuada, la data d'inici per al còmput és aquella en què finalitza l'activitat o la del darrer acte amb què la infracció és consumada.

Primera. Desenvolupament de les presents ordinacions

Les presents ordinacions podran ésser desenvolupades mitjançant les oportunes reglamentacions o per les ordinacions del planejament derivat, sempre que la normativa derivada no comporti cap contradicció amb el que s'estableix al POUP. La modificació de la normativa derivada en cap cas no implicarà la modificació del POUP.

Segona. Inscripció d'actes urbanístics al cadastre parroquial

La titularitat de béns immobles, la constitució, la modificació i la cancel·lació de drets reals sobre béns immobles així com la modificació i l'alteració de la configuració física dels béns immobles que resultin dels actes i contractes de naturalesa urbanística regulats per aquestes ordinacions s'han d'inscriure al cadastre en la forma i condicions establertes a la normativa que regula el cadastre parroquial.

Tercera. Procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta feta de forma dinerària

1).- En general i tal com s'estableix a l'article 8.1.8 del Reglament Urbanístic, es manté el procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius feta de forma dinerària als Comuns, en base a:

- a) Tant en el cas d'edificació de nova planta com també en el cas d'ampliacions d'edificació, es quantifica el valor econòmic dels terrenys que corresponen al total del percentatge de cessió obligatòria que fixa el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, per aplicació del valor de mercat del sòl en la zona on està ubicada l'obra sol·licitada, vigent a la data de la sol·licitud de la llicència d'edificació.
- b) S'obté el quocient entre la superfície a edificar que és objecte de la llicència sol·licitada, respecte al total de l'edificabilitat admissible en el solar, avaluada per aplicació de les normatives vigents en el moment de resolució de la llicència.
- c) L'import de l'equivalent econòmic de la cessió que ha de ser abonat al Comú resulta del valor obtingut en l'apartat a) precedent, multiplicat pel coeficient obtingut en l'apartat b) precedent.

Les variacions, en més o en menys, del valor de mercat del sòl no atorguen drets de cap mena, ni constitueixen motiu de revisió dels imports de l'equivalent econòmic de la cessió fixats anteriorment.

Les modificacions de la normativa urbanística no atorguen drets de cap mena, ni constitueixen motiu de revisió dels imports de l'equivalent econòmic de la cessió fixats anteriorment.

Als efectes d'avaluar l'equivalent econòmic del sòl de cessió, el Comú ha d'aprovar i publicar, com a mínim un cop cada any, el valor unitari de mercat del terreny de cada unitat d'actuació, amb l'especificació de les regles a seguir per determinar l'import del referit equivalent econòmic del sòl de cessió, aplicable en cada unitat d'actuació, a partir del valor unitari publicat. El Comú avalua el valor unitari de mercat del terreny de cada unitat d'actuació mitjançant taxacions realitzades per professionals competents autoritzats.

2).- En base a l'establert en l'anterior punt, s'estableix el següent procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius feta de forma dinerària al Comú d'Ordino:

- a) En el moment de presentar el projecte de construcció en el cas del sòl urbà consolidat, o en el moment de presentar el pla parcial en el cas del sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable, els particulars que sol·liciten la llicència i que han de realitzar la cessió obligatòria i gratuïta de forma dinerària segons el que es preveu en les disposicions legals, han d'aportar un peritatge, realitzat per un tècnic amb titulació suficient i de reconeguda solvència, en el que s'avalua el valor unitari de mercat del sòl de l'àrea en la que es troba el sòl que ha de ser tributari de la cessió obligatòria i gratuïta.

Quan l'avaluació presentada pels particulars té una variació inferior al 20% respecte de la valoració continguda en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino, el Comú fixa l'import de la cessió tenint en compte el peritatge presentat pel particular.

Quan l'avaluació presentada pels particulars té una variació igual o superior al 20% respecte a la valoració continguda en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino, el Comú encarrega un altre peritatge d'avaluació del valor unitari del sòl a preu de mercat i en fixa el valor unitari de l'àrea tributària de la cessió obligatòria i gratuïta tenint en compte aquest nou peritatge.

- b) Quan els particulars no aporten el peritatge esmentat a l'anterior article, en el moment esmentat a l'anterior article, s'aplica el valor determinat en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino.
- c) En tot cas, l'import de la cessió queda determinat en el moment d'aprovar-se la llicència de construcció – en el cas del sòl urbà consolidat –, i en el moment d'aprovar-se el pla parcial – en el cas del sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable –.
- d) La impugnació de l'acte administratiu on es determina l'import corresponent a la cessió obligatòria i gratuïta pot comportar la suspensió d'aquell acte administratiu, d'acord amb el què disposen els articles 50 i 129 del Codi de l'Administració.

Quarta. Consideració dins d'ordenació

Es consideren dins d'ordenació per raó del planejament viari establert en els plànols i documentació gràfica adjunta a la present normativa urbanística; la Urbanització del Cap del Pui al Coll d'Ordino, els vials de La Closa de Llores i la Urbanització Xalets de la Cortinada.

Quedaran també dins d'ordenació aquelles edificacions que es van construir respectant els límits d'edificació de l'anterior normativa d'ordenació i urbanisme parroquials i, actualment, i per motiu de la modificació d'amplada de la CG3, podrien veure afectats els seus límits d'edificació en relació a la nova situació de l'eix viari que s'estableix.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

En relació amb aquelles edificacions construïdes abans de l'entrada en vigor del POUP, que ocupin en part territori de la parròquia d'Ordino i en part territori d'una altra parròquia que hi limiti, es considerarà vàlida la llicència obtinguda per a la seva construcció lliurada pel Comú de la parròquia limítrofa, si la major part de l'edificació està situada en territori d'aquella parròquia.

En cas de modificació, reforma o ampliació de la referida construcció, la llicència s'haurà d'obtenir prop del Comú que hagi lliurat la llicència de construcció inicial.

Tot això, sens perjudici que el Comú d'Ordino recapti les taxes proporcionals a la porció de l'edificació que es trobi en el seu territori, i que en tot cas s'obtindran del comú que hagi lliurat o lliuri la llicència, en cas que existeixi conveni per a fer-ho.

Disposició transitòria segona

Totes les sol·licituds entrades abans de l'entrada en vigor d'aquestes ordinacions de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis, es regiran i es regularan segons les ordinacions de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis vigents a la data d'entrada de la sol·licitud.

Disposició transitòria tercera

Fins que no s'aprovin els entorns de protecció dels monuments per part de Govern, en les zones previstes dintre del radi de protecció establert per la disposició transitòria de la Llei del Patrimoni Cultural d'Andorra, es podran aprovar projectes de construcció que compleixin amb els paràmetres constructius establerts pels Serveis del Patrimoni Cultural, d'acord amb el que disposa el paràgraf 2 d'aquest precepte legal, malgrat no compleixin amb la normativa establerta en aquestes ordinacions comunals, i sempre que no representi cap modificació dels sistemes generals de comunicació, de l'aprofitament urbanístic, ni de les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

Disposició transitòria quarta

Mantenen la validesa, i es respecten en tot el seu contingut, els convenis signats amb el Govern d'Andorra, el Comú d'Ordino i els particulars anteriors a aquesta revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.

En referència als convenis esmentats en el paràgraf anterior s'ha de dir que no es genera cap dret de modificació o millora del límit d'edificació com a conseqüència de la reducció esmentada dels límits de carretera de la CG3 en el tram objecte de la reducció d'amplada, que és el que va de La Cortinada fins Arcalís, mantenint-se aquest límit per edificar a 20 metres.

Per tant la reducció de l'amplada de la CG3 en el tram citat anterior no genera cap aprofitament urbanístic en la franja de terreny, de 2,5 metres, sobrant i adjacent a la carretera, fruit de la reducció d'amplada viària, tal i com se'n desprèn de la Llei 18/2016, del 30 de novembre, de designació de carreteres i gestió de la xarxa viària, en els seus articles 7 i 11.

Degut a la reducció de l'amplada de la CG3 a 15 metres, en el tram esmentat anteriorment de franja de terreny de 2,5 metres sobrants a cada marge de via s'haurà de realitzar un ús privatiu a precari per part dels propietaris dels terrenys i exclusivament amb la finalitat d'utilitzar-la com a zona verda i espai lliure, és a dir, ja sigui plantant-hi gespa, arbres i/o plantes autòctones.

Queden dins d'ordinació aquelles construccions que amb la modificació de l'amplada de la CG3, reduïda a 15 metres i que ha provocat la modificació de l'eix viari, es van fer alineant-se a 20 metres quan la carretera tenia aquesta amplada. Per tant, queda dins d'ordinació tota construcció que es troba dins de la franja citada de 2,5 metres, pel fet d'haver-se construït anteriorment a la reducció de l'amplada de la CG3 i havent respectat els límits d'edificació i normativa urbanística anterior.

Les noves construccions que es facin hauran de respectar com espai verd i lliure aquesta franja de 2,5 metres adjacents a la CG3 en el tram citat, deixant-lo per tant completament lliure de qualsevol tipus de construcció.

Disposició transitòria cinquena

Els terrenys privats que es trobin totalment o parcial fora de la franja de l'abast de la cartografia reglamentària de la perillositat d'allaus, quedaran pendents de classificació del tipus de sòl fins la revisió per ampliació de l'abast de la zona d'estudi general de perillositat d'allaus promoguda pel Govern. Mentre no estigui aprovada l'ampliació de l'estudi d'allaus i de la cartografia de zonificació reglamentària, els propietaris d'aquests terrenys poden promoure els estudis tècnics específics d'allaus en els termes establerts al Reglament de classificació i utilització del terreny segons la perillositat d'allaus.



Disposició derogatòria

Queden derogades les normes urbanístiques i qualsevol disposició comunal anterior que s'hi oposi.

Disposició final

Les presents ordinacions entren en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

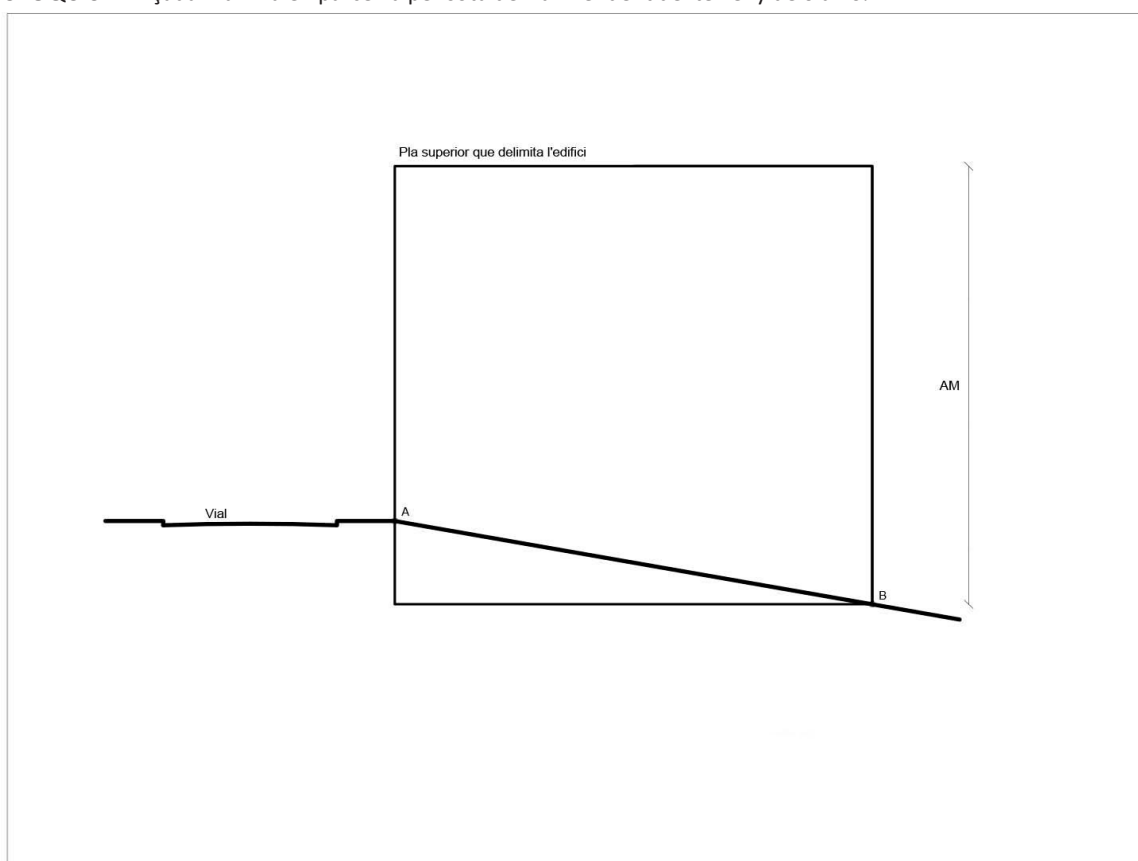
Ordino, 25 de maig de 2020

DETERMINACIÓ DELS PUNTS DE REGULACIÓ A I B

A: Punt més baix de la intersecció de la façana de l'edifici en front a la rasant del vial

B: Punt més baix de la intersecció de la façana de l'edifici amb el terreny natural

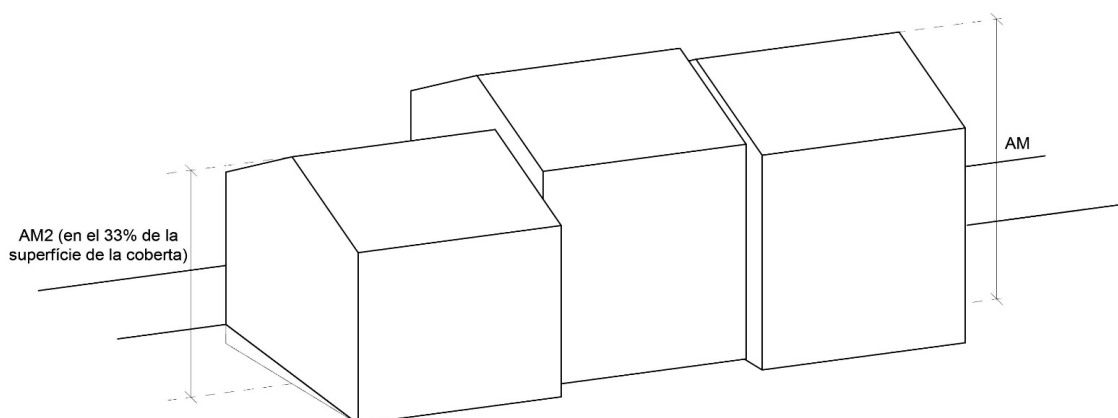
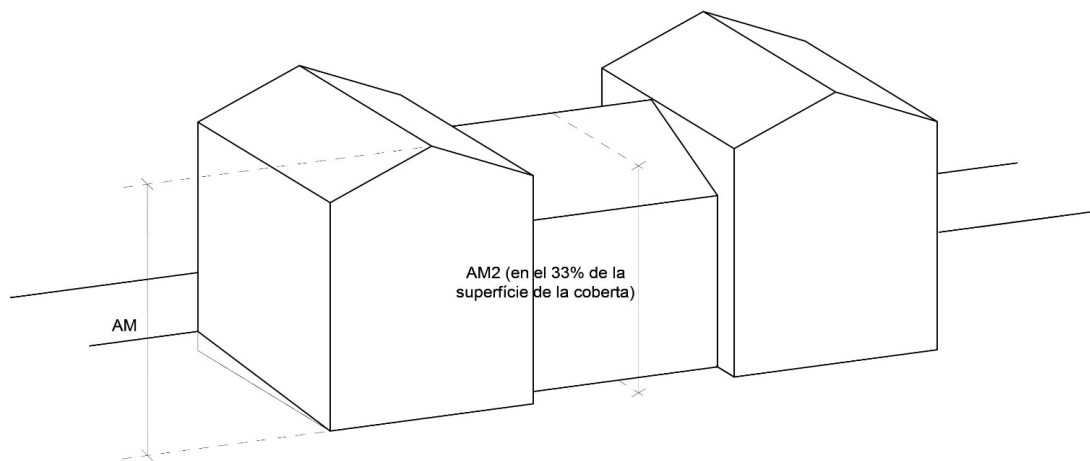
CROQUIS 1 Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de 0 a 40%.



SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

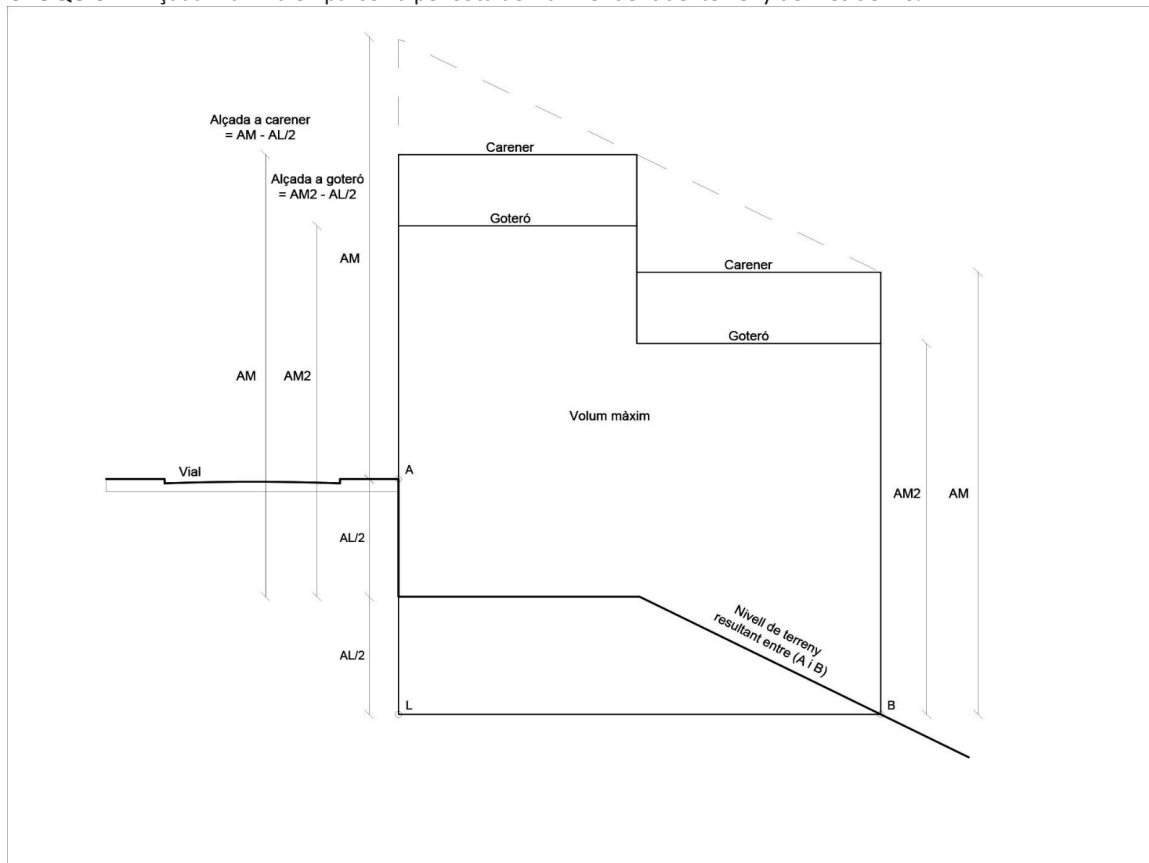
En ZU1: AM= 16m o 13,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.En ZU2: AM= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZR: AM= 10,5m.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial i pendent de 0 a 40%.
En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:
En ZU1: AM2= 13,5m. en el 33% de la coberta
En ZU2: AM2= 10,5m. en el 33% de la coberta

CROQUIS 2 Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de més del 40%.



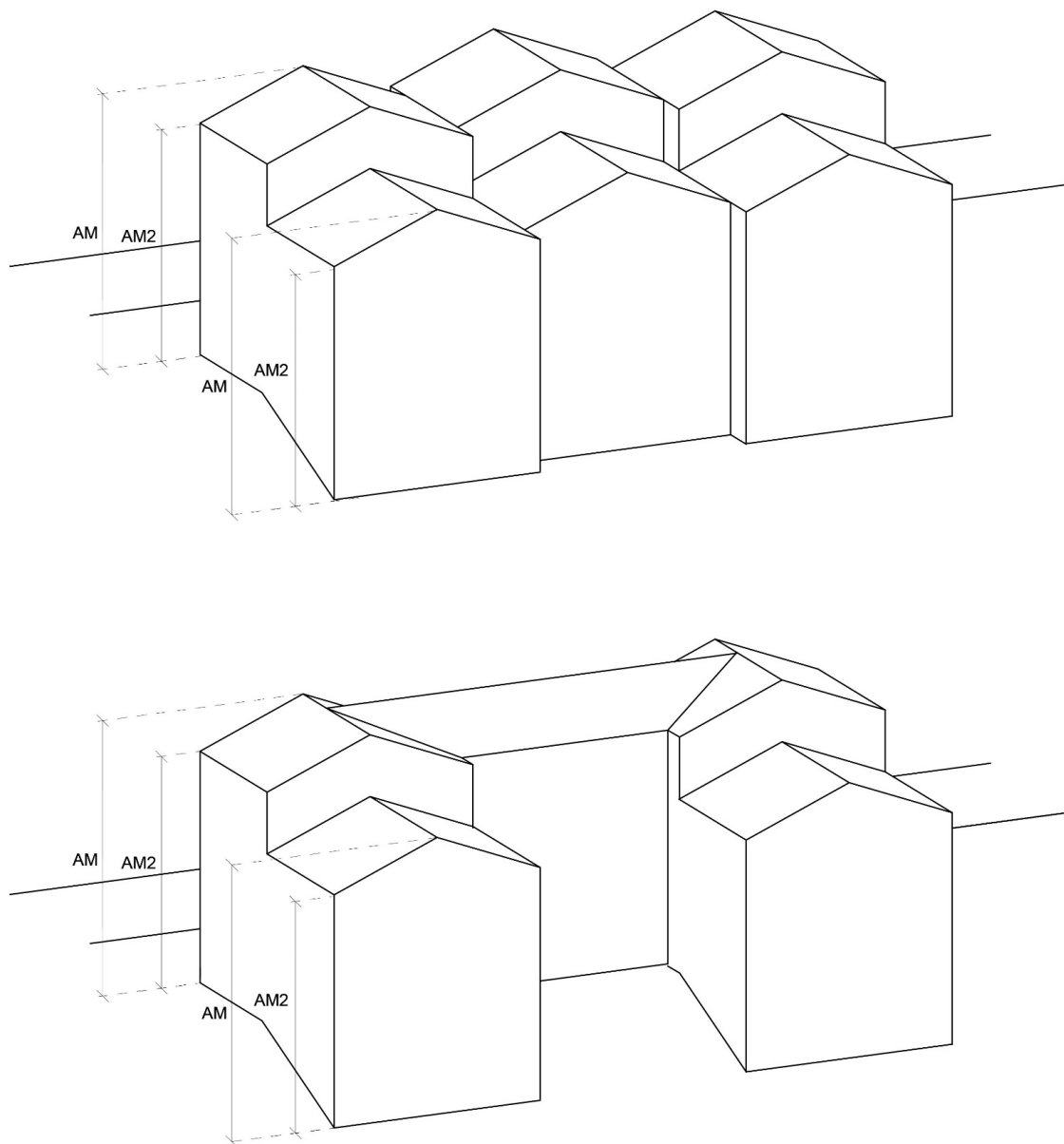
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM2= 13,5m

En ZU2: AM2= 10,5m

En ZR: AM= 10,5m.

Es permet un màxim de dos esgraonaments en alçada de 6 a 9m de profunditat cada un i un 33% de coberta amb el carener paral·lel al vial.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial de més del 40%.

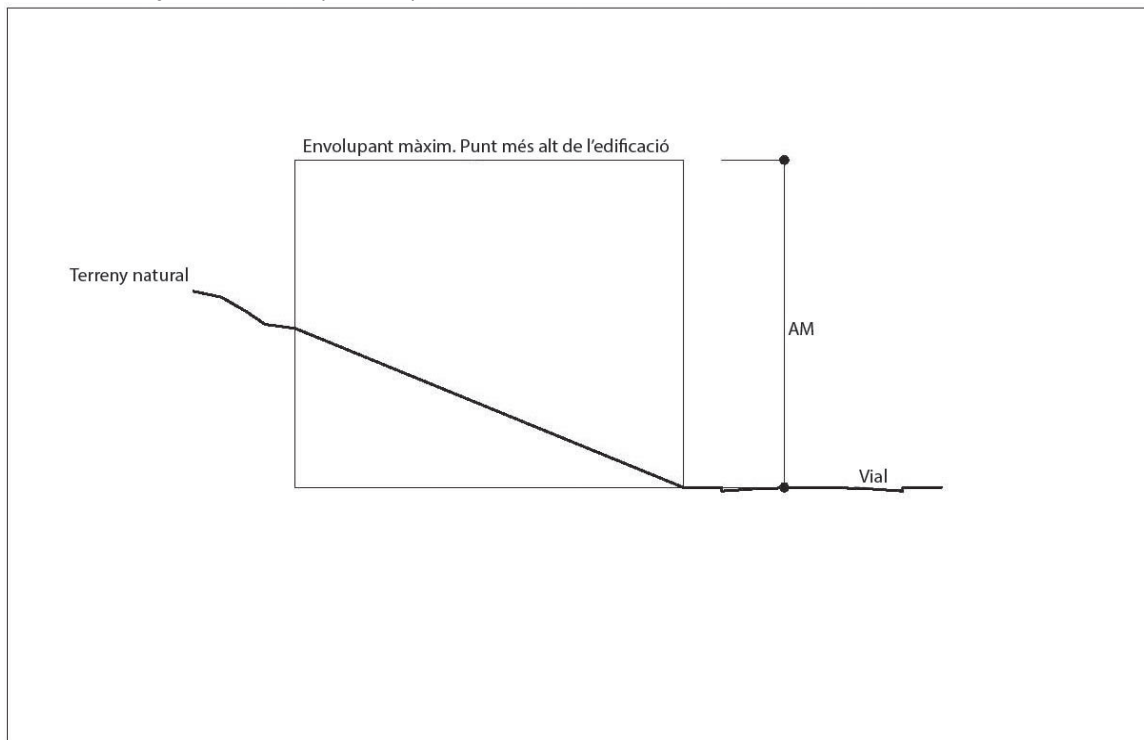
Es permet col·locar el carener paral·lel a vial en el 33% de coberta.

En ZU1: AM2= 13,50m.

En ZU2: AM2= 10,50m.

En ZR: AM= 10,50m.

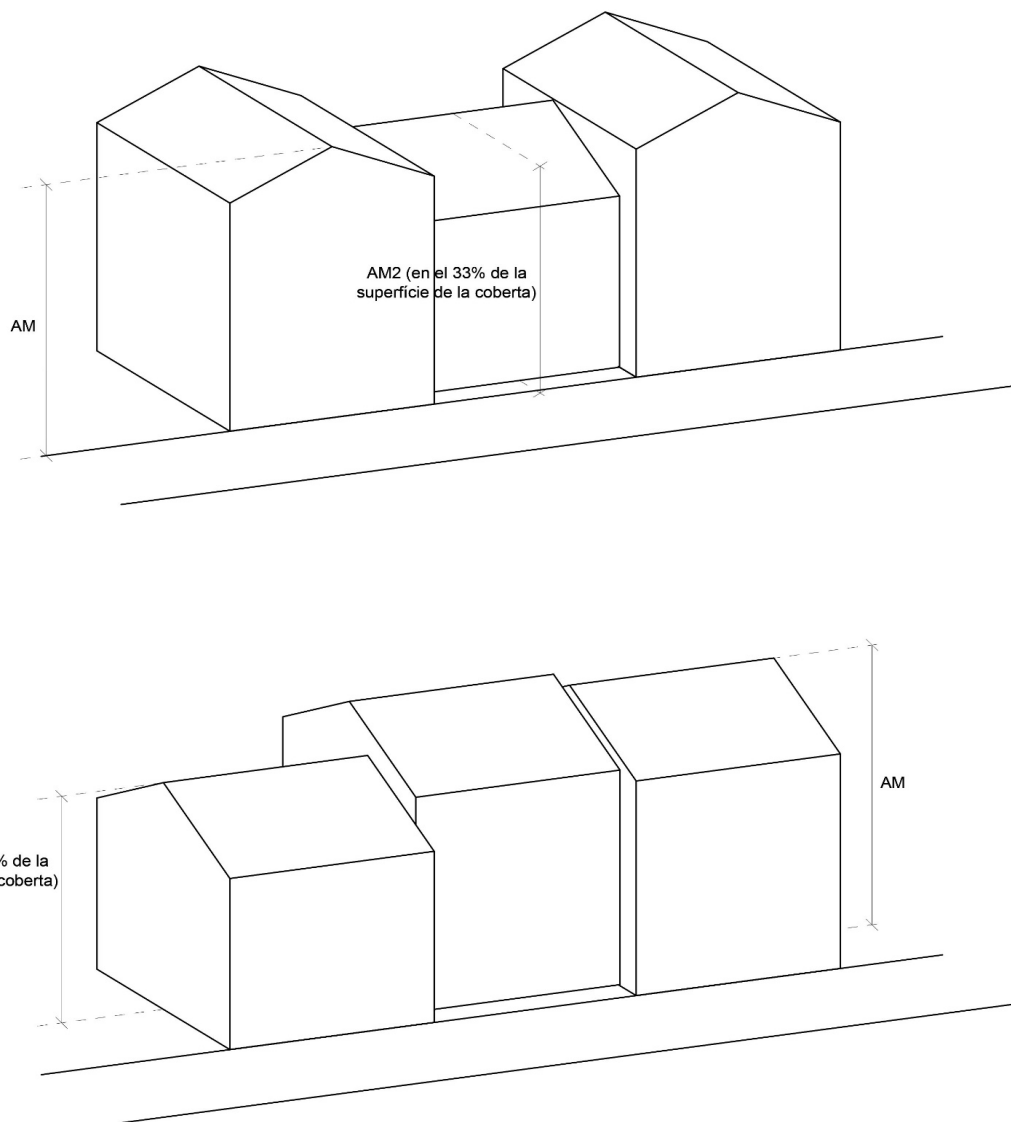
CROQUIS 3 Alçada màxima en parcel·la per sobre vial.



En ZU1: AM= 16m o 13,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZU2: AM2= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZR: AM= 10,5m.



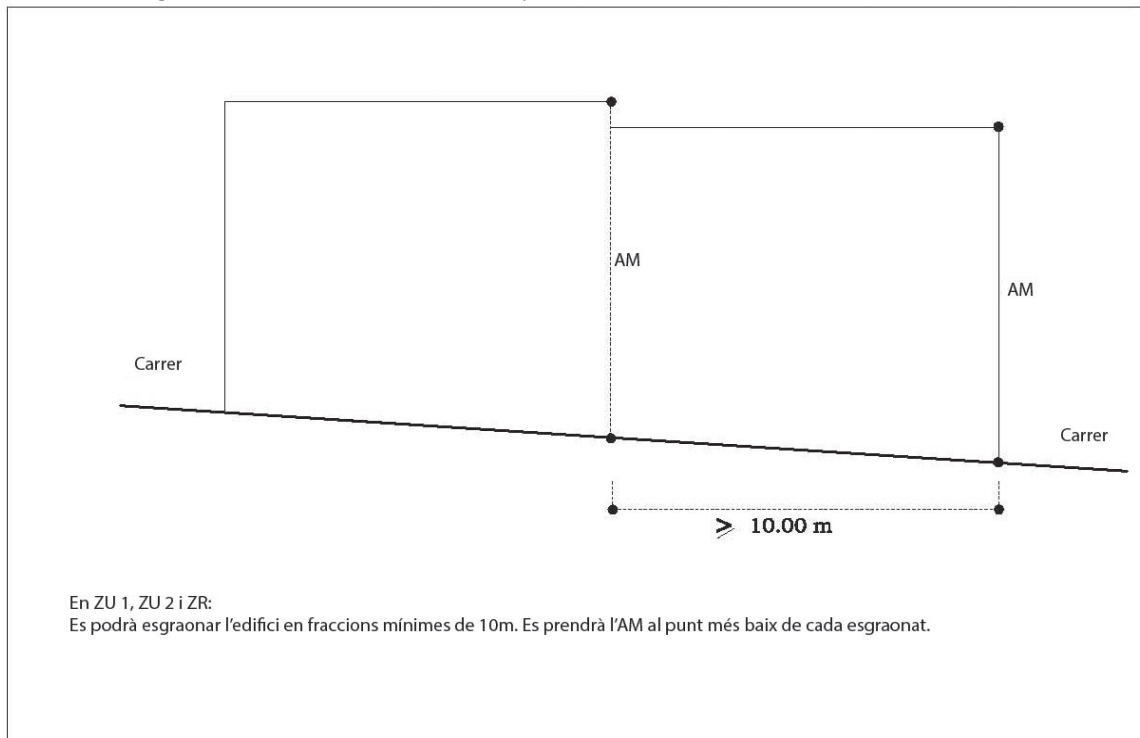
Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sobre de vial

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:

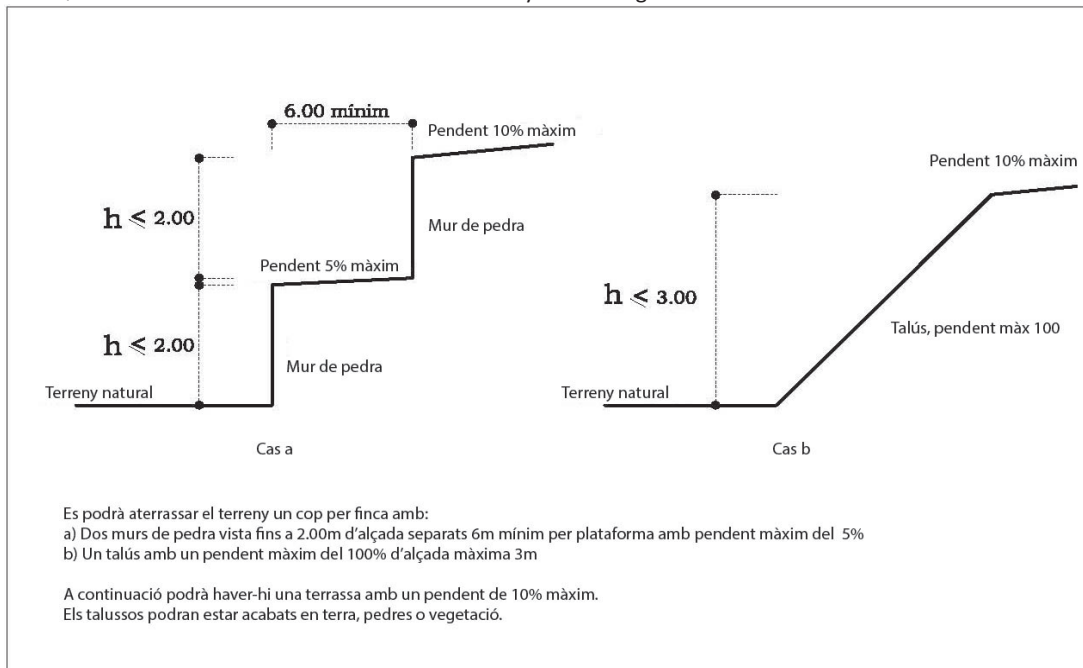
En ZU1: AM2= 13,50m. en el 33% de la coberta

En ZU2: AM2= 10,50m. en el 33% de la coberta

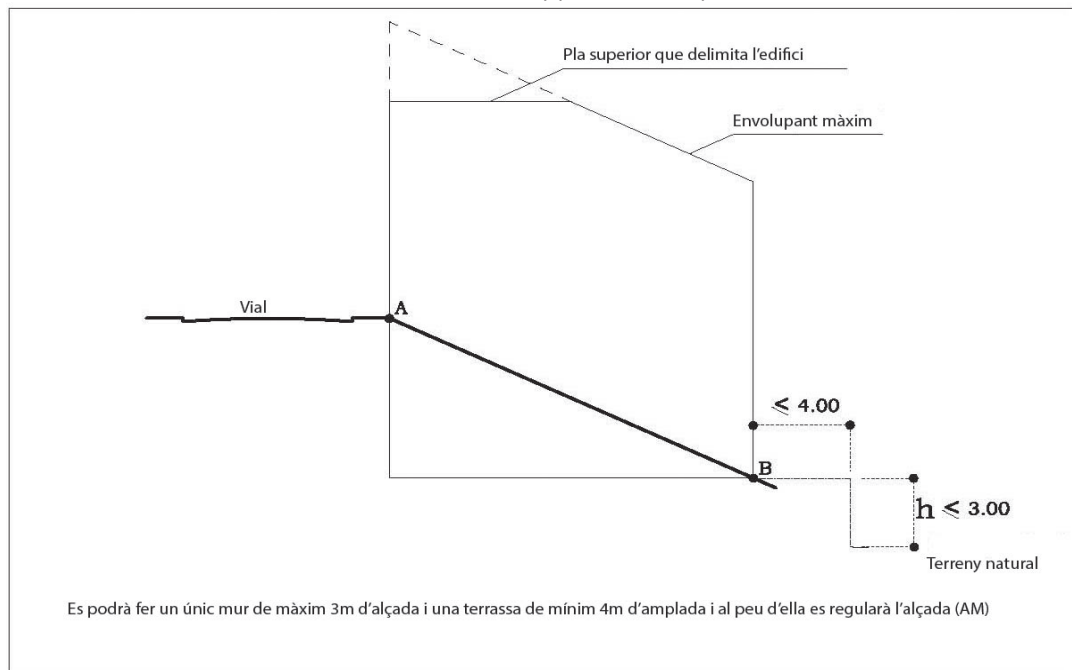
CROQUIS 4 Esglaonament de l'edifici en carrers en pendent.



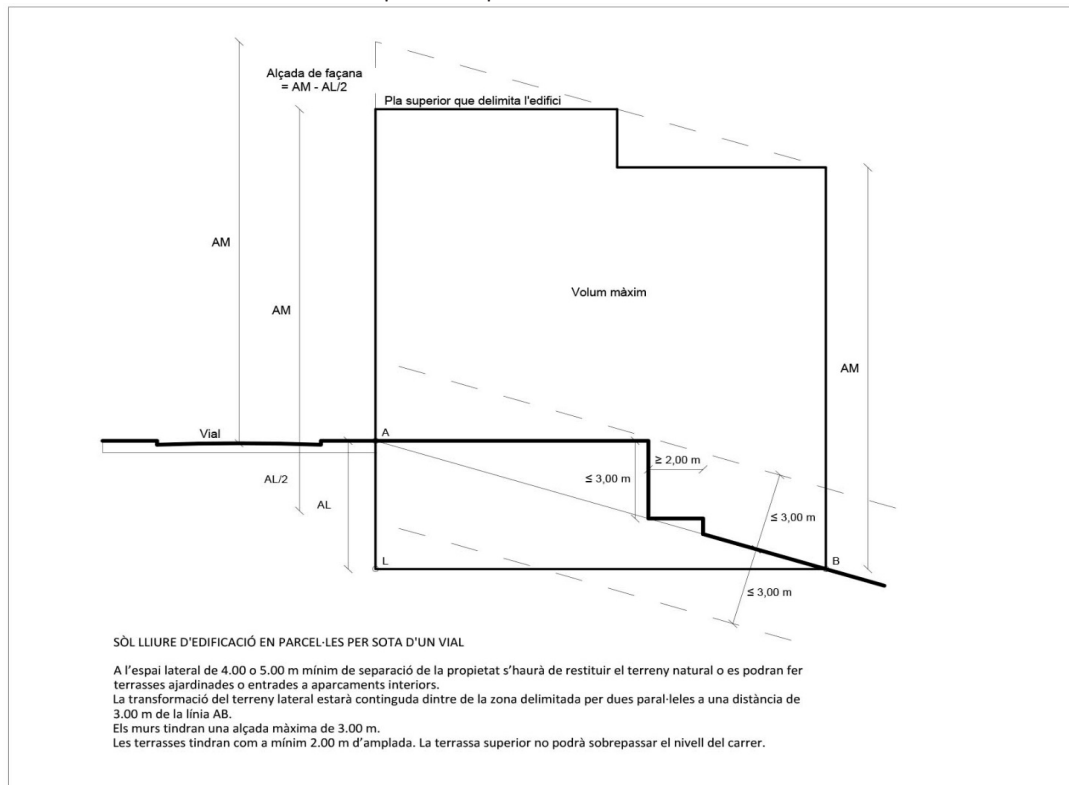
CROQUIS 5 Modificació del nivell natural del terreny en finca agrícola.



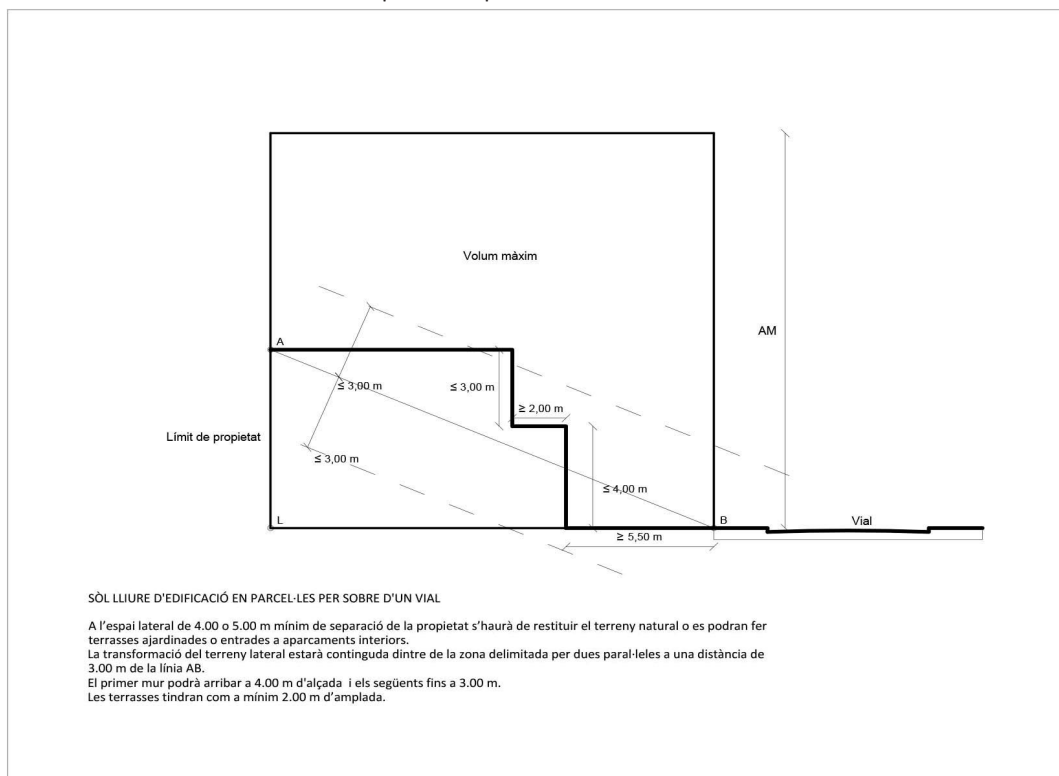
CROQUIS 6 Modificació del nivell natural del terreny per edificació per sota d'un vial en totes les zones.



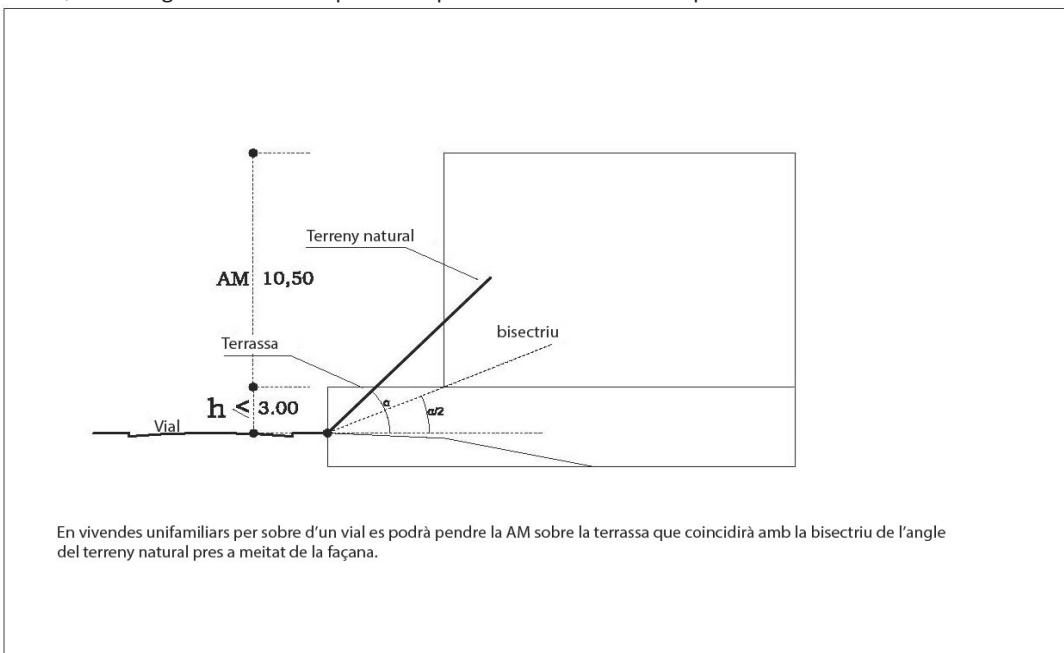
CROQUIS 7 Sòl lliure d'edificació en parcel·les per sota d'un vial.



CROQUIS 8 Sòl lliure d'edificació en parcel·les per sobre el vial.



CROQUIS 9 Regulació de la AM per casos per a vivenda unifamiliar per sobre d'un vial en totes les zones.

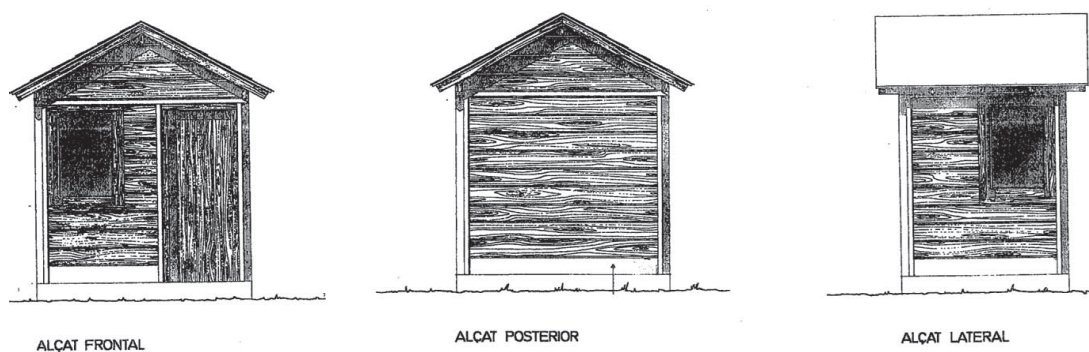


CROQUIS 10 Model d'exemple de caseta de camp.

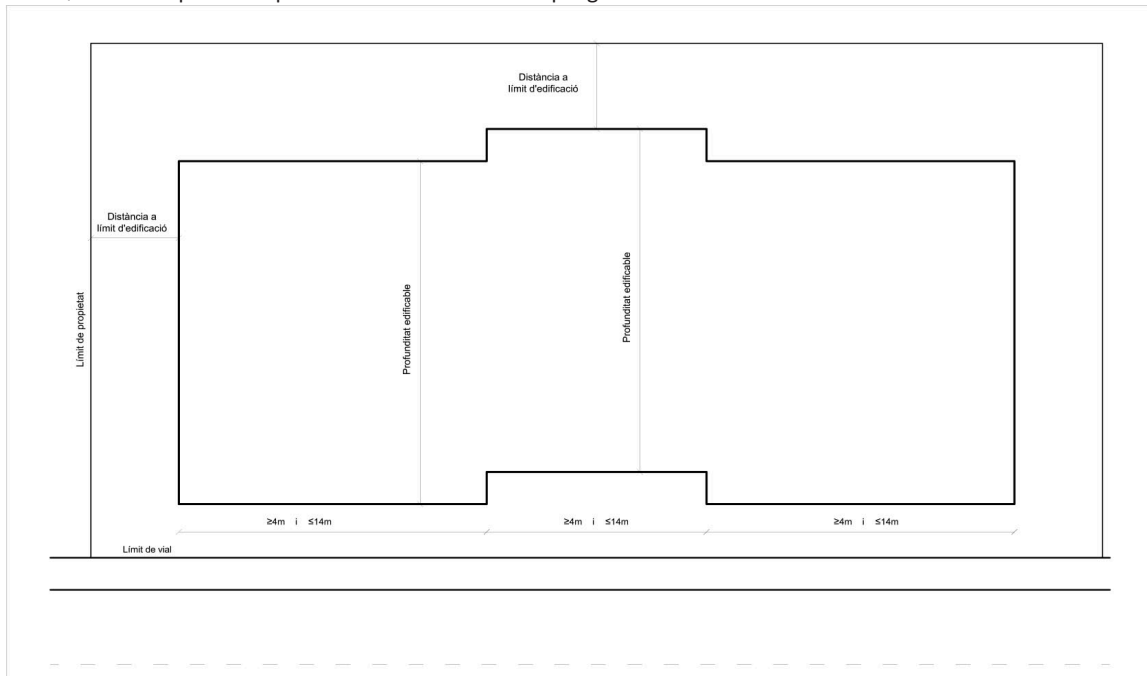
Model definit de caseta de camp realitzada amb pedra



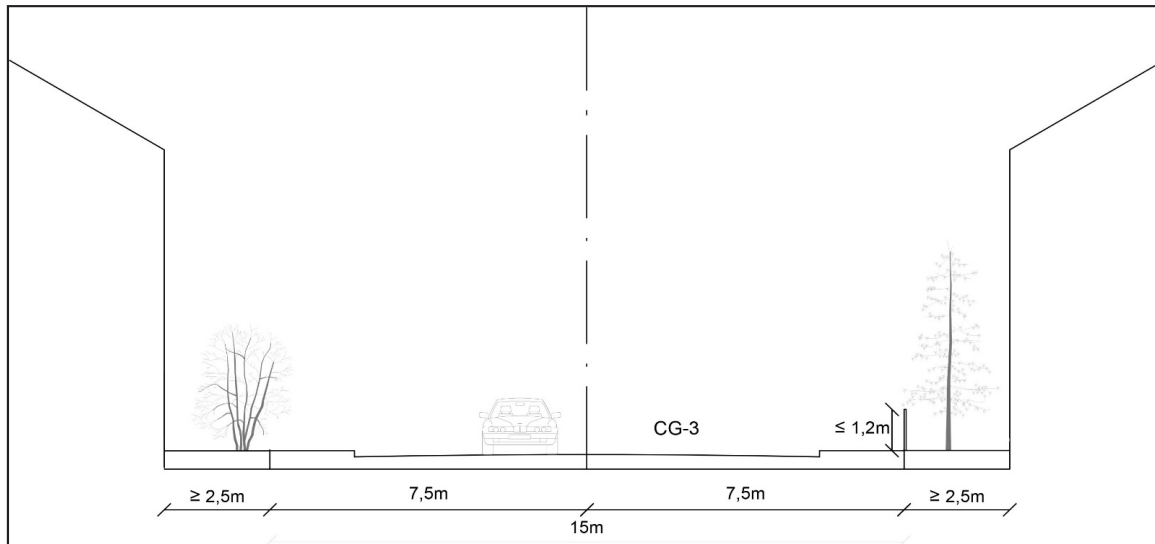
Model definit de caseta de camp realitzada amb fusta



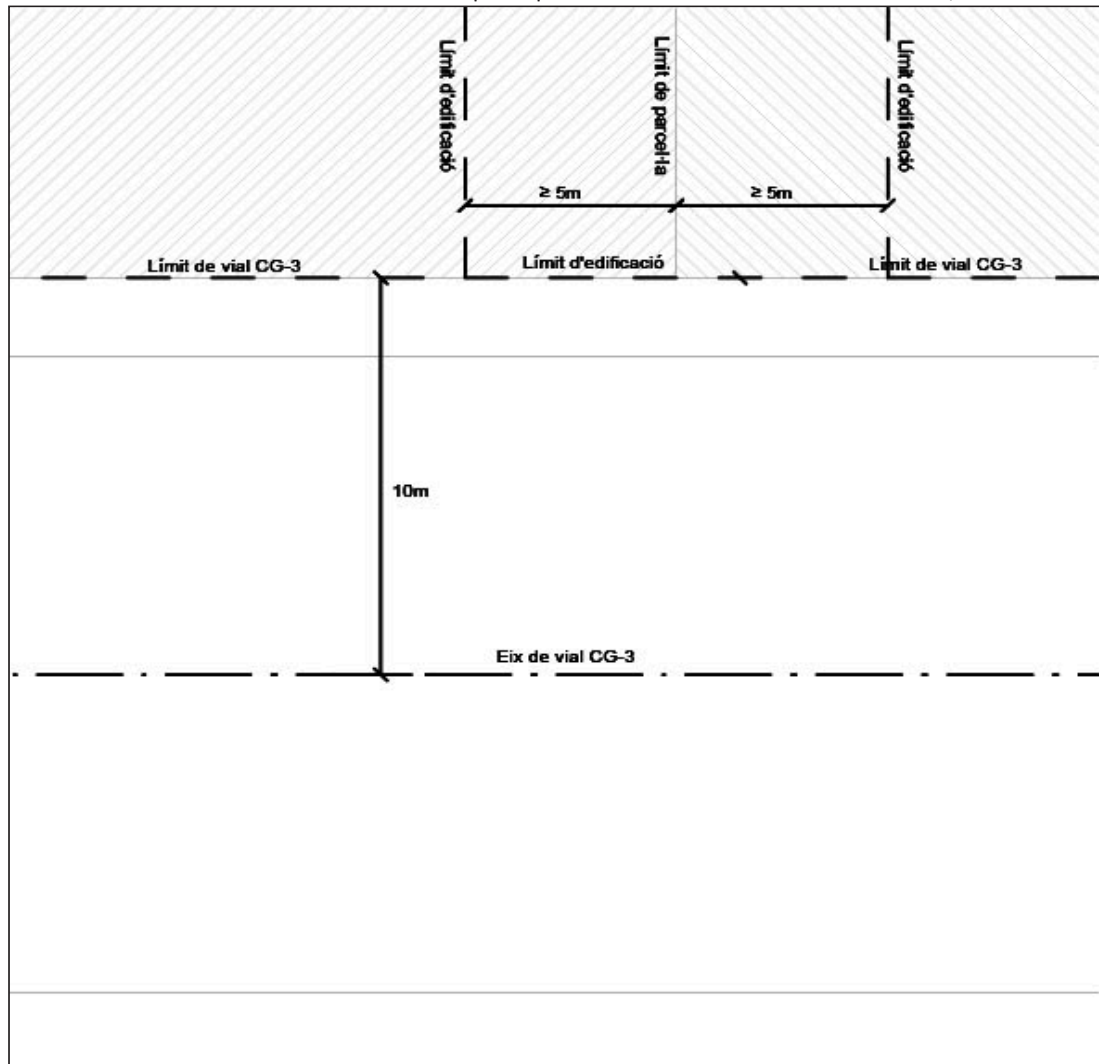
CROQUIS 11 Esquema en planta orientatiu del retranqueig volumètric de l'edificació.



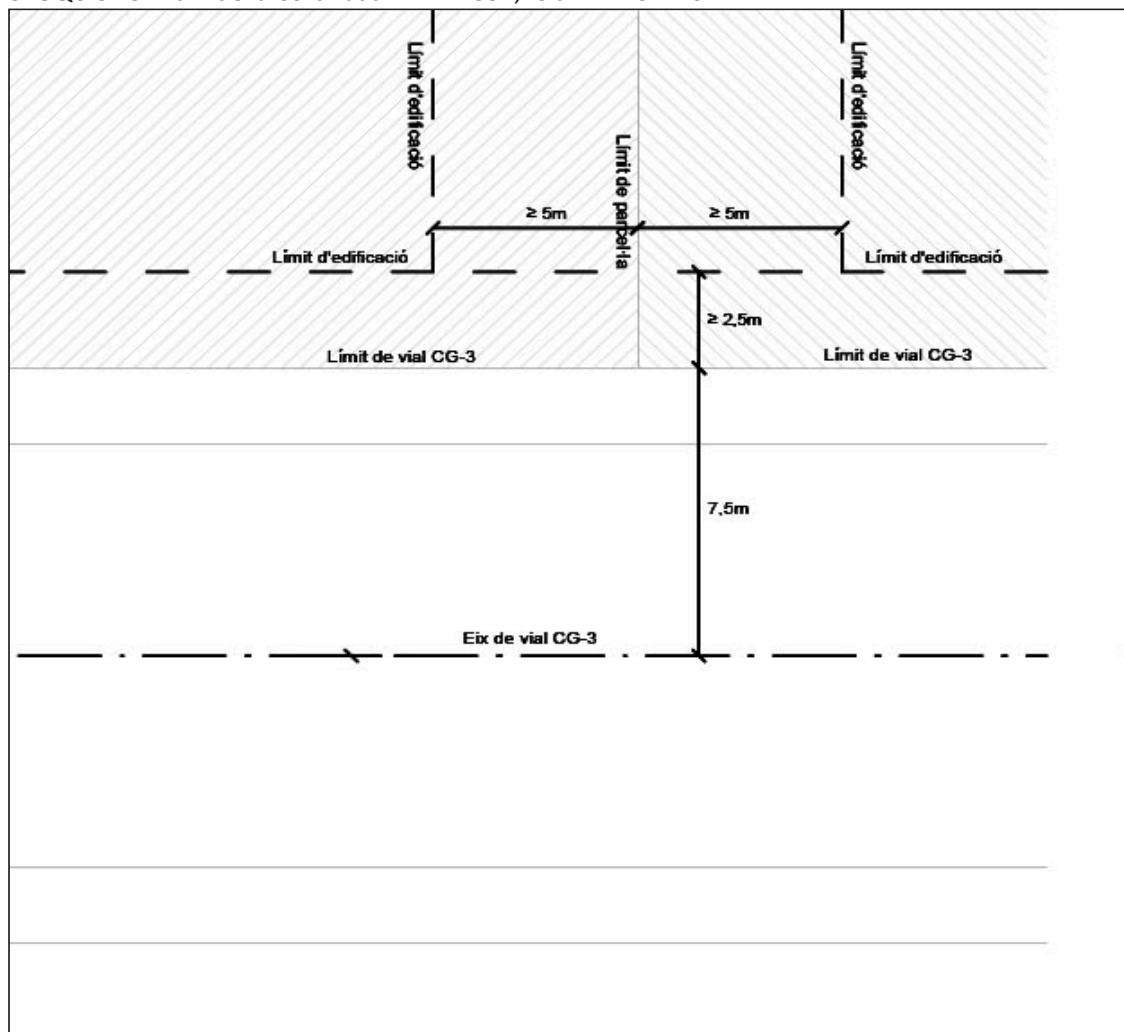
CROQUIS 12 Secció de la Carretera General 3. Tram de la Cortinada PK: 11+532,26 al PK: 16+420.



CROQUIS 13 Tram de l'inici de la CG3 a la parròquia d'Ordino a la Cortinada PK: 11+486,27 al PK: 16+420



CROQUIS 13 Tram de la Cortinada PK: 11+532,26 al PK: 16+420



En el tram de transició del PK 11 486,27 al PK 11 + 532,26, el límit d'edificació se situarà a 10m de l'eix de la CG3.



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 2

7 de gener del 2021

161/161

CÒNSOL MAJOR

EQUIP REDACTOR

NORMES URBANÍSTIQUES pàg. 127