



POUP

Decret del 30-4-2026 pel qual s'aprova definitivament la modificació 1 del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial d'Ordino – Revisió any 2025.

Vista l'aprovació provisional de la modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Ordino - Revisió any 2025, de data 25 de febrer de 2026, i publicat al BOPA núm. 22, de data 4 de març de 2026.

Vist que en seguiment del que disposa l'article 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU), la referida modificació va ser tramesa al Govern d'Andorra per a la seva aprovació prèvia.

Vist que per comunicació de data 22 d'abril de 2026 el Govern d'Andorra va notificar l'aprovació prèvia de la modificació 1 del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino - Revisió any 2025 sotmesa a la seva consideració.

Atès que s'ha donat compliment al procediment establert a l'article 106 de la LGOTU, el Comú d'Ordino, en la sessió del Consell de Comú de data 30 d'abril de 2026.

Decreta

Article 1. Aprovació definitiva

Aprovar definitivament la modificació 1 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Ordino - Revisió any 2025, d'acord amb la justificació i contingut que s'acompanya al present Decret.

Article 2. Publicació i entrada en vigor

Publicar al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el present Decret; el qual entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Ordino, 30 d'abril de 2026

Maria del Mar Coma Padilla
Cònsol major

**Comú d'Ordino****Justificació de la modificació 1 del POUP d'Ordino – Revisió any 2025**

La Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'ara endavant LGOTU, estableix a l'article 105.1 que el Comú pot iniciar en qualsevol moment canvis de contingut del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), sempre i quan no suposin alteració de cap dels continguts essencials. La present modificació 1 del POUP d'Ordino, revisió any 2025 (d'ara endavant POUP), compleix amb els requisits establerts a La Llei, tal i com s'acredita a continuació.

La justificació que motiva la present modificació és la voluntat per part del Comú d'Ordino de configurar com a una única unitat d'actuació, l'àmbit que actualment està format per dues UA de Suble Rural (UA14a i UA14b), el desenvolupament de les quals de manera independent no només no possibilita l'aplicació de la clau urbanística ZP de manera òptima, sinó que dificulta assolir els objectius i l'esperit del POUP a l'entorn del nucli d'Ordino.

Així mateix, es pretén esmenar errades materials que s'han detectat al document recentment aprovat, així com esmenar aspectes detectats durant el procés d'anàlisi dels recursos d'alçada, i que acceptats pel Comú han estat tanmateix validats per la CTU.

Per últim, la modificació pretén detallar amb més precisió la distància respecte a límits oficials del riu, a partir dels quals s'admeten les modificacions del nivell natural del terreny, quan aquestes es destinen única i exclusivament per a ús agrícola i de pastura.

1. Modificació del límit de les unitats d'actuació UA14a i UA14b, àmbit conegut com a "Any de la Part".

El document del POUP que es va posar a informació pública preveia la delimitació de l'àmbit conegut com a "Any de la Part" dins una sola unitat d'actuació (UA14), amb una qualificació urbanística íntegra ZP1a, que tenia per objectiu garantir una millor coherència i harmonia de l'espai.

En fase d'al·legacions, per voluntat dels propietaris, es va sol·licitar separar (com ja succeïa al POUP del 2019). El posterior anàlisi ha constatat que la segregació de l'àmbit en dues unitats no respon a la seva voluntat inicial ni aporta utilitat urbanística.

Amb l'objectiu de garantir una millor preservació dels valors culturals, naturals, paisatgístics, d'estructura i d'identitat del territori confrontant a l'oest del nucli d'Ordino, l'objectiu de transformar les UA14a i UA14b en la UA14a és recuperar la delimitació presentada a la fase d'aprovació provisional dels terrenys a l'oest del Riu Valira, definir una zonificació unitària de l'àmbit amb la clau ZP1 que permeti una millor agrupació de les futures edificacions, i mantenir la resta de condicionants previstos a la fitxa que garanteixin l'activació del territori, la consolidació de sistemes públics i la futura ordenació d'acord amb el model del POUP.

El resultat final és la transformació de les unitats d'actuació UA14a i UA14b, ambdues amb qualificació ZP1a, en una sola unitat anomenada UA14a, mantenint íntegrament la qualificació de ZP1a a tot l'àmbit.



Comú d'Ordino

2. Rectificació d'error material a l'article 1.1 de les Normes urbanístiques

Es modifica el redactat anterior:

- "a) Memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial*
Vol I. Memòria de la informació
Vol II. Memòria de l'ordenació
Inclou Annex 1. Estudi edificabilitat global de la Parròquia
Inclou Annex 2. Convenis
b) Normes urbanístiques complementades amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i amb les ordinacions de rehabilitació d'edificis.
Vol I. Normes urbanístiques
Vol II. Fitxes Unitats d'Actuació
c) Plànols:
Vol I. Plànols d'informació urbanística. Dossier
Vil II. Plànols d'ordenació urbanística:
- Estructura General del territori. El fons de vall E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
- Estructura General del territori. L'alta muntanya E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
- Estructura General del territori. Comunicacions E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
- Classificació del sòl E. 1/20.000-1/5.000 (9 plànols)
- Qualificació del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable E. 1/20.000-1/5.000-1/2.000 (15 plànols)
- Proteccions. Catàleg de béns comunals E. 1/5.000 (12 plànols)
- Proteccions. Valors ambientals i paisatgístics E. 1/5.000 (9 plànols)
- Xarxes de serveis (5 plànols)
- Edificacions fora d'ordenació (1 plànol)
- Imatge síntesi model (4 plànols)
- Parc Fluvial (4 plànols)
d) 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.
e) Estudi justificatiu de les mesures de protecció a adoptar en relació amb el medi ambient, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge (Estudi ambiental estratègic).
f) Pla de mobilitat (POUP 2019)."

Per:

- "a) Memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial*
Vol I. Memòria de la informació
Vol II. Memòria de l'ordenació
Annex 1. Estudi edificabilitat global de la Parròquia
Annex 2. Convenis
Annex 3. Població i societat.
Annex 4. Estudi capacitat càrrega equipaments.
b) Normes urbanístiques complementades amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i amb les ordinacions de rehabilitació d'edificis.



Comú d'Ordino

Vol I. Normes urbanístiques

Vol II. Fitxes Unitats d'Actuació

c) Plànols:

Vol I. Plànols d'informació urbanística. Dossier

Vol II. Plànols d'ordenació urbanística:

- *Estructura General del territori. El fons de vall E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)*
- *Estructura General del territori. L'alta muntanya E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)*
- *Estructura General del territori. Comunicacions E. 1/20.000-1/5.000 (4 plànols)*
- *Classificació del sòl E. 1/20.000-1/5.000 (9 plànols)*
- *Qualificació del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable E. 1/20.000-1/5.000-1/2.000 (15 plànols+ 7 plànols)*
- *Proteccions. Catàleg de béns comunals E. 1/5.000-1/2000 (12 plànols + 7 plànols)*
- *Proteccions. Valors ambientals i paisatgístics E. 1/5.000 (9 plànols)*
- *Xarxes de serveis (20 plànols)*
- *Edificacions fora d'ordenació (4 plànols)*
- *Imatge síntesi model (4 plànols)*
- *Parc Fluvial (5 plànols)*
- *Activació del territori (1 plànol)*
- d) 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.*
- e) Estudi justificatiu de les mesures de protecció a adoptar en relació amb el medi ambient, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge (Estudi ambiental estratègic).*
- f) Pla de mobilitat (POUP 2019).*
- g) Document comprensiu. "*

3. Rectificació d'errada gramatical a l'article 113.9 de les Normes urbanístiques

Es modifica el redactat anterior:

"a) Els camins camí del Parc Fluvial, camí del Serrat direcció Arcalís, i el camí Ral tindran una amplada mínima de cinc metres (5m), i una servitud de protecció de set metres i mig (7,5m) mesurats des de l'eix del camí."

Per:

"a) Els camins del Parc Fluvial, el camí del Serrat direcció Arcalís, i el camí Ral tindran una amplada mínima de cinc metres (5m), i una servitud de protecció de set metres i mig (7,5m) mesurats des de l'eix del camí."

4. Rectificació d'error material a l'article 93.5.4 de les Normes urbanístiques

Es modifica el redactat anterior:

"9. (...) La superfície verda serà d'un mínim del 80%. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur."



Comú d'Ordino

Per:

"9. (...) La superfície verda serà d'un mínim del 80%. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (20%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur."

5. Rectificació d'error material a l'article 172 de les Normes urbanístiques

Es modifica el redactat anterior:

"Condicions de les habitacions:

(...)

b) A tots els habitatges hi ha d'haver, com a mínim, una habitació d'una superfície mínima de 10m².

c) En tots els casos les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,70 x 2,70 m."

Per:

"Condicions de les habitacions:

(...)

b) A tots els habitatges hi ha d'haver, com a mínim, una habitació d'una superfície mínima de 10m², en la qual es pugui inscriure un quadrat de 2,70 x 2,70 metres i s'ha de poder independitzar.

c) En tots els casos les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,40 x 2,40 metres."

6. Rectificació d'error material a la documentació gràfica de la zona Z1, a Segudet

Justificació: es detecta errada material a la zona nord de la parcel·la 3P00490, confrontant amb el nucli antic de Segudet, atès que consta com a sistema viari (pintada de blanc) als plànols d'ordenació i hauria de estar grafiada com a zona Z1.

Modificació: es grafia la totalitat del terreny classificat com a Sòl Urbà Consolidat com a zona privada clau Z1 als plànols d'ordenació, que inclou part del casc antic del Segudet i una porció de la parcel·la 3P00490 que actualment funciona com un vial privat.

7. Errors materials detectats durant el procés d'anàlisi dels recursos d'alçada

1- Recurs amb número d'expedient 523489 i resolució número 460342/2026

Justificació: la fitxa de la UA14c incloïa una superfície de Sistema Hidrològic de 884,72m². Es detecta que aquesta superfície és un error material, donat que aquesta UA no inclou cap superfície corresponent a Sistema Hidrològic.

**Comú d'Ordino**

Modificació: Es modifica la fitxa de la UA Suble 14c amb una superfície de Sistema Hidrològic igual a 0m².

2- Recurs amb número d'expedient 523490 i resolució número 460347/2026

Justificació: es detecta un error material als plànols d'ordenació i a la fitxa UA Suble 14b donat que no incorporen el ramal superior del vial previst al Pla Sectorial d'Infraestructures Viàries.

Modificació: Es modifica la documentació gràfica del POUP incorporant aquest traçat.

3- Recurs amb número d'expedient 523492 i resolució número 460357/2026

Justificació: es demana modificar el límit cadastral d'una parcel·la, després que es fes un expedient de delimitació de terrenys, i es formulés l'acord favorable per part del Comú.

Modificació: Es modifica el cadastre d'aquesta parcel·la i s'incorpora la totalitat de la seva superfície com a SUC.

8. Modificació de l'article 96. Sistema hidrològic

Actualment, les normes urbanístiques del POUPO estableixen una franja no construïble per a la iniciativa privada de 10m d'amplada en cada un dels marges dels rius i torrents, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació, al sòl urbanitzable de l'hàbitat rural (inclou tots els àmbits amb claus ZP) i al sòl no urbanitzable.

Amb l'objectiu de potenciar els usos i les activitats agrícoles i ramaderes a les parcel·les d'aquests tipus de sòls, facilitant la seva conservació i manteniment com a part fonamental del territori d'Ordino, es considera adient detallar amb més precisió la distància respecte a límits oficials del riu, a partir dels quals s'admeten les modificacions del nivell natural del terreny, quan aquestes es destinen única i exclusivament per a ús agrícola i de pastura.

La modificació del POUPO manté aquesta franja no construïble de 10 m d'amplada, però en permet l'excepció per a les modificacions de terreny natural per ús agrícola i de pastura, tot i que s'admeten únicament a partir dels 5m des de la llera definida pels límits oficials.

Es modifica el redactat anterior:

"b. Una franja no construïble per a la iniciativa privada de 10m d'amplada en cada un dels marges dels rius i torrent, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació al sòl urbanitzable de l'hàbitat rural (inclou tots els àmbits amb claus ZP) i al sòl no urbanitzable."

**Comú d'Ordino**

Per:

"b. Una franja no construïble per a la iniciativa privada de 10m d'amplada en cada un dels marges dels rius i torrent, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació al sòl urbanitzable de l'hàbitat rural (inclou tots els àmbits amb claus ZP) i al sòl no urbanitzable, a excepció de les modificacions de terreny natural per ús agrícola i de pastura, que s'admeten a partir dels 5m des de la llera definida pels límits oficials d'edificació d'acord amb les condicions establertes a l'article 148 Modificació del terreny natural."

9. Modificació de l'article 127. Zona PA: Zona de protecció d'aigües

Seguint la mateixa argumentació i coherència amb el punt anterior, es modifica el redactat anterior:

"(...) A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions de l'entorn del sistema hidrològic, i assegurar la preservació dels valors hidrològics, ecològics i ambientals de les zones de protecció d'aigües, s'estableix una franja no construïble de 5m d'amplada a partir del límit de la zona de protecció d'aigües, llevat excepcions previstes a l'article 51.2.b de la LGTOU. Hi són també aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües i reglament de construcció."

Per:

" (...) A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions de l'entorn del sistema hidrològic, i assegurar la preservació dels valors hidrològics, ecològics i ambientals de les zones de protecció d'aigües, s'estableix una franja no construïble de 5m d'amplada a partir del límit de la zona de protecció d'aigües, llevat excepcions previstes a l'article 51.2.b de la LGTOU, i llevat de les modificacions de terreny natural per ús agrícola i de pastura, que s'admeten d'acord amb les condicions establertes a l'article 148 Modificació del terreny natural a partir dels 5m des de la llera definida pels límits oficials d'edificació. Hi són també aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües i reglament de construcció."



Comú d'Ordino

Relació de documents modificats

D'acord amb les modificacions descrites al present document, la Modificació 1 de la Revisió Excepcional del POUPO modifica i/o ajusta els documents següents:

Documentació escrita modificada:

- Memòria d'ordenació: taula pàgina 52, plànol pàgina 45, plànol pàgina 56.
- Normes urbanístiques: article 1.1 actualització índex, article 93.5.a redactat, article 96 redactat, article 113.9 redactat, article 125 taula, article 127 redactat, article 172 redactat.
- Índex fitxes: actualització taula UA Suble rural.
 - a) Fitxa UA 14a: es modifica
 - b) Fitxa UA 14b: s'elimina
 - c) Fitxa UA 14c: es modifica

Documentació gràfica modificada:

- O_o04__AD_Classificació
- O_o04a_AD_Classificació
- O_o05_AD_Qualificació SU, Suble i SNU
- O_o05a_AD_Qualificació SU, Suble i SNU
- O_o051_AD_Qualificació SU, Suble i SNU
- O_o06a_AD_Proteccions. Catàleg de béns comunals
- O_o07__AD_Proteccions. Valors ambientals i paisatgístics
- O_o07a_AD_Proteccions. Valors ambientals i paisatgístics
- O_o16__AD_Activació del territori

**Comú d'Ordino****Addenda a la justificació de la modificació 1 del POUP d'Ordino – Revisió any 2025**

En el decurs de la revisió de l'expedient de la modificació 1 del POUP d'Ordino per part de la CTU, s'han constatat dues errades al document de justificació:

- Al punt 1 de l'exposició de motius s'afirmava que les dues unitats d'actuació UA14a i UA14b gaudien de la mateixa qualificació ZP1a, fet que no és correcte, donat que la unitat UA14a té una qualificació ZP1a, mentre que la unitat d'actuació UA14b té una qualificació ZP2.
En qualsevol cas, la qualificació final de tot l'àmbit amb la clau ZP1a no suposa una millora en l'aprofitament, a la vegada que és ajustada a dret, segons el previst a l'article 105.1 de la LGOTU.
- El punt 5 de l'exposició de motius indicava que la modificació de l'article 172 de les Normes urbanístiques es tractava d'un error material, basat en què per error es va corregir el redactat de la norma del POUP anterior (revisió de l'any 2019). Aquesta justificació concreta però, no es va incorporar al document, i per tant, cal considerar-ho com una modificació de les condicions d'habitabilitat, i no d'un error material.
No obstant això, la modificació és ajustada a dret, donat que el procediment seguit és l'adequat segons el previst a l'article 105.1 de la LGOTU.



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

10/227



**1º MODIFICACIÓ
REVISIÓ EXCEPCIONAL POU P D'ORDINO
II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ**

FEBRER 2026



“És funció de l'Estat vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals, amb la finalitat de garantir a tothom una qualitat de vida digna i de restablir i mantenir per a les generacions futures un equilibri ecològic racional en l'atmosfera, l'aigua i la terra i de defensar la flora i la fauna.”

(art. 31 de la Constitució andorrana)

“Vetllar per la utilització racional del sòl en congruència amb l'interès públic i la funció social de la propietat”.

(art.4.2 LGOTU – facultat de l'activitat de l'ordenació)



Revisió excepcional al POUP d'Ordino

ÍNDEX

ÍNDEX.....	1
MEMÒRIA ORDENACIÓ	4
1.1 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ EXCEPCIONAL DEL POUP	6
1.1.1 ANTECEDENTS.....	6
1.1.2 OBJECTE DE LA REVISIÓ EXCEPCIONAL.....	7
1.1.3 UNA NOVA APOSTA PER ORDINO	8
1.2 PROCÉS	9
1.2.1 APROVACIÓ DEL POUP PER A INFORMACIÓ PÚBLICA	9
1.2.2 ELECCIONS COMUNALS	10
1.2.3 PRESENTACIÓ DELS ESTUDIS DE CAPACITAT DE CÀRREGA.....	10
1.2.4 NOU EQUIP JURÍDIC	10
1.2.5 PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA I.....	10
1.2.6 RESULTATS PROCÉS INFORMACIÓ PÚBLICA I	11
1.2.7 RESULTATS DELS ESTUDIS DE CAPACITAT DE CÀRREGA.....	12
1.2.7.1 Aigua potable, Energia elèctrica, Mobilitat, Aigües residuals, Residus, terres i Pedres. EO Ecoconsulting.....	12
1.2.7.2 Equipaments. UTE Urbba, Landlab, Mas Valiente.....	14
1.2.8 RESULTATS INFORME NOU EQUIP JURÍDIC	15
1.2.9 APROVACIÓ DEL POUP PER A NOVA INFORMACIÓ PÚBLICA II.....	15
1.2.10 PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA II.....	16
1.2.11 RESULTATS PROCÉS INFORMACIÓ PÚBLICA II.....	16
1.3 MARC LEGAL I FONAMENTS JURÍDICS/ CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ DEL PLA	18
1.4 MODEL I ESTRATÈGIA URBANÍSTICA PARROQUIAL	22
1.4.1 ANÀLISI DEMOGRÀFIC I DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	22
1.4.1.1 Població.....	22
1.4.1.2 Població estacional.....	22
1.4.1.3 Habitatge i llars.....	23
1.4.1.4 Evolució de la població	23
1.4.1.5 Escenaris de població previstos horitzó 2031.....	23
1.4.1.6 Població i llars a Ordino en l'escenari del POUP	23
1.4.1.7 Grau de desenvolupament del planejament	24



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.4.2	RESILIÈNCIA DEL MODEL I DIMENSIONAT DEL POUP	25
1.4.2.1	Dimensionat del POUP	25
1.4.3	LES BASES DEL NOU MODEL	26
1.4.3.1	Equilibri entre la capacitat de càrrega i la capacitat d'acollida del territori	26
1.4.3.2	Manteniment del Model històric d'ocupació del territori	27
1.4.3.3	La reserva de la Biosfera. Un territori de Vall i de Muntanya	28
1.4.3.4	Identificació dels sòls idonis i coherents amb l'estructura del territori per al desenvolupament	29
	Estructura del territori	29
	Valors i idoneïtat del territori	30
1.4.3.5	Parròquia polinuclear	31
1.4.3.6	Qualitat de vida	32
1.4.3.7	Projectes estratègics	33
	Vall i Muntanya	33
1.4.3.8	Diferenciació entre hàbitat urbà i hàbitat rural	34
1.4.3.9	Caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model	35
1.4.3.10	Definició de criteris d'activació dels sòls	36
1.4.4	OBJECTIUS PRINCIPALS I ESTRATÈGIES DEL MODEL	37
1.4.4.1	Pla Integral	37
1.4.4.2	Pla atent a l'estructura històrica de poblament del territori i els seus paisatges culturals	37
1.4.4.3	Pla d'acord a idoneïtats i valors del territori	37
1.4.4.4	Pla pro-actiu amb la qualitat de vida	38
1.4.4.5	Pla d'estructura, articulació i qualificació	38
1.5	ORDENACIÓ DEL TERRITORI: NOU MODEL A PARTIR DE SISTEMES I ZONES	41
1.5.1	L'ORDENACIÓ DELS SISTEMES	41
1.5.1.1	L'ordenació dels sistemes de comunicació i transport	41
1.5.1.2	L'ordenació del sistema d'aparcaments	41
1.5.1.3	L'ordenació del sistema d'equipaments	41
1.5.1.4	Sistema d'espais lliures	41
1.5.1.5	Sistema d'habitatges de protecció pública	42
1.5.2	L'ORDENACIÓ DE LES ZONES	43
1.5.3	LA PRESERVACIÓ I RECUPERACIÓ DEL PATRIMONI	45
1.5.3.1	Catàleg de Patrimoni Comunal	45
1.5.3.2	Elements de valor ambiental i paisatgístic	48
1.6	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DINÀMICA DEL POUP	51
1.6.1	CONDICIONS D'INCORPORACIÓ DEL SÒL AL PROCÉS DE TRANSFORMACIÓ	51
1.6.2	UNITATS D'ACTUACIÓ	51
1.6.3	QUALITAT DE VIDA I SISTEMES PÚBLICS	54
1.7	ORDENACIÓ URBANÍSTICA: USOS I INTENSITATS	55
1.7.1	LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	55
1.7.2	LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL I LA REGULACIÓ NORMATIVA DEL POUP	56
1.7.2.1	Zones en sòl urbà i urbanitzable	57
1.7.2.2	Zones en sòl no urbanitzable	58
1.7.3	LES XARXES D'INFRAESTRUCTURA I ELS SERVEIS TÈCNICS	60
1.7.3.1	Abastament d'aigua	60
1.7.3.2	Energia elèctrica	61
1.7.3.3	Aigües residuals	62
1.7.3.4	Residus sòlids	63
1.7.3.5	Terres i pedres	63
1.7.3.6	Mobilitat	64
1.7.3.7	Conclusions	64
1.8	ORDENACIÓ URBANÍSTICA: POTENCIALS POBLACIONALS	66
1.8.1	DENSITAT I CÀLCUL D'HABITANTS	66
1.8.1.1	Densitat	66
1.8.1.2	Habitants i habitants equivalents	66
1.8.2	DIMENSIONAT	66
1.9	CIRCUMSTÀNCIES PER A LA REVISIÓ DEL POUP	68



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

14/227

Revisió excepcional POUP d'Ordino

9



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

15/227

Revisió excepcional POUP d'Ordino

4

MEMÒRIA ORDENACIÓ



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

16/227

Revisió excepcional POUP d'Ordino

5

Revisió excepcional POUP d'Ordino

CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ EXCEPCIONAL DEL POUP

ANTECEDENTS

La sostenibilitat és un compromís a llarg termini en el qual la parròquia d'Ordino porta treballant constantment durant els últims anys. Es recullen a continuació les fites aconseguides més significatives.

- A l'octubre del 2020, es va obtenir el Reconeixement de la parròquia d'Ordino com a Reserva de la Biosfera per part de la UNESCO.
- L'any 2021, es va acordar integrar la Sostenibilitat com a eix vertebrador de l'estratègia de gestió comunal i alineament a l'Agenda 2030. En aquest context i amb l'objectiu principal d'integrar la Sostenibilitat en la gestió política i territorial, s'inicia un Pla de Sostenibilitat que s'ha articulat en diferents projectes al llarg del 2022 i 2023. En concret:
 - Un Diagnòstic d'alineament de l'activitat comunal als Objectius de Desenvolupament Sostenible de l'Agenda 2030.
 - Un Estudi de creixement sostenible de la parròquia.
 - Un Full de ruta de sostenibilitat per la RBO en el que es van seleccionar 4 ODS rellevants (aigua, producció i consum responsable, acció pel clima i vida d'ecosistemes terrestres) a partir dels quals es van concretar iniciatives per a cadascun d'ells.



○ Establiment del full de ruta de la sostenibilitat per a la gestió del territori, que ha de servir per posar en marxa les millors pràctiques de gestió del territori de la parròquia a partir del compromís i les iniciatives redactades en relació amb els següents ODS: reduir desigualtats, potenciar la indústria, la innovació i la infraestructura i les ciutats sostenibles.

○ Durant el 2022 es va realitzar el Pla director de la Xarxa d'aigua potable i recursos hídrics.

Revisió excepcional POU d'Ordino

- o Al mateix temps, la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei General d'ordenació del territori i urbanisme, que encomana a tots els comuns la realització dels estudis de capacitat de càrrega.

Veient però l'important creixement demogràfic evidenciat a la parròquia, totalment incompatible amb un desenvolupament sostenible, des del Comú es va sol·licitar permís a Govern per a dur a terme una revisió excepcional del POU.

La llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU) estableix que les revisions del POU només es poden practicar cada 6 anys, tot i que excepcionalment es pot revisar abans d'aquest termini sempre que hi hagi causes d'interès públic degudament justificades. Aquesta sol·licitud va ser validada el passat 22 de març per part de Govern, data en la qual s'inicia el procés de revisió excepcional del POU.

Paral·lelament, i en interès de la viabilitat de la planificació, es va acordar la suspensió temporal de:

- Llicències de parcel·lació de terrenys (inclosos els plans parcials) en unitats d'actuació classificades com a sòl urbanitzable o urbà no consolidat.
- Llicències d'urbanització en les mateixes unitats d'actuació, i en tots aquells terrenys o parcel·les que no hagin adquirit la condició de solar.

Tots aquests treballs s'han dut a terme pel Comú amb la màxima transparència i participació.

- En la Reunió de Poble del Juliol 2022 es va presentar el Pla sostenibilitat i l'estudi de creixement sostenible. L'estudi va plantejar diferents escenaris per a l'anàlisi de la capacitat de càrrega del territori, que es comparaven amb la situació actual, amb un escenari de màxims establert pel topall d'edificabilitat del POU. Vista la incidència sobre el consum de recursos i la mobilitat generada en qualsevol dels escenaris contemplats, així com la qualitat de vida dels ciutadans, en aquesta reunió es va anunciar, que des de la màxima responsabilitat atorgada al Comú, era necessari posar un punt d'inflexió a l'actual situació de creixement urbanístic.
- En la Reunió de Poble del Setembre 2023 es van presentar les fases d'informació i diagnòstic per aquesta revisió excepcional del POU. Vists els treballs realitzats en aquesta reunió es va comunicar la necessitat d'aportar un Model d'urbanisme sostenible basat en la idoneïtat del territori i l'equilibri entre la seva capacitat d'acollida i la seva capacitat de càrrega. Un Model que apostés per la maximització dels serveis ecosistèmics; un Model que assegurés el benestar de la ciutadania, l'accés a equipaments públics, aparcaments, espais lliures i un Model que garantís una distribució equilibrada i adequada dels usos i activitats.

1.1.2 OBJECTE DE LA REVISIÓ EXCEPCIONAL

En aquest context:

- Vists els estudis demogràfic i ambiental de la parròquia d'Ordino, realitzats l'any 2022 per la consultoria Anthesis Lavola, en els que s'evidencia una prognosi de creixement

exponencial de la parròquia amb l'actual normativa urbanística, lligada a una pèrdua de recursos i patrimoni natural, tot afegint-hi complicacions a nivell energètic i amb els subministraments, a més dels problemes de mobilitat derivats.

- Vist l'estudi de recursos hídrics de la parròquia d'Ordino realitzat l'any 2022 per EO-ecoconsulting, en què s'evidencia la insuficiència de la xarxa pública de captació i distribució d'aigua potable en relació amb l'actual previsió de creixement de la parròquia, i la necessitat de realitzar d'altres estudis per copsar les autèntiques possibilitats d'aquests dipòsits i xarxa, així com les inversions que caldrien fer per donar servei a la població de la parròquia.
- Vista la denominació d'Ordino com a reserva de la biosfera anunciada en la celebració de la 32a sessió del Consell internacional de coordinació del Programa sobre l'Home i la Biosfera (MAB), celebrat el 28 d'octubre del 2020 a la seu de la UNESCO.

Atès que s'evidencia que l'actual POU comporta un creixement demogràfic i d'edificabilitat de la parròquia que és incompatible amb els subministraments (en particular d'aigua) que disposa la parròquia, els seus recursos i el patrimoni natural, afegint-hi problemes de mobilitat, així com amb la denominació de reserva de la biosfera; resulta necessària la revisió del POU de forma que la planificació urbanística sigui coherent i doni resposta a tots aquests extrems.

Per tant, l'objecte d'aquesta revisió excepcional és el reconeixement del territori de la Parròquia d'Ordino com a espai de valors identitaris, de caràcter natural, paisatgístic i patrimonial excepcionals, que juntament amb els canvis en el context socioeconòmic derivats del creixement accelerat i inesperat dels darrers anys a la Parròquia, així com també amb la inquietud de la ciutadania, han fet oportuna la necessitat de definició d'un nou Model de desenvolupament que reordeni el territori a partir del reconeixement dels valors i idoneïtats, les capacitats del territori i les necessitats dels seus habitants.

En base als treballs elaborats i al coneixement de la realitat social i la realitat física de la Parròquia d'Ordino, el nou POU proposa les opcions de futur del desenvolupament urbanístic de la Parròquia amb una doble mirada:

- **El POU com a eina estratègica** que defineix el Model de desenvolupament dels nuclis i del seu territori. Un Model que esdevingui full de ruta per als propers anys, però que sobretot fixi quins han de ser els elements estratègics estructurals invariables de la Parròquia.
- **El POU com a eina operativa** que faciliti la governabilitat, el desenvolupament i la gestió de la Parròquia. Una eina que programi i faciliti a través de la seva normativa el desenvolupament quotidià de la Parròquia.

El projecte tracta d'anàlitzar el territori des d'una nova òptica que inclogui valors urbans i territorials, sostenibilitat, aprofitament dels recursos i detecció de necessitats. Una feina que es materialitza en una proposta de Model d'urbanisme com a resposta a valors, voluntats i objectius.

És un projecte ambiciós que busca aportar una mirada global, integral i integradora, que incorpori aspectes i criteris ambientals, de patrimoni, paisatge, recursos, mobilitat, habitat rural i habitat urbà.

La revisió excepcional del POUP ha de permetre:

- Preservar l'estatus de Reserva de la Biosfera.
- Garantir els subministraments i serveis, en particular d'aigua potable.
- Assegurar un creixement demogràfic sostenible.
- Protegir el nostre entorn reduint l'impacte mediambiental.
- Mantenir l'estat del benestar i qualitat de vida.
- Definir un Model de futur del territori, ambiental, econòmic i social equilibrat per a l'habitat urbà i l'habitat rural.

1.1.3 UNA NOVA APOSTA PER ORDINO

La sostenibilitat és una carrera de fons, ja que s'han d'establir els mecanismes i els protocols necessaris perquè hi hagi una millora contínua amb els anys i poder així contribuir a l'Agenda 2030. Avançar cap al compliment de l'Agenda 2030 passa indefectiblement per atendre el triple dèficit urbà: social, econòmic i ambiental, posat de manifest en els treballs d'anàlisi i diagnòstic.

En l'actualitat, i seguint el Model definit en el POUP vigent, les "taques urbanes" s'expandeixen més enllà de les necessitats poblacionals, sense garantir teixits espacialment integrats i forçant a recorreguts de grans distàncies en vehicles particulars individuals. Una tendència amb importants impactes socials, ambientals i econòmics negatius. Per això, és necessari gestionar correctament el territori de la paròquia i vetllar perquè les generacions futures d'Ordino i de tot Andorra se'n puguin sentir part. És un llegat de tots i l'hem de preservar com a font d'oportunitats socials, ambientals i espais de realització de drets.

D'altra banda, les reserves de la biosfera són territoris reconeguts internacionalment pel programa l'Home i la Biosfera (MaB, abreviació de Man and Biosphere) de la UNESCO. Són territoris que actuen com a laboratoris vius del desenvolupament sostenible.

En elles, l'activitat humana s'hi duu a terme de forma compatible amb la conservació dels recursos naturals i del patrimoni cultural. El seu principal objectiu és establir una base científica per a la millora de les relacions entre les persones i el seu entorn, fomentant l'aplicació dels Objectius de Desenvolupament Sostenible.

En aquest context, el Model de creixement urbà constitueix un enorme desafiament socioambiental. Resulta necessària una visió a llarg termini, una visió de futur, per garantir que el territori d'Ordino continuï sent el patrimoni més valuós de la paròquia. I per això, cal fer-ho amb compromís, determinació i voluntat de canvi a favor de la qualitat de vida, el benestar i la natura. Un pas necessari en el camí de la sostenibilitat per definir un Model que incorpori la qualitat de vida i el benestar dels ciutadans, integrant la natura al nostre entorn.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.2 PROCÉS

Com s'ha avançat la revisió excepcional del POUP que ara es presenta és el resultat d'un procés iniciat el març de 2023.

Des de llavors s'ha succeït un procés breu però ple d'esdeveniments on:

- Ha estat possible evolucionar la proposta d'acord amb: els resultats d'un primer període d'informació pública, un nou equip i informe jurídic, i la presentació dels estudis de capacitat de càrrega i;
- Ha estat necessari introduir canvis en el POUP que es poden ser considerats com a substancials, ja que afecten la classificació urbanística dels terrenys, i per tant malgrat mantenir les bases del Model d'ordenació presentat fan necessària una segona fase d'informació pública.

Es presenta en aquest apartat una cronologia del procés amb síntesi dels punts més rellevants que ens han permès arribar al document que ara es presenta:

1.2.1 APROVACIÓ DEL POUP PER A INFORMACIÓ PÚBLICA

El document de Revisió Excepcional del POUP d'Ordino es va aprovar per informació per unanimitat en el Consell de Comú el 29 de novembre de 2023.

Posteriorment, el 6 de desembre de 2023, es va publicar al bopa núm. 147 el Decret del 29-11-2023 pel qual s'aprova l'obertura d'un període d'informació pública de seixanta dies hàbils del projecte de la revisió excepcional del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino (POUP). Mitjançant aquest decret es donava per iniciat el període d'informació pública del document, que tindria una durada de 60 dies hàbils, del 7 de desembre fins el 6 de març.

El contingut d'aquest decret es detalla a continuació:

Atès el que disposen els articles 103 i 104 en relació amb els articles 96 i 97 del text refós de l'articulat i de les disposicions transitòries, derogatòries i finals de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, per la Llei 6/2011, de 28 de juliol, per la Llei 16/2012, del 31 de juliol, per la Llei 7/2018 del 17 de maig, per la Llei 3/2019 del 17 de gener i per la Llei 14/2022 de 12 de maig referent al procediment de revisió, posada a informació pública i presentació d'al·legacions del POUP.

Primer.- Aprovar l'obertura d'un període d'informació pública de seixanta dies hàbils del projecte de la revisió excepcional del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino. Tots els administrats podran consultar la documentació que conforma el POUP, a la sala la Bona de l'edifici la Macarulla, situat al carrer de Mn. Cirto Verdaguer, 18 a Ordino, en dies i hores hàbils d'oficina, sol·licitant prèviament cita al telèfon 878144 i a la pàgina web del Comú d'Ordino (www.ordino.ad/comu/urbanisme-i-cadastre/urbanisme-i-obres).

Segon.- Durant el període d'informació pública, que començarà a comptar el dia 7 de desembre i finalitzarà el dia 6 de març de 2023, i sense cap altre requisit que la identificació de la persona compareixent, tots els administrats podran obtenir, per simple petició verbal, qualsevol informació complementària que els sigui d'interès, i podran presentar al Servei de Tràmits del Comú d'Ordino, llurs al·legacions, observacions i propostes respecte al projecte de la revisió excepcional del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino (POUP).



BOPA

Butlletí Oficial del Principat d'Andorra

Revisió excepcional POUP d'Ordino

efectuats pel Govern, particularment pel que fa a la sostenibilitat dels recursos i del medi natural, i a la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacionals. De forma correlativa, s'estableix que els comuns han d'adaptar els seus plans d'ordenació i urbanisme parroquial a les conclusions que dimanin dels estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial.

La disposició addicional quarta d'aquesta llei diu que a l'efecte de garantir la coordinació adequada i la compatibilitat entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional, **el Govern ha d'informar, amb caràcter preceptiu i vinculant, sobre els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial abans que el comú corresponent els aprovi definitivament.** Posteriorment **els plans d'ordenació i urbanisme parroquial s'han d'adaptar a les conclusions de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial** pel procediment d'adaptació regulat per l'apartat 3 de l'article 105 d'aquesta llei (Article 105. Modificacions, rectificacions i adaptacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial).

Per donar compliment a l'esmentada llei, l'estudi d'EO-Ecoconsulting redacta l'Estudi de Capacitat de Càrrega Màxima de la parroquia d'Ordino pel que fa a les infraestructures d'aigua potable, energia elèctrica, mobilitat, aigües residuals, residus i terres i pedres. Aquest és presentat per el 15 de desembre de 2023.

La UTE Urbba + Landlab + Mas Valiente realitza l'Estudi de Capacitat de Càrrega Màxima d'Ordino pel que fa a equipaments. És presentat el 20 de desembre de 2023.

1.2.4 NOU EQUIP JURÍDIC

Davant la dimissió de l'advocat Joan Casajoana com a assessor de l'equip redactor de la Revisió Excepcional del POUP, el Comú incorpora al març de 2024 l'advocat Llorenç Ballester Echenique com a nou assessor jurídic al pla.

1.2.5 PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA I

• **Atenció personalitzada. Comú.**

El període d'exposició pública va realitzar-se des del 7 de desembre 2023 al 6 de març de 2024. Per part del Comú es va oferir atenció personalitzada a la sala Buna amb cita prèvia. Es van atendre aproximadament un total de 200 persones.

• **Sessions consultives del POUP per zones. UTE.**

Durant el mes de febrer van realitzar-se 3 sessions consultives del POUP per part de l'UTE redactora del pla. Es van rebre aproximadament un total de 126 persones.

- 7 de febrer Llorts, el Serrat
- 7 de febrer Ordino, Segudet, Sornàs.
- 16 de febrer Ansalonga, la Cortinada, Arans.

1.2.2 ELECCIONS COMUNALS

El 17 de desembre de 2023 van celebrar-se eleccions comunals a totes les parròquies del país. En el cas d'Ordino es presentaven dues candidatures, UNITS PER ORDINO i el grup format per ACCIÓ COMUNAL D'ORDINO + DEMÒCRATES + INDEPENDENTS + PROGRESSISTES SDP.

L'equip guanyador va ser el mateix que governava, però el Consell de Comú va ser modificat en els següents termes:

- Hble. Sr. Cònsol Major, Josep Àngel Mortés Pons, abandona el càrrec.
- Hble. Sr. Cònsol menor Eva Choy Guili abandona el càrrec.
- Hbles. Srs. Consellers Samuel Duró Backes i Xavier Herver Merino abandonen el càrrec. (Junta).
- Hble. Sra. Consellera Bàrbara Pàmies, de Movem Ordino, abandona el càrrec.
- El nou Consell de Comú es constitueix de la següent manera:
- Hble. Sra. Cònsol Major: Maria del Mar Coma Padilla.
- Hble. Sr. Cònsol menor: Eduard Betriu Lizarte
- Hbles. Srs. Consellers Jordi Serracanta Marcet, M. Cristina Montolio Guasch, Àlex Gaspà Bringueret, Mònica Armengol Prats, Ludovic Albós Cavallière, Meritxell Rabadà Duque. (Junta).
- Hbles. Srs. Consellers Enric Dolsa Font i Jordina Bringué Alonso.

El secretari general, el Sr. Gilbert Blasi Font també abandona el càrrec. Per altra banda, el Sr. Joan Casajoana, assessor jurídic de la Revisió Excepcional del POUP, també renúncia a continuar amb l'assessorament.

1.2.3 PRESENTACIÓ DELS ESTUDIS DE CAPACITAT DE CÀRREGA

El 28 de setembre de 2022 es publica al bopa número 116, la *Llei 32/2022 del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l' allotjament turístic.*

Aquesta llei sorgeix com a resposta a l'increment que ha evidenciat el desenvolupament urbanístic del país en els darrers anys, tenint en compte que aquest increment pot incidir negativament en els objectius de creixement equilibrat i sostenible que han de guiar l'agenda nacional, i que pot generar una tensió sobre la capacitat dels recursos naturals, dels serveis i de les infraestructures necessàries per garantir un nivell de qualitat de vida adequat als ciutadans d'Andorra.

Aquesta llei modifica la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, amb l'objectiu de promoure un procés d'estudi que permeti redefinir les polítiques urbanístiques en base a les possibilitats i capacitats de les infraestructures i els serveis públics actuals i en el respecte i la protecció de l'entorn natural. Es vehicula a través de la incorporació d'una disposició addicional, els comuns, en el termini màxim d'un any a partir de l'entrada en vigor de la Llei, han d'elaborar un estudi de capacitat de càrrega màxima de les seves parròquies respectives. Alhora, ha d'incorporar les conclusions resultants de les planificacions i els estudis

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

1.2.6 RESULTATS PROCÉS INFORMACIÓ PÚBLICA I

• Nombre

Durant aquest període d'exposició pública es van rebre 211 al·legacions (més una fora de termini)).

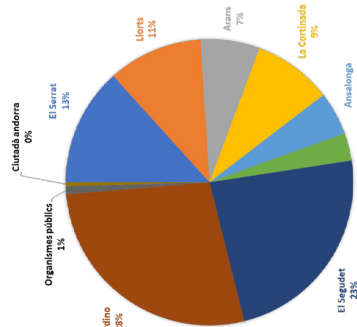
• Origen

Atenent a l'origen d'aquestes al·legacions, el 51% de les mateixes corresponen als nuclis d'Ordino i el Segudet, seguits dels nuclis del Serrat (13%), Llofts (11%) o la Cortinada (9%).

Cal esmentar que algunes al·legacions fan referència a més d'un sòl, és per això que el número total no correspon a 211, sinó a 225.

ORIGEN	núm.	%
Propietari El Serrat	30	13,33%
Propietari Llofts	24	10,67%
Propietari Arans	15	6,67%
Propietari La Cortinada	20	8,89%
Propietari Ansalonga	11	4,89%
Propietari Sornàs	7	3,11%
Propietari El Segudet	53	23,56%
Propietari Ordino	62	27,56%
Organismes públics	2	0,89%
Ciutadà d'Andorra	1	0,44%
TOTAL	225	100,00%

Quadre resum número d'al·legacions segons origen



Gràfic % al·legacions segons origen

• Objecte

Segons l'objecte principal de les al·legacions, s'ha classificat segons demanaven:

- **Canvi de classificació, règim del sòl (interpretació jurídica).** Sobre tot modificació de SNU a Suble, SUNC i SUC. Alguns de Suble o SUNC a SUC.
- **Convenis aprovats / Sentències.**
- **Canvis en la ordenació.** Canvi límit unitats (no dividir parcel·les), no determinar els sistemes de manera vinculant en les fitxes de les UA.
- **Canvis en la qualificació.** Canvi de clau urbanística.
- **Canvis en la normativa.** Modificacions en el redactat de la normativa urbanística.
- **PP Aprovats no urbanitzats.**
- **Altres.** Govern, Patrimoni, altres.

Atenent a l'objecte d'aquestes al·legacions, destaca que gairebé el 51% de les mateixes corresponen al canvi de classificació i a la demana de canvi de Sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable.

Cal esmentar que algunes al·legacions fan referència a més d'un sòl i per tant, a més d'un objecte d'al·legació, és per això que el número total no correspon a 211, sinó a 281.

OBJECTE	núm.	%
Canvi de classificació de SNU a Suble	143	50,89%
Canvi de classificació de SNU a SUNC	6	2,14%
Canvi de classificació de SNU a SUC	17	6,05%
Canvi de classificació de SUNC a SUC	5	1,78%
Canvi de classificació de Suble a SUC	8	2,85%
Conveni / Sentència	26	9,25%
PP aprovat no urbanitzat	3	1,07%
Canvi de qualificació	25	8,90%
Canvi normativa	17	6,05%
Canvi ordenació	26	9,25%
Altres	5	1,78%
TOTAL	281	100,00%

Quadre resum número d'al·legacions segons objecte



- Residents: coeficient 1
- Turistes: coeficient 1
- Fronters: coeficient 0,4.
- Excursionistes: coeficient 0,4.
- Temporers 1 (s'inclou aquest segment poblacional, al estar diferenciat en les dades estadístiques de Govern)

La fórmula emprada és la següent:

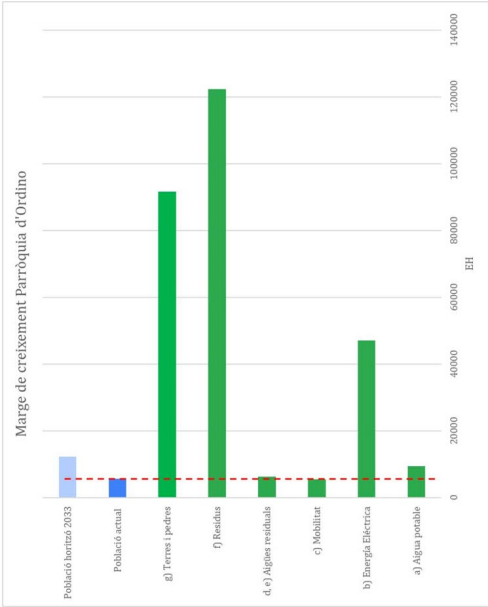
$$\text{Nombre de persones dia} = \text{residents} + (0,4 \cdot \text{fronters}) + (\text{temporers} \cdot 180 / 365) + (0,4 \cdot \text{excursionistes} / 365) + \text{turistes} / 365$$

L'important és ser capaç d'identificar la CCM més restrictiva o limitant (valor més baix) que afecti el servei. El càlcul de la CCM d'una infraestructura parteix de la premissa que s'avalua per l'ús més desfavorable o de més tensió: es pren el període de més ús, sigui per afluència de població flotant, sigui per condicions meteorològiques. Si un escenari de creixement de població supera la CCM més restrictiva, es parla de límit (si la CCM té com a factor limitant un recurs) o de coll d'ampolla (si la CCM té com a factor limitant una infraestructura).

CCM Restrictives (EH)	
a) Aigua potable	9486
b) Energia Elèctrica	47109
c) Mobilitat	5458
d, e) Aigües residuals	6199
f) Residus	122317
g) Terres i pedres	91683
Població actual	5674
Població horitzo 2033	12212
Marge creixement actual (%)	-3,8%
Marge creixement horitzo (%)	-55,3%

CCM per àmbits i comparativa amb la més restrictiva. Font: EO ecoconsulting

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Marge de creixement amb les CCMs per àmbits. Font: EO ecoconsulting

D'aquest resultat se'n deriva quina és l'edificabilitat màxima de la parròquia, distribuïda per zones i usos i fins i tot quina distribució temporal ha de tenir, si escau.

Val a precisar que els recursos (altres que els hídrics), com el terreny de fons de vall, el paisatge i la biodiversitat, no han estat tractats en aquest estudi.

b) SÍNTESI I CONCLUSIONS

És important diferenciar entre:

A. Components "fixos" (recursos): capacitat dels sistemes naturals, expressada de vegades com a capacitat ecològica, capacitat d'assimilació, etc.

Són límits infranquejables que tenen una limitació natural, de facto, no influenciable per l'acció humana, ni per tecnologia, ni per mitjans econòmics. En aquest sentit:

Recursos que disposa el país, i que poden ser alterats pel creixement urbanístic:

- L'aigua,
- la biodiversitat
- el paisatge
- el terreny de fons de vall



Revisió excepcional POUP d'Ordino

El recurs hídric no perilla a data d'avui, però en l'horitzó 2050, i en un any sec com el de 2007 o el de 2018 (2023 segueix la mateixa tendència), el límit podria baixar substancialment: al voltant del 2028.

Aquest límit es fixa en 9.486 EH. Un límit que seria àmpliament superat amb un 50% SUC i 15% PP (12.750 EH) de les definides en el Model del POUP 2023.

B. Components "flexibles" (Infraestructura): sistemes d'infraestructura (i les seves característiques).

Són Colls d'ampolla que es poden superar mitjançant inversions en infraestructures, impostos, etc. En aquest sentit:

1. La mobilitat ha de ser la prioritat núm. 1, amb actuacions de descongestió de la vall central.
2. El tram de col·lector general entre els nuclis d'Ordino i la Massana ja pateix, i seguirà patint amb l'augment de condicions climatològiques extremes (fortes pluges), mentre no s'actui en trams precisos.
3. L'EDAR d'Anyós pot quedar infra-dimensionada ràpidament al ser Ordino i la Massana, dos de les parròquies on el creixement ha estat més intens. Si es tracta el punt anterior, es pot arribar a allargar la seva vida útil.
4. La distribució de l'aigua potable per la part baixa de la parròquia estarà en règim d'estrès. Les obres engadades pel Pla Director han de continuar a bon ritme, però una regulació del creixement urbanístic ha de complementar aquesta actuació.

Davant aquests resultats tot sembla indicar que per la presa de decisions polítiques, el càlcul de la càrrega màxima (CCM) no serà suficient ja que posa damunt la taula la necessitat de respondre quin model de Parròquia es vol i quines són les externalitats a escala de país que aquestes decisions impliquen.

Tot equilibrar implicacions polítiques que existeixen en respondre a la pregunta: quins han de ser els recursos prioritaris o d'alt risc d'un territori?

En aquest sentit, cal estudiar en detall els recursos i les infraestructures que tinguin una càrrega que s'apropi a curt termini de les necessitats de la població.

D'altra banda, és sumament important, haver adequat el POUP a les conclusions de dit estudi. Com especifica el Decret 428/2022, aquest haurà de tenir en compte:

- La previsió de zones de transició i esponjament entre nuclis urbans, fent atenció al manteniment del mosaic agrari.
- La previsió de corredors ecològics entre infraestructures.
- La valoració i la fragmentació dels hàbitats i pèrdua de biodiversitat resultant del desenvolupament de plans i projectes.
- La valoració de la impermeabilització del terreny i la conseqüent manca de recàrrega dels aqüífers associats.

A aquests criteris es poden afegir:

- La valorització del paisatge com a identitat cultural i atractiu turístic.
- La territorialització de les activitats antropològiques, en funció dels límits i colls d'ampolla detectats.

1.2.7.2 Equipaments. UTE Urbba, Landiab, Mas Vallente

Es resumeixen a continuació els aspectes més representatius de l'estudi.

E1. Ordino disposa actualment d'una xarxa d'equipaments notable que amb l'evolució demogràfica prevista i desenvolupament del planejament caldrà que sigui atesa i planificada a fi de no perdre la qualitat en dotació i serveis vigent. (H1).
E2. Per àmbits queda palès que la capacitat de càrrega de la xarxa existent requerirà a curt- mig termini (E2, escenari 2033) la necessària planificació d'actuacions dins dels àmbits: - Educatiu (escola secundària) - Sanitari-assistencial - Esportiu - Administratiu - Igualment els serveis tècnics, que incorporen les previsions de sol vinculades als equipaments de reciclatge hauran de ser considerades per a la seva millora.
E3. D'acord amb les propostes del POUP vigent, amb els diferents escenaris contemplats s'observa com la ràtio de sol per habitant podria arribar a disminuir fins a valors inacceptables.

El POUP haurà de contemplar en qualsevol escenari possible el desenvolupament de polítiques actives per garantir el manteniment dels millors nivells d'equipament comunitari, tant pel que fa als estàndards com a la capacitat del servei i la seva distribució territorial.

La definició del nou Model del sistema d'equipaments establirà els següents criteris essencials:

- **Reconeixement** i ampliació del sistema d'equipaments, públics i privats de la Parròquia a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació.
- **Potenciació de la capacitat estratègica d'aquests usos** per qualificar l'espai públic i vetlla per assolir la interconnexió dels diferents equipaments amb els espais lliures tot creant un sistema clar d'activitat social i de qualitat de vida.
- **Compleció de les actuals dotacions existents i previstes en funció de les noves necessitats ja detectades**, i aquelles que es generaran a partir dels possibles escenaris de població i dels horitzons màxims del Pla. Revisió dels percentatges de reserves mínimes dedicades a equipaments d'acord amb necessitats i o a possibles increments de les reserves mínimes.
- **Ordenament de les operacions** de transformació de forma que sòls privats que pertanyen a altres administracions es puguin **incorporar a la xarxa de sistemes generals de forma articulada**.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

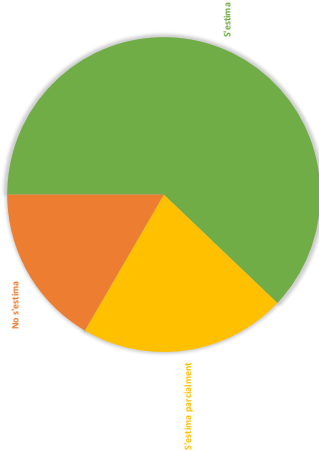
1.2.9 APROVACIÓ DEL POUP PER A NOVA INFORMACIÓ PÚBLICA II

La necessitat de realitzar un ajustament del POUP derivat de la revisió d'al·legacions, i en especial de la interpretació jurídica del sòl no urbanitzable deriva en la presentació d'un nou document del POUP.

- El document de Revisió Excepcional del POUP d'Ordino II va analitzar les al·legacions de manera exhaustiva, revisant cadascuna i elaborant un quadre resum que inclou totes les dades bàsiques, resum del contingut i sol·licituds rebudes.
- Aquestes al·legacions derivades de la fase I es van estimar al document de Revisió Excepcional del POUP d'Ordino II en un 62%, estimar parcialment en una 21% i desestimar en una 17% :

ESTIMACIÓ	núm.	%
Fase I		
S'estima	131	62,09%
S'estima parcialment	45	21,33%
No s'estima	35	16,59%
TOTAL	211	100,00%

Quadre resum número d'al·legacions segons valoració



Gràfic % al·legacions segons valoració

- El document de Revisió Excepcional del POUP d'Ordino II va ser aprovat per a informació pública pel Consell de Comú. 30 de juliol de 2024.

1.2.8 RESULTATS INFORME NOU EQUIP JURÍDIC

La renúncia a continuar amb l'assessorament per part de l'equip jurídic inicial va fer necessari la incorporació d'una nova assessoria jurídica dirigida per l'advocat Sr. Llorenç Ballester Echenique per a la continuïtat del POUP (març 2024).

Aquest equip va presentar un Informe jurídic POUP (20 de Març de 2024): *Informe sobre la conformitat a dret, o no, de la nova tipologia de SNU introduïda en la Revisió Excepcional del POUP*.

L'informe efectua un acurat anàlisi de l'epígraf intitulat "Marc Legal i fonaments jurídics/conveniència i oportunitat" de la Revisió Excepcional del POUP d'Ordino, inclosa a la memòria de l'anterior projecte de POUP; i, concretament, analitzar si la inclusió de terrenys privats (no afectats de riscos) com a sòl no urbanitzable és conforme a l'ordenament jurídic, o no.

L'informe jurídic, després d'analitzar la legalitat d'aquesta tipologia de sòl no urbanitzable i entre altres consideracions relacionades, conclou:

"El POUP d'Ordino no està normativament facultat per establir una nova tipologia de sòl no urbanitzable, afectant a terrenys privats no afectats de riscos naturals, d'acord amb les previsions de la LGOTU i de la restant normativa d'aplicació.

Per poder classificar terrenys privats, no afectats de riscos naturals, com a sòl no urbanitzable (o fins i tot com a urbanitzable "diferent") seria necessària una modificació de la LGOTU que així ho prevegi i determini, amb tots els elements normatius i conseqüències que aportin una necessària seguretat jurídica als propietaris de terrenys de la parroquia i al planificador; i erradiquin els motius de nul·litat referits en el present."

Atenent a les conclusions de l'informe jurídic, que resolia un dels motius principals d'oposició dels administrats que van fer al·legacions al projecte de POUP exposat a públic en data 6 de desembre de 2023 (BOPA núm. 147/2023), obligava a reconsiderar aquesta tipologia de sòl i revisar el POUP especialment respecte aquells sòls privats, no afectats de riscos i altres condicionants legals equiparables, que es van classificar com a sòl no urbanitzable

El resultat d'aquest treball, ha estat un POUPO evidentment diferent a l'exposat a públic; ja que l'eliminació de la nova "tipologia de sòl no urbanitzable" ha fet variar molt notablement el POUP, tot incorporant aquest sòl a la planificació, com a urbanitzable, si bé amb condicionants particulars.

Dita modificació, a criteri de l'equip jurídic i de l'equip redactor, s'ha de considerar com a una "modificació substancial" del projecte de POUP; i d'acord amb el que disposa l'article 98 LGOTU, procedeix l'obertura d'un segon tràmit d'informació pública de 30 dies hàbils per tal que tots els administrats puguin presentar al Comú llurs al·legacions, observacions i propostes respecte al nou projecte del POUP de la parroquia d'Ordino.

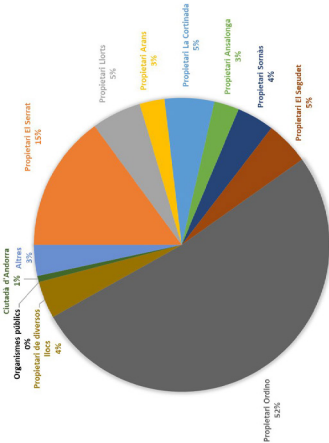
Tot sense perjudici de l'anàlisi i estudi de totes les al·legacions presentades i referents a altres qüestions, que han estat objecte de valoració de la seva legalitat, oportunitat i l'interès general que podien merèixer, i que han comportat, en alguns casos, les esmenes corresponents.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

ORIGEN	núm.	%
Propietari El Serrat	22	14,97%
Propietari Lloris	8	5,44%
Propietari Arans	4	2,72%
Propietari La Cortinada	8	5,44%
Propietari Ansalonga	4	2,72%
Propietari Sornàs	6	4,08%
Propietari El Segudet	7	4,76%
Propietari Ordino	76	51,70%
Propietari de diversos llocs	6	4,08%
Organismes públics	0	0,00%
Ciutadà d'Andorra	1	0,68%
Altres	5	3,40%
TOTAL	147	100,00%

Quadre resum número d'al·legacions segons origen



Gràfic % al·legacions segons origen

• Objecte

Segons l'objecte principal de les al·legacions, s'ha classificat segons demanaven:

- Canvi de classificació, règim del sòl. Sobretot modificació de SNU o Suble, a SUNC i SUC.
- Convenis aprovats / Sentències.
- Canvis de delimitació UA. Canvi límit unitats
- Canvis en la ordenació. Ajustos d'ordenació, no determinació dels sistemes de manera vinculant en les fitxes de les UA.
- Canvis en la qualificació. Canvi de clau urbanística.

1.2.10 PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA II

• Atenció personalitzada. Comú

El període d'exposició pública va realitzar-se des del 5 d'agost de 2024 al 17 de setembre de 2024. Per part del Comú es va oferir atenció personalitzada a la sala Buna i reunions presencials a la seu del Comú amb cita prèvia.

• Sessions consultives del POUP per zones. Comú

Altament, durant el mes de setembre es van realitzar 3 sessions informatives dels ajustos incorporats al POUP per part del Comú. Una a l'àmbit territorial de Lloris, les Salines i el Serrat a l'Hotel Brinqué; una a la Cortinada i Arans a la sala del Quart; i la darrera als veïns d'Ansalonga, Sornàs i Ordino a la sala la Buna.

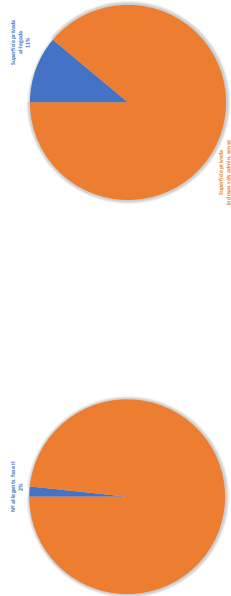
1.2.11 RESULTATS PROCÉS INFORMACIÓ PÚBLICA II

• Nombre

Durant aquest període d'exposició pública es van rebre 147 al·legacions. Un 30,33% menys que en la fase I.

• Representativitat

Aquestes al·legacions corresponen a 99 titulars, que representen l'1,68% respecte la població total d'Ordino (5.426 habitants d'Ordino a 2022), i un 28,59% del total del sòl privat d'Ordino (11,11% del sòl privat si es tenen en consideració els sòls de les diferents administracions).



Gràfic % al·legacions segons representativitat

• Origen

Atenent a l'origen d'aquestes al·legacions, el 57% de les mateixes corresponen als nuclis d'Ordino i el Segudet, seguits dels nuclis del Serrat (15%), Lloris (5%) o la Cortinada (5%).



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Les aportacions recollides de la població i interessats d'Ordino a través d'aquest procés de participació ciutadana ha servit per identificar, de manera general i particular, les diferents inquietuds i aspectes que es consideren més rellevants a fi d'establir i ajustar el nou marc de planejament de la Revisió excepcional del POUP.

Com a resultat d'aquest procés d'informació pública, s'han introduït una sèrie d'ajustos al present document de Revisió excepcional del POUP d'Ordino. Aquests ajustos no suposen canvis substancials en relació a l'estructura general, ni en relació al model d'ordenació, ni en la classificació del sòl.

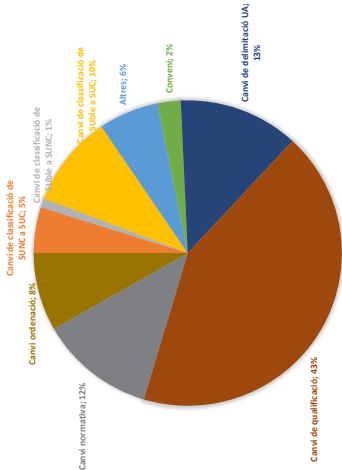
- **Canvis en la normativa.** Modificacions en el redactat de la normativa urbanística, paràmetres edificabilitat o ajustos en la redacció de la normativa.
- **Altres.** Govern, Patrimoni, altres.

Atenent a l'objecte d'aquestes al·legacions, destaca que gairebé el 43% de les mateixes corresponen al canvi de qualificació de la propietat al·legada.

Cal esmentar que algunes al·legacions fan referència a més d'un sòl i per tant, a més d'un objecte d'al·legació, és per això que el número total no correspon a 147, sinó a 206.

OBJECTE	núm.	%
Canvi de classificació de SUNC a SUC	10	4,85%
Canvi de classificació de SUBle a SUNC	2	0,97%
Canvi de classificació de SUBle a SUC	20	9,71%
Altres	13	6,31%
Conveni	5	2,43%
Canvi de delimitació UA	26	12,62%
Canvi de qualificació	88	42,72%
Canvi normativa	25	12,14%
Canvi ordenació	17	8,25%
TOTAL	206	100,00%

Quadre resum número d'al·legacions segons objecte



Gràfic % al·legacions segons objecte

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.3 MARC LEGAL I FONAMENTS JURÍDICS/ CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ DEL PLA

Es presenta a continuació una breu síntesi dels fonaments jurídics que donen motivació a la Revisió Excepcional del Pla.

I.- La Constitució andorrana proclama:

Art. 31. És funció de l'Estat vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals, amb la finalitat de garantir a tothom una qualitat de vida digna i de restablir i mantenir per a les generacions futures un equilibri ecològic racional en l'atmosfera, l'aigua i la terra i de defensar la flora i la fauna.

Art. 27.

1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència, sense altres limitacions que les derivades de la funció social de la propietat.

2. Ningú no pot ésser privat dels seus béns o drets, si no és per causa justificada d'interès públic, mitjançant la justa indemnització i d'acord amb el procediment establert per la llei.

II.- Altrament, el Codi de l'Administració, proclama:

Art 4. Dret a la propietat privada. Es reconeix la propietat privada. Només podrà limitar-se, **de conformitat a la Llei**, per motius d'utilitat pública o d'interès social, i mitjançant una justa indemnització.

III.- La llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (LGOTU):

Al seu article 3 fixa com a finalitat de l'ordenació del territori "...aconseguir una relació adequada entre territori, població, activitats, serveis i infraestructures". I l'article 4.2.a) de la mateixa llei, sobre les finalitats que justifiquen l'activitat d'ordenació, i concretament en relació al sòl, estableix que consisteix en "vetllar per la utilització racional del sòl en congruència amb l'interès públic i la funció social de la propietat, amb vista al manteniment d'una densitat i unes condicions d'habitatge que siguin compatibles amb el benestar general".

D'altra banda, l'article 103 contempla el procediment de revisió del planejament vigent, que és l'únic procediment que pot afectar als elements essencials d'aquest; que són: els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics; sense perjudici de la facultat intrínseca de que la revisió pugui modificar qualsevol altre paràmetre urbanístic.

En aquest sentit, l'article 40.k del Reglament Urbanístic refereix les determinacions que han de contemplar els POUPS, fent especial referència a "les circumstàncies segons les quals serà procedent, quan escaigui, fer la revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en funció dels paràmetres de població, l'índex de creixement demogràfic, la previsió de l'increment de l'activitat

econòmica, l'aigua i la resta de recursos naturals, les infraestructures existents i planificades, els equipaments existents i planificats, els requeriments de mobilitat, el paisatge, la imatge de la parròquia, els usos, les intensitats d'ocupació i els altres elements que van justificar la classificació inicial del sòl".

IV.- En base a aquestes premisses, i a la diagnosi que s'ha assentat en la Memòria d'informació i diagnosi, resulta, amb base científica i tècnica, que la utilització racional del sòl i dels recursos naturals de la parròquia d'Ordino, amb les finalitats que proclamen aquells preceptes constitucionals i legals, és la que resulta del plaol de Model d'Ordenació Territorial (imatge Model POUP) i que serveix de base i motivació a la classificació del sòl proposada recollida en la documentació gràfica adjunta.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

V.- D'altra banda, el manteniment de l'edificabilitat global de la parròquia en base a la normativa anterior a la LGOTU i que per al primer POUP –i per un període de 6 anys– venia a referir-se la disposició transitòria primera 2 la LGOTU, ja havia estat molt matissat per la jurisprudència de la TSJA (28-2009, del 26 de març del 2009; 61-2009, del 19 de juny del 2009; 100-2009, de l'11 de desembre del 2009; 51-2011, del 15 de setembre del 2011; 81-2011, del 16 de desembre del 2011), en el sentit que no s'havia d'entendre que cada terreny privat no afectat per riscos haguessin de mantenir l'edificabilitat anterior a la LGOTU.

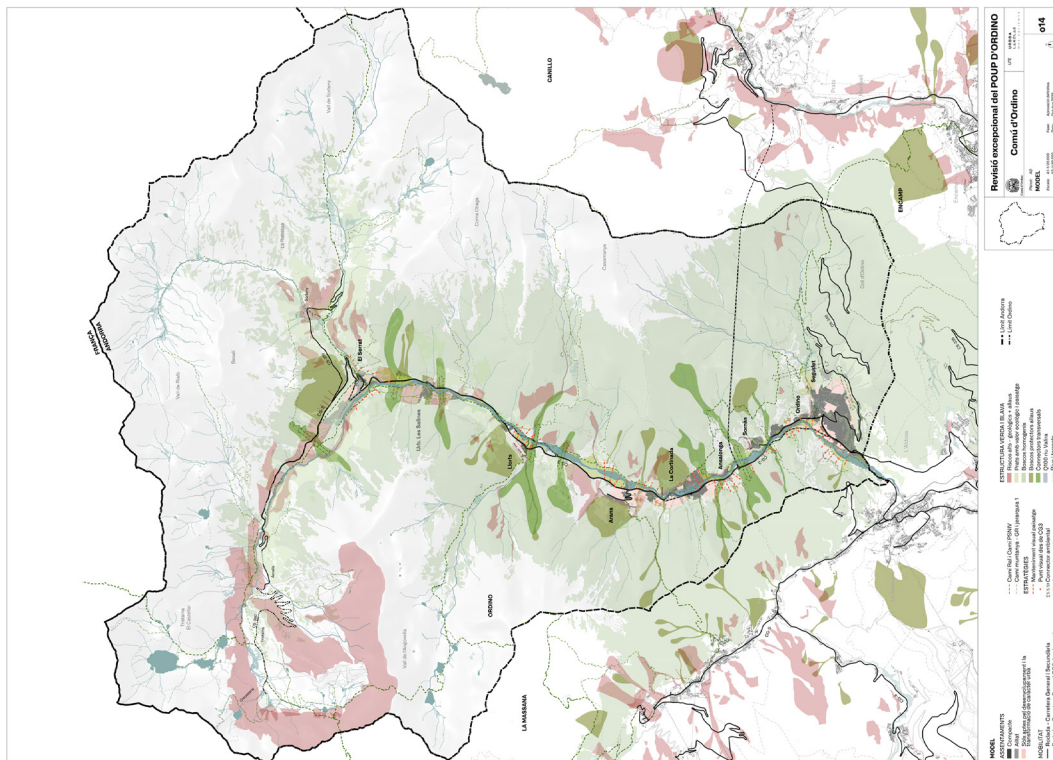
I, per altra part encara, aquella disposició transitòria ja no és d'aplicació als POUP que s'aprovin posteriorment a aquell període inicial al que es refereix la norma. Termini que actualment ja està molt exhaurit.

Altres, resulta ja pacífica la jurisprudència del TSJA, respecte la possibilitat de reducció de l'aprofitament dels sòls privats en els procediments de revisió (o modificació) dels POUPs, atenent a que “el contingut urbanístic de la propietat immobiliària és conseqüència directa de la planificació. Per això, les limitacions d'aprofitament i d'ús dels terrenys i de les edificacions derivades de l'ordenació establerta pel planejament urbanístic no confereixen drets d'indemnització de cap mena, sense perjudici del dret dels propietaris a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues urbanístiques que se'n deriven, en els termes que disposa l'apartat següent, i que respecte l'aprofitament urbanístic anterior els propietaris “únicament disposaven de simples expectatives o de drets potencials (no de drets adquirits) que no s'han materialitzat ni patrimonialitzat en cap moment.” (TSJA-0000025/2020); i que “si la interpretació que invoca la part agent –que no es pot reduir l'edificabilitat de les parcel·les– fos encertada, la capacitat planificadora de les parròquies es veuria seriosament afectada, per no dir anul·lada.” (TSJA-0000075/2019).

VI.- Ultra l'exposat, el decret 428/2022, del 26 d'octubre de modificació de les Directrius d'ordenació, apunten uns criteris justificatius en relació a l'avaluació de la capacitat de càrrega del territori.

En l'article 15, punt 4 i 5, determina que d'acord amb els estudis de capacitat de càrrega s'haurà de justificar l'edificabilitat màxima de la Parròquia i adaptar els plans d'ordenació. En aquest cas les conclusions d'aquests estudis poden ser determinants per adaptar edificabilitat i el Model d'ordenació. En concret, en l'apartat 5, es determina que en aquesta adaptació es podran considerar els elements de sostenibilitat ambiental:

- La previsió de zones de transició i esponjament entre nuclis urbans, fent atenció al manteniment del mosaic agrari.
- La previsió de corredors ecològics entre infraestructures.
- La valoració e la fragmentació dels hàbitats i pèrdua de biodiversitat resultant del desenvolupament de plans i projectes.
- La valoració de la impermeabilització del terreny i la conseqüent manca de recàrrega dels aqüífers associats.



Imatge Model POUP

Revisió excepcional POUUP d'Ordino

reparcel·lació i cessions efectuades i sense perjudici que la nova qualificació adscrita particularment a aquests àmbits aconselli als privats, si escau, instar un procediment de modificació dels Plans Parciais aprovats en el seu dia.

En darrer terme, les unitats d'actuació amb pla parcial aprovat i elevat a públic (amb les cessions a públic corresponents), que no han executat els treballs d'urbanització i que d'acord amb l'article 19 de la LGOTU gaudien de garantia d'aprofitament urbanístic però no havien complert la condició de l'article 35.2 de la LGOTU d'execució efectiva, també han estat classificades com a sòl urbanitzable mantenint-se la reparcel·lació i validat aprovada, sense perjudici d'eventuals modificacions dels plans parcials aprovats en el seu dia que els propietaris puguin decidir i sotmetre a aprovació del Comú. No obstant, de conformitat amb la filosofia del planejament revisat, el seu aprofitament urbanístic ha estat reduït fins al màxim que permet i determina el preït article 35.3 de la LGOTU (0,8% i 33% d'ocupació).

d) En relació a la classificació del **sòl no urbanitzable**, s'han classificat així, els terrenys que es troben en els supòsits de l'article 38 de la LGOTU i d'acord amb les tipologies de l'article 42 i següents del mateix text legal i de l'article 17 i següents del Reglament Urbanístic.

IX.- La ramaderia i l'agricultura tenen un rol essencial per a la societat i pel territori. Les zones de muntanya necessiten l'agricultura i la ramaderia per a la producció de productes alimentaris de qualitat i proximitat, i alhora per assegurar la prevenció de riscos naturals, la conservació del paisatge i la transmissió del fort vincle que mantenen amb el territori i la natura. Cal destacar la necessitat de diversificar les activitats agrícoles i ramaderes, i per poder fer-ho cal desenvolupar els instruments jurídics i estratègics adients per acompanyar l'aparició de noves activitats. Per altra banda, l'adaptació als impactes del canvi climàtic també implica una transició cap a Models que impulsin la denominada economia verda per afavorir un nou marc de desenvolupament econòmic i social en el qual predomini la sostenibilitat.

Per això el present projecte de POUUP proposa un tractament diferenciatiu que ordena i posa en valor tant l'habitat urbà com l'habitat rural:

- En l'habitat urbà: en aquells sòls idonis per a la transformació de caràcter urbà d'acord amb el Model, l'objectiu és ordenar, completar, consolidar els teixits existents, així com garantir el sòl necessari per a sistemes i per a les activitats econòmiques vinculades. La proposta passa per mantenir els trets d'identitat de cada nucli i potenciar la vocació del territori polinuclear, i els caràcters urbà i rural.
- En l'habitat rural: tant en sòls públics com privats, tindrà per objecte garantir la seva conservació alhora que afavorir el seu desenvolupament i diversificació. La proposta identifica els sòls del territori necessaris per la conservació i desenvolupament diferenciats de la parroquia, i ordena els possibles desenvolupaments d'acord amb la naturalesa i caràcter rural dels espais on s'emporten. Alhora garanteix l'articulació d'una xarxa de sistemes territorials públics vinculats a la consolidació del Parc Fluvial del Valira i als itineraris de muntanya.

La disposició final primera de la Llei 31/2022, del 21 de juliol, per al desenvolupament i la diversificació dels sectors ramader i agrícola modifica la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme amb la finalitat de facilitar la construcció d'edificacions i instal·lacions que

VII.- Per assolir aquest Model, d'acord amb les facultats que l'ordenament jurídic confereix al Comú com a planificador i d'acord amb la jurisprudència ja referida, ha estat necessari reduir de forma general l'edificabilitat de les unitats d'actuació, així com restringir els seus usos, de forma que les necessitats de creixement de la parroquia es puguin assolir de forma harmònica amb les altres necessitats que l'ordenació del territori requereix.

D'acord amb la LGOTU, i conforme als principis constitucionals i principis rectoris de la pròpia llei, i a la que obliga la jurisprudència abans citada, s'ha revisat el POUUP –amb fonament als estudis d'aigua i demogràfic que han donat lloc a aquesta revisió–, de forma que s'asseoleixi el Model d'ordenació del territori que –repetim– amb base científica, s'estableix en aquesta Memòria i en la documentació gràfica adjunta.

VIII.- D'acord amb l'exposat, seguidament es detallen les característiques principals del projecte de POUUP:

a) En relació a la classificació del **sòl urbà consolidat** han estat així classificats només aquells terrenys que tenen accés rodat i disposen de tots els serveis de subministrament, i a més estan dintre del teixit urbà i no ha de ser complementat el seu accés o serveis amb obres d'urbanització que estan determinades al POUUP o que siguin necessàries desenvolupar per mitjà del planejament derivat.

Els requisits que s'han de considerar segons l'article 25 de la LGOTU perquè un sòl mereixi la classificació d'urbà consolidat s'han completat per la jurisprudència de la SATSJ. Així no n'hi ha prou amb que un terreny limiti amb un vial que disposi dels serveis (sentència 98-2009, de l'11 de setembre del 2009), que s'ha de valorar la integració dels terrenys en el teixit urbà (sentència 61-2009, del juny del 2009), o que el fet que el terreny estigui construït no és suficient per a aquesta classificació (sentència 42-2009, del 20 de maig del 2009).

b) En relació a la classificació de **sòl urbà no consolidat**, s'han classificat aquells sòls que d'acord amb la LGOTU i el RU: posseeixen serveis urbanístics bàsics en el 40% o més de la superfície, són àrees urbanitzades en el 40% o més de la superfície, no tenen definida una ordenació, no són àrees consolidades per l'edificació. S'han incorporat també amb aquesta classificació les urbanitzacions aprovades abans de l'entrada en vigor del primer POUUP i no executades íntegrament, d'acord amb l'article 11.2 del Reglament Urbanístic.

c) En relació a la classificació de **sòl urbanitzable**, i d'acord amb l'informe jurídic ans referit, s'han incorporat tots els terrenys privats no afectats de perillositats naturals altes i altres condicionants legals equiparables, que en l'anterior projecte es van classificar com a sòl no urbanitzable; i s'han mantingut aquells que ja disposaven d'aquesta classificació.

Pels terrenys classificats a l'anterior projecte com a no urbanitzables, s'han classificat com a "sòl urbanitzable rural", adscriuint-los uns claus específiques, segons la seva ubicació i segons la tipologia de sòl, que permeti mantenir l'esperit i filosofia del POUUP publicat anteriorment i protegir en fons de la vall, com a parc Fluvial; i també procurar assolir les finalitats del punt següent sobre ramaderia i agricultura.

Altament i de forma específica, s'han classificat com a unitats d'actuació de sòl urbanitzable aquells àmbits que tenien un Pla Parcial aprovat, però que no disposaven de projecte d'urbanització aprovat i, per tant, sense execució dels treballs d'urbanització; mantenint-se la



Revisió excepcional POUUP d'Ordino

afavoreixin el desenvolupament de les activitats ramaderes i agrícoles. També la disposició addicional a la Llei permet, sempre que es compleixin determinades condicions, l'atorgament de llicències de rehabilitació, de reforma o de canvi d'ús d'edificis construïts abans de l'any 1950, previsió que té per finalitat fer compatible l'ús d'aquests edificis com a allotjaments turístics rurals amb la preservació del patrimoni arquitectònic tradicional del país.

També s'ha de considerar el Decret 486/2022, del 23-11-2022, d'aprovació del Reglament de modificació del Reglament de construcció que adapta el Reglament de construcció a la darrera modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (introduïda mitjançant la Llei 31/2022, del 21 de juliol, per al desenvolupament i la diversificació dels sectors ramader i agrícola).

De la mateixa manera, s'ha considerat la disposició final setena de la Llei 31/2022, del 21 de juliol, per al desenvolupament i la diversificació dels sectors ramader i agrícola, que modifica la Llei general de l'allotjament turístic de manera que es crea un nou grup d'allotjament rural, l'agroturisme, per als allotjaments turístics rurals que estiguin ubicats en una explotació agrària que consti inscrita al Registre d'Explotacions Agràries.

X.- Així, aquesta revisió excepcional del POUUP, realitzada a l'empara de l'article 103.2, segon paràgraf, de la LGOTU, i amb causa d'interès públic basada en els estudis de captació i subministrament d'aigua i demogràfics que provenen que l'anterior model i planejament urbanístic era insostenible, aconsegueix un creixement urbanístic conforme amb el principi de sostenibilitat i que conjumina aquest amb la protecció del territori, el paisatge i els recursos naturals, procurant una major qualitat de vida per a les persones residents i preservar l'atractiu turístic de la parròquia; tot dins de les prescripcions legals i competències pròpies del Comú en l'àmbit urbanístic.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.4 MODEL I ESTRATÈGIA URBANÍSTICA PARROQUIAL

1.4.1 ANÀLISI DEMOGRÀFIC I DIAGNOSI DEL PLANEJAMENT VIGENT

1.4.1.1 Població

Segons la informació de l'estudi Demogràfic i caracterització ambiental d'Ordino elaborat per Anthesis Lavola (Agost 2022) i actualitzat amb dades desembre 2022, Ordino té una població resident a desembre de 2022 (dades Comú) de 5.426 habitants i una població equivalent de 7.756 habitants.

El pes demogràfic de la parròquia d'Ordino dins Andorra (2021) és baix, ja que representa el 6,4% del total de població, sent la segona parròquia amb menys pes.

Dins la parròquia d'Ordino la població es reparteix entre 7 (8) entitats, sent Ordino la que registra el 61% de la població de tota la parròquia, seguit de La Cortinada (18%).

Població Any	Població										Llocs			
	Població	%	Ordino	Segudet	Sornas	Ansallonga	La Cortinada	Arens	Lloret	El Serrat				
2010	4.396	-	2.847	188	183	40	755	214	163	149				
2011	4.322	-1,7%	2.822	186	180	52	755	217	155	138				
2012	4.417	2,2%	2.897	194	184	55	743	231	154	153				
2013	4.546	2,9%	2.962	202	194	55	777	223	168	167				
2014	4.675	2,8%	3.035	208	198	59	808	224	181	177				
2015	4.687	0,3%	3.014	207	200	59	809	217	182	186				
2016	4.810	2,6%	3.107	211	205	58	822	218	175	185				
2017	4.828	0,4%	3.057	206	205	58	845	239	175	199				
2018	4.937	2,3%	3.127	213	206	56	869	239	180	220				
2019	5.110	3,5%	3.199	234	204	53	874	238	217	206				
2020	5.197	1,7%	3.210	234	204	55	906	231	223	208				
2021	5.274	1,5%	3.266	238	208	57	925	232	229	237				
2022	5.426	2,9%	3.332	236	208	52	954	239	248	258				
Promig	4.937	1,8%	3.127	213	206	56	869	239	180	220				
			61%	6%	6%	1%	18%	4%	5%	5%				

Quadre població per nuclis. Font: Comú Ordino.

La proporció entre homes i dones és força similar, tot i que en general hi ha un major nombre d'homes que de dones: homes (52%) i dones (48%); i per franges d'edat hi ha un 17% tant de població jove (<14 anys) com major de 60 anys. En general la franja de població majoritària és de 45 a 59 anys (28%), seguit de la de 30 a 44 anys (22%).

El 49% dels habitants són d'origen estranger, dels quals el 26% tenen origen espanyol i són part de la causa del creixement de la població als darrers anys, fet que té una implicació en el Model d'habitatge disponible al mercat.

1.4.1.2 Població estacional

Andorra és un país amb una economia basada en el sector dels serveis, i el turisme n'és una peça clau. A Ordino l'activitat econòmica principal és la derivada del turisme, molt relacionada amb la temporada d'esquí, però també complementada amb el turisme de lleure i muntanya. Això implica necessàriament donar serveis a una població estacional rellevant, que inclou residents no censats, visitants que permocten i visitants que no permocten.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Així doncs, aplicant aquest criteris com a escenaris de població possibles a Ordino a l'Any 2031 :

	Escenari baix	Escenari mig	Escenari alt	Ordino tendencial
2022	5.426	5.426	5.426	5.426
2023	5.460	5.490	5.514	5.524
2024	5.495	5.555	5.603	5.623
2025	5.530	5.621	5.694	5.725
2026	5.565	5.688	5.787	5.828
2027	5.601	5.755	5.880	5.933
2028	5.636	5.823	5.976	6.040
2029	5.672	5.892	6.073	6.149
2030	5.708	5.962	6.171	6.260
2031	5.744	6.032	6.271	6.372

Escenaris de població 2022-2031. Font: Elaboració pròpia

A partir de la població resident al 2023 a la parròquia d'Ordino, s'ha aplicat el percentatge de variació interanual per tal de projectar de forma estimada l'evolució que tindrà la població de la parròquia des de l'any 2023 fins l'any 2031, sota els tres escenaris que es contemplen.

D'acord amb aquestes dades, la població d'Ordino pot oscil·lar en una forquilla compresa entre els 5.744 i 6.271 habitants en els propers 8 anys.

1.4.1.6 Població i llars a Ordino en l'escenari del POUP

Considerant que la tendència d'Ordino serà continuar amb el ritme de creixement que ha experimentat els darrers anys, s'estima que l'escenari de població més probable és el que presenta un creixement alt. D'aquesta manera, la població estimada l'any 2031 és de 6.271 habitants.

Pel que fa a la població estacional i assumint la mateixa tendència que la població resident, es preveu que al 2031 Ordino arribi als 8.968 habitants equivalents.

Amb aplicació dels mateixos índexs de creixement interanual, i matisant que resulta molt difícil preveure els possibles canvis, es preveu que la projecció de l'evolució de la població resident d'Ordino en les properes dècades seria de:

	Escenari baix	Escenari mig	Escenari alt	Ordino tendencial
2022	5.426	5.426	5.426	5.426
2033	5.818	6.176	6.476	6.604
2043	6.198	6.948	7.607	7.896
2053	6.604	7.815	8.934	9.440
2063	7.036	8.792	10.494	11.286

Estimació evolució de la població d'Ordino. Font: Elaboració pròpia

Aquesta població és anomenada població equivalent, i equival a la població resident + els residents no censats (10% població censada) + els turistes/dia + excursionistes/dia (50% turistes/dia). D'aquesta manera, segons l'estudi Anthesis Lavola, per obtenir la població equivalent cal majorar la població resident pel valor 1,33. Donat que aquest estudi va realitzar-se amb dades afectades per la pandèmia, el present document actualitza aquest valor amb les darreres dades del Departament d'estadística del Govern d'Andorra. Així, la població equivalent que es pren com a referència és el resultat de majorar la població resident amb el valor 1,43.

1.4.1.3 Habitatge i llars

Segons dades del Departament d'estadística del Govern d'Andorra, a 2021 Ordino comptava amb 2.726 habitatges i 2.290 llars, valors que s'incrementa al 2022 fins a 2419 llar. Aquestes dades ens indiquen la presència d'un 16% d'habitatges de població no resident a la parròquia.

1.4.1.4 Evolució de la població

Tal i com es desenvolupa a l'estudi Demogràfic i caracterització ambiental d'Ordino elaborat per Anthesis Lavola (Agost 2022) l'evolució i estructura d'aquesta població en els darrers 13 anys ha tingut una tendència de creixement poblacional continuada, amb una taxa de creixement interanual del 180%.

Des del 2010 hi ha hagut un increment de la població més jove del 72% (15-24 anys), un 98% de la població entre 50-64 anys i entre 65-84 anys un 82%.

Aquest és un element a tenir en compte en tant que hi ha tendència creixent de gent jove que vol accedir al primer habitatge i hi ha un grau de població dependent important (superior al global d'Andorra), tot i que s'ha reduït des del 2010.

Aquest molt breu resum, en el que existeix per tant un repunt de gent jove i de la taxa d'envelliment, fet important per la previsió i demanda d'habitatge i la previsió d'altres equipaments, és el marc demogràfic considerat en les estimacions de població i llars.

1.4.1.5 Escenaris de població previstos horitzó 2031

L'estimació de població s'ha fet a partir del mètode de projecció de l'Informe de Projecció de la població d'Andorra 2021-2031. UAB. Joaquín Recaño.

Aquest informe preveu que la població passarà dels 87.344 residents estimats el 2021 a un ventall que oscil·larà entre els 83.325 (escenari baix) i els 91.049 (escenari alt) l'1 de gener del 2031. L'escenari central marca una població resident de 87.620 habitants el 2031.

Per estimar l'evolució de la població, l'estudi esmentat ha considerat una hipòtesi de mortalitat, de fecunditat i de migracions entre 2020-2030, i l'esperança de vida.

A partir dels valors absoluts projectats per cada any s'obté la variació de la població interanual. El percentatge de variació interanual es calcula en base a aquests valors.

- Escenari de població baix. Taxa de creixement interanual del 0,63%.
- Escenari de població mig. Taxa de creixement interanual del 1,18%.
- Escenari de població alt. Taxa de creixement interanual del 1,62%.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

vocació de futur coherent amb els valors de la parròquia. És precisament amb aquest objectiu que el present POUP detecta els sòls idonis per proposar els nous desenvolupaments de l'habitat urbà, mentre que als sòls amb més valors, pertanyents a l'habitat rural, busca compatibilitzar el seu desenvolupament controlat amb la preservació d'aquests valors

És també cert que és impossible conèixer el que ens ofereix el futur: nous models econòmics o maneres de viure poden tensionar la demanda de sòl per a usos residencials o activitats econòmiques en la parròquia. Per això, des de la perspectiva de la resiliència, s'ha considerat oportú dimensionar i caracteritzar el conjunt de tots els sòls idonis pel desenvolupament.

La **resiliència urbana** o capacitat de recuperació urbana és el grau en què les poblacions són capaces de tolerar l'alteració abans de reorganitzar-se al voltant d'un nou conjunt d'estructures i processos.

D'aquesta manera, és possible assegurar que qualsevol d'aquests nous escenaris climàtics o socioeconòmics no suposarà una modificació i/pertorbació del Model i les condicions del pla, donant com a resultat creixements en ubicacions o amb tipologies que suposin un menyscapte de la qualitat de vida i/o del paisatge.

En definitiva, el present POUP aposta per un Model resilient per a les pròximes dècades basat en l'articulació, la qualificació i la programació (condició a la capacitat de càrrega territorialitzada); en el qual les futures transformacions es puguin desenvolupar a Ordino garantint l'aportació de valor a la Parròquia i al seu territori i de manera coherent amb els objectius i directrius d'ordenació establertes pel Model.

1.4.2.1 Dimensionat del POUP

El dimensionament dels sòls del POUP ha d'emmarcar-se en el context urbanístic de la realitat andorrana. El punt de partida és que els sòls per al desenvolupament superen considerablement les necessitats actuals de creixement a curt-mig termini. Malgrat això, es considera necessària la seva caracterització i dimensionament amb la finalitat de disposar d'un pla amb vocació de futur coherent amb els valors de la parròquia. És precisament amb aquest objectiu que el present POUP detecta els sòls idonis per proposar els nous desenvolupaments de l'habitat urbà, apostant per l'estructuració, articulació i qualificació, mentre que als sòls amb més valors, pertanyents a l'habitat rural, busca compatibilitzar el seu desenvolupament controlat amb la preservació dels elements més significatius.

El POUP es dimensiona assumint els diferents escenaris de transformació, no des de la quantitat de sòstre a desenvolupar, sinó des de la qualitat pel que fa a la localització, forma i activitats i la seva contribució al futur d'Ordino.

L'apartat 1.8 Ordenació urbanística: Potencials poblacionals incorpora els criteris, escenaris temporals i poblacionals que han servit de base per a l'elaboració del pla. Un pla a llarg termini que conté mecanismes d'adaptació a diferents escenaris de futur.

1.4.2 RESILIÈNCIA DEL MODEL I DIMENSIONAT DEL POUP

Tal i com s'ha indicat en l'apartat anterior, d'acord amb la realitat demogràfica, la disponibilitat de sòls no transformats en sòl urbà consolidat i el grau de desenvolupament del planejament en els darrers anys, sembla palès que la Parròquia d'Ordino disposa de sòl suficient per a cobrir les seves necessitats de sòl residencial i habitatge dels propers anys.

HABITATGES	HABITANTS	POBLACIÓ EQUIVALENT	CONCEPTE
2.726	5.426	7.759	Població 2022
131	305	436	100% Llicències concedides en SUC 2019-2023 (exclou llicències en PP)
755	1.759	2.515	100% PP aprovats amb PU aprovats 17, 18B, 21B, 22
183	426	610	50 % SUC sòls no transformats i sense llicència concedida
3.795	7.916		TOTAL

Habitatges disponibles sense desenvolupar nous PP. Font: elaboració pròpia

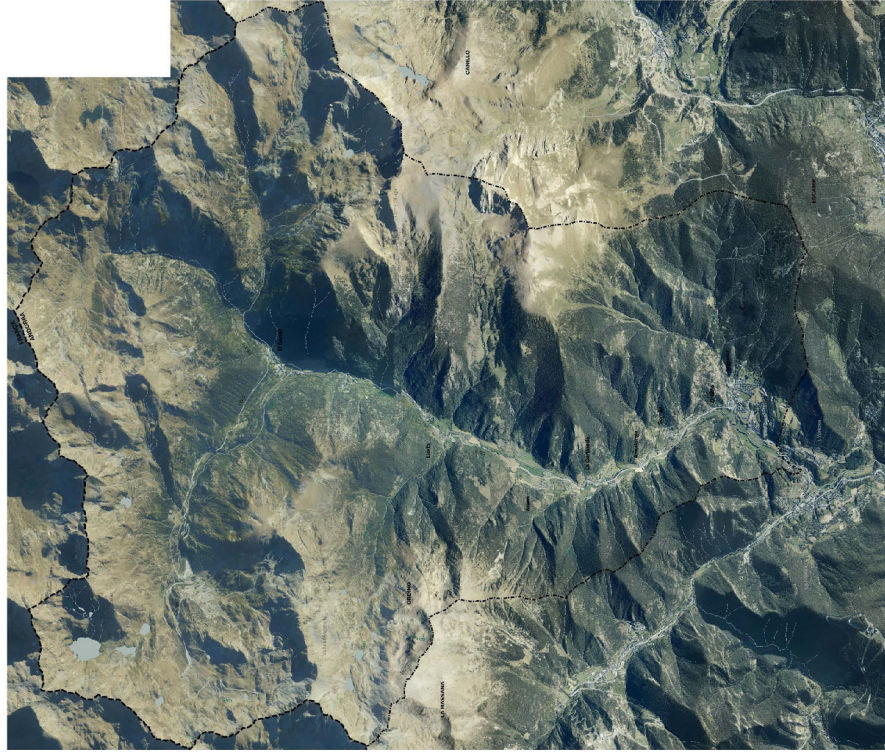
De forma concreta, el desenvolupament de 3.794 habitatges és suficient per cobrir les necessitats d'Ordino dels propers 25 anys d'acord amb l'escenari tendencial alt (Escenari 2046).

	Escenari baix	Escenari mig	Escenari alt
2022	5.426	5.426	5.426
2023	5.460	5.490	5.514
2024	5.495	5.555	5.603
2025	5.530	5.621	5.694
2026	5.565	5.688	5.787
2027	5.601	5.755	5.880
2028	5.636	5.823	5.976
2029	5.672	5.892	6.073
2030	5.708	5.962	6.171
2031	5.744	6.032	6.271
2032	5.781	6.104	6.373
2033	5.818	6.176	6.476
2043	6.198	6.948	7.607
2046	6.317	7.197	7.983

Estimació necessitats poblacionals 2022-2046. Font: elaboració pròpia

Per tant, es podria dir que Ordino no necessita desenvolupar cap sòl més en els pròxims anys. No obstant això, la realitat actual és que tot el sòl privat, per imperatiu legal, ha de ser urbanitzable. Per tant, la classificació del sòl com a sòl urbanitzable no respon a la necessitat de creixement de la Parròquia, ni al reconeixement dels valors del territori sinó a la necessitat de caracterització i dimensionament dels possibles desenvolupaments amb la finalitat de disposar d'un pla amb

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Revisió excepcional POUP d'ORDINO	
Comú d'Ordino	102
Plaça d'Ordino	102
Plaça d'Ordino	102
Plaça d'Ordino	102
Plaça d'Ordino	102

Imatge: Google Earth

Ortofotografia parròquia d'Ordino

1.4.3 LES BASES DEL NOU MODEL

D'acord amb els compromisos per la sostenibilitat descrits en l'apartat 1.1.1. Antecedents, s'han definit els següents objectius bàsics del Model:

1.4.3.1 Equilibri entre la capacitat de càrrega i la capacitat d'acollida del territori

D'acord amb la realitat demogràfica, la disponibilitat de sòls no transformats en sòl urbà consolidat i el grau de desenvolupament del planejament en els darrers anys, sembla palès que la Parròquia d'Ordino disposa de sòl suficient per a cobrir les seves necessitats de sòl residencial i habitatge dels propers anys.

De forma concreta, el desenvolupament de 3.794 habitatges és suficient per cobrir les necessitats d'Ordino dels propers 25 anys d'acord amb l'escenari tendencial alt (Escenari 2046).

Per tant, no existeix necessitat de nous desenvolupaments de sòl. Tot el contrari, com ja s'ha indicat, la necessitat d'aquesta Revisió excepcional del POUP consisteix a definir un nou Model coherent amb "els recursos naturals, amb la finalitat de garantir a tothom una qualitat de vida digna i de restablir i mantenir per les generacions futures un equilibri ecològic racional en l'atmosfera, l'aigua i la terra i de defensar la flora i la fauna".

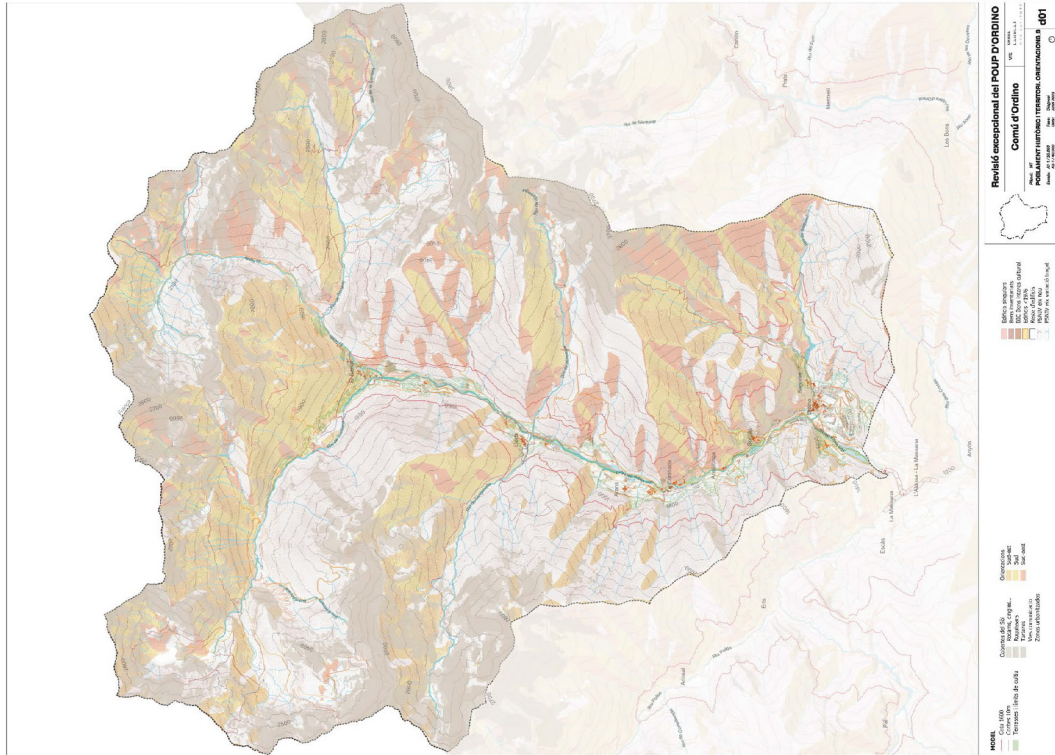
Per a això, el nou Model ha de preveure els mecanismes que permetin articular l'equilibri en les pròximes dècades entre la capacitat de càrrega i la capacitat d'acollida del territori.

- La **capacitat de càrrega** és la quantitat màxima d'individus en una població que un hàbitat pot suportar conforme als seus recursos, sense que es produeixin efectes adversos per a aquesta població ni per a l'ambient.
- La **capacitat d'acolliment** del territori es defineix com l'aptitud o grau d'adoneïtat del mateix en funció dels elements físics, ambientals i socials que el conformen, per a admetre-hi diferents activitats.

El nou Model ha de centrar tots els seus esforços en el reconeixement de la identitat i els valors del territori de la parròquia, que determinaran quina és la capacitat d'acolliment d'Ordino en relació als mateixos. Així, aquest anàlisi detectarà els terrenys idonis pel desenvolupament urbà, i en coordinació amb els estudis de capacitat de càrrega, serà possible definir un Model i caracteritzar de forma diferenciada els sòls aptes per a la transformació d'acord amb aquest Model.

La definició de certs criteris d'activació dels sòls seran clau per permetre un desenvolupament controlat mitjançant les subsegüents modificacions o revisions del POUP.

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Imatge poblament històric i territori. Orientacions

1.4.3.2 Manteniment del Model històric d'ocupació del territori

Tal com es descriu en la Memòria d'informació i diagnòstic, la parròquia d'Ordino ha comptat històricament amb un poblament condicionat pel clima i un sistema econòmic tradicional (agricultura i ramaderia) que aprofitava al màxim la poca superfície conreable. Aquestes circumstàncies donaven com a resultat un Model d'ocupació del territori compacte, adaptat a la topografia, i amb bona orientació i accessibilitat.

Gairebé en cap cas els assentaments es localitzaven per sobre de la cota 1600m, i amb l'objectiu de no ocupar els terrenys fèrtils del fons de vall els nuclis eren compactes i elevats respecte a la plana d'inundació. Aquest Model de poblament generava múltiples avantatges econòmics i socials, al mateix temps que ha preservava el paisatge de la parròquia.

Sintetitzant els assentaments:

Situació: al llarg de la principal via històrica de comunicació (el "camí ral"); al fons de vall o en la seva vessant, excepcionalment en llocs planers; fora de les àrees cultivables però on el pendent no és extremadament fort, mai per sobre del 50%; lluny de riuades, allaus o peus de torrent.

Estructura: la forma en que s'estructura l'aglomeració depèn del lloc i pendent del terreny, i pot ser vertical, horitzontal o mixta.

Orientació: sempre cerquen una bona orientació de vistes i assolament.

Tipologia: arrecerats i protegits del vent; amb una arquitectura adaptada al medi també amb l'elecció de materials de construcció obtinguts de l'entorn natural; aprofitament de la topografia; Pb+2, Pb+3.

A partir dels anys 70 es produeix un canvi de Model econòmic basat en la expansió turística i la inauguració del Camp de Neu d'Arcalis (1983). Suposa l'inici d'un procés d'edificació de nous habitatges i d'aparició de petites urbanitzacions i nombrosos creixements descontextualitzats, creixements majoritàriament aliens a la lògica de poblament històrica i a les tipologies tradicionals. Aquest esdevé un procés de deteriorament del Model territorial que estructura la parròquia i la lògica dels assentaments tradicionals, en el qual apareixen nous nodes territorials complexos amb funcionalitats diferenciades, i es va produint una desvirtualització gradual de la identitat dels nuclis històrics i una pèrdua de la permeabilitat i la relació dels assentaments amb el medi natural.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

està destinada a fomentar el desenvolupament social i econòmic des de l'òptica de la sostenibilitat. En aquesta àrea, s'hi preveu el desplegament de qualsevol classe d'activitat segons la legislació vigent, com per exemple, l'urbanisme, que queda regulat pel Pla d'ordenació urbanística parroquial d'Ordino. En aquesta àrea es preveu el desplegament de qualsevol activitat, segons es defineixi el POUP, sempre amb criteris de sostenibilitat.

Per tant, un dels reptes és definir un desenvolupament econòmic i humà, sostenible ecològicament i socioculturalment tant en la zona també, com en la zona de transició. És a dir, en tot el territori de muntanya no inclòs en la Zona nucli del Parc Natural de Sorteny, ni al Camp de Neu d'Arcalis, i en les àrees urbanes i rurals que majoritàriament es localitzen al fons de vall.

D'aquesta manera, el projecte de la vall i el de la muntanya es converteixen en dues estratègies claus de la revisió del pla.



Imatge aèria nucli d'Ordino

1.4.3.3 La reserva de la Biosfera. Un territori de Vall i de Muntanya

El Comú d'Ordino inicia l'any 2019 el procés de candidatura per al reconeixement de la parròquia com la primera reserva de la biosfera a escala nacional i la segona a escala dels Pirineus. El procés, que inclou una fase informativa i participativa de tots els sectors i actors del territori, s'allarga fins a l'octubre del 2020, quan el Consell Internacional de Coordinació del programa MaB de la UNESCO, en la seva 32a sessió, designa oficialment la parròquia d'Ordino com a reserva de la biosfera i aquesta passa a integrar-se a la Xarxa Europea de Reserves de la Biosfera dins l'eix temàtic de muntanya. Els seus objectius són:

- Internacionalització. Adquirir un distintiu d'abast global que posicioni i consolidi Ordino com un destí referent de qualitat certificada.
- Sostenibilitat. Aconseguir un desenvolupament econòmic i social, basat en els Objectius de Desenvolupament Sostenible.
- Experimentació. Convertir-se en un espai d'aprenentatge, innovació i experimentació al voltant de la sostenibilitat.
- Cooperació. Fomentar l'intercanvi d'experiències i coneixements entre els seus habitants i els d'altres regions similars d'arreu del món.
- Anticipació. Vetllar per garantir una herència territorial de qualitat per a les pròximes generacions.

Per fer-ho, cal basar-se en les principals funcions de les reserves:

- Conservació. Contribuint a la conservació dels paisatges, els ecosistemes i la biodiversitat.
- Desenvolupament. Promocionant un desenvolupament econòmic i humà, sostenible ecològicament i socioculturalment.
- Suport Logístic. Fomentant projectes i accions de sensibilització i educació ambiental, així com la recerca i el seguiment local d'iniciatives per a la conservació i la sostenibilitat.

El Comú d'Ordino és el responsable institucional de la reserva i s'encarrega de la seva gestió mitjançant la Comissió de Coordinació del Pla de Gestió de la Reserva de la Biosfera d'Ordino. Però, per a poder desplegar les seves funcions, és necessària una zonificació específica del territori.

- **La zona nucli:** Correspon als límits del Parc Natural de Sorteny i ocupa una superfície de 1.080ha. La vall de Sorteny és una de les millors representacions dels ecosistemes de muntanya del Pirineu, tant en l'àmbit biològic com cultural. En termes generals, al parc es poden practicar el turisme sostenible i la ramaderia extensiva tradicional, i dur a terme accions d'educació ambiental i activitats de recerca científica.
- **La zona també:** Ocupa un total de 6.134ha i representa el 72% de la superfície de la reserva. Està composta majoritàriament pels boscos, les pastures i les muntanyes públiques d'Ordino. Les activitats permeses són totes aquelles que tenen un baix impacte ambiental sobre el medi, com la ramaderia, la gestió forestal sostenible, la caça i la pesca, les activitats lúdiques i esportives de muntanya, etc. Així mateix, cal respectar les ordenacions que regulen certs usos i activitats dins la zona també, com l'accés motoritzat o l'acampada.
- **La zona de transició:** Engloba totes les àrees urbanes i rurals, que majoritàriament es localitzen al fons de vall, i suposen un 14,8 % de la superfície de la reserva. Aquesta zona

1.4.3.4 Identificació dels sòls idonis i coherents amb l'estructura del territori per al desenvolupament

Estructura del territori

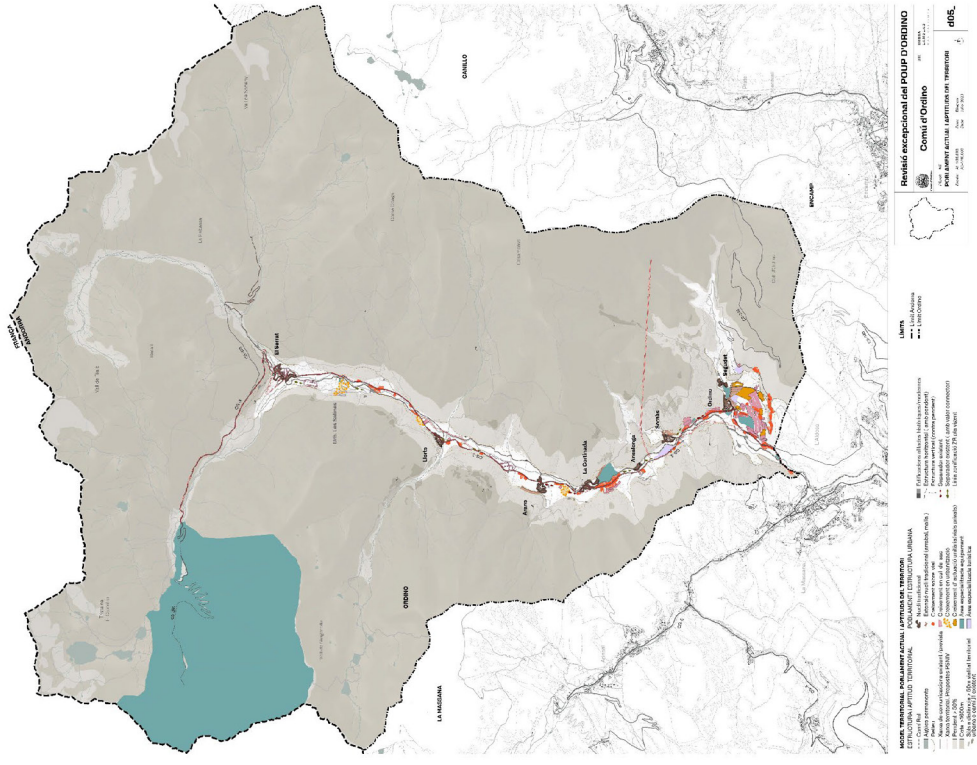
El Model de poblament històric ha donat com a resultat un bell paisatge cultural i identitari compost per petites aglomeracions amb entorns immediats dominats pels cultius. Encara avui dia és possible dir que, gràcies a aquest Model de poblament, Ordino compta sens dubte amb un dels paisatges millor conservats de tota Andorra. Un paisatge i un Model d'ocupació que actualment permeten encara apreciar les seves traces i els seus valors, malgrat el desenvolupament massiu de l'última dècada.

Precisament per això, un dels objectius bàsics del Model és recuperar la llegibilitat d'aquest paisatge cultural i amb això la seva qualitat i identitat.

Per fer-ho, el present POUP fixa una sèrie d'estratègies:

- Reconèixer la vocació diferencial de transformació dels sòls privats de la Parròquia: habitat urbà i habitat rural.
- Promoure el creixement de l'habitat urbà, lligat als nuclis històrics, apostant per crear assentaments contigus i evitant les àrees residencials aïllades, promovent nuclis compactes i complexos.
- Donar continuïtat als nuclis tradicionals definint el seu creixement des de les lògiques d'orientació, altitud i pendents que els van originar.
- Evitar el continu urbà tot vetllant pel manteniment de la separació dels assentaments i de la seva naturalesa històrica.
- Evitar nous creixements de caràcter urbà aïllats amb pendents per sobre del 50% de pendent, a distàncies superiors a 250m de qualsevol viari o camí existent, o per sobre de la cota 1600m.
- Mantenir els punts de visual del paisatge d'Ordino des de la xarxa territorial, evitant l'efecte barrera generat per les edificacions alineades i paral·leles a la CG-3.
- Possibilitar el desenvolupament de l'habitat rural, prioritzant la preservació dels valors i caràcter i la minimització de la possible transformació i ocupació d'aquest territori.

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Imatge Poblament actual i aptituds del territori



Valors i idoneïtat del territori

El concepte d'idoneïtat es basa en els fonaments que ja en 1969 Ian L. McHarg descrivia en la internacionalment reconeguda publicació: **Projectar amb la naturalesa**.

Projectar amb la naturalesa va proporcionar una metodologia per incorporar les dades mediambientals als processos de planificació. L'enfocament dominant en els estudis d'ecologia s'ampliava integrant-hi la totalitat de les ciències mediambientals. La qüestió dels valors es va presentar com a essencial dintre del moviment de defensa del medi ambient (i podem afegir, també en el fet de planificar i projectar) i es va configurar una teoria. Aquest caràcter integrador és el tret principal de la metodologia de la planificació ecològica. Així, aquest mètode defineix les millors àrees per a un ús del sòl potencial i la convergència de tots o gairebé tots els factors considerats propicis per aquest ús en absència d'altres condicions. Les àrees que reuneixen aquestes característiques es consideren intrínsecament idònies per a l'ús del sòl considerat.

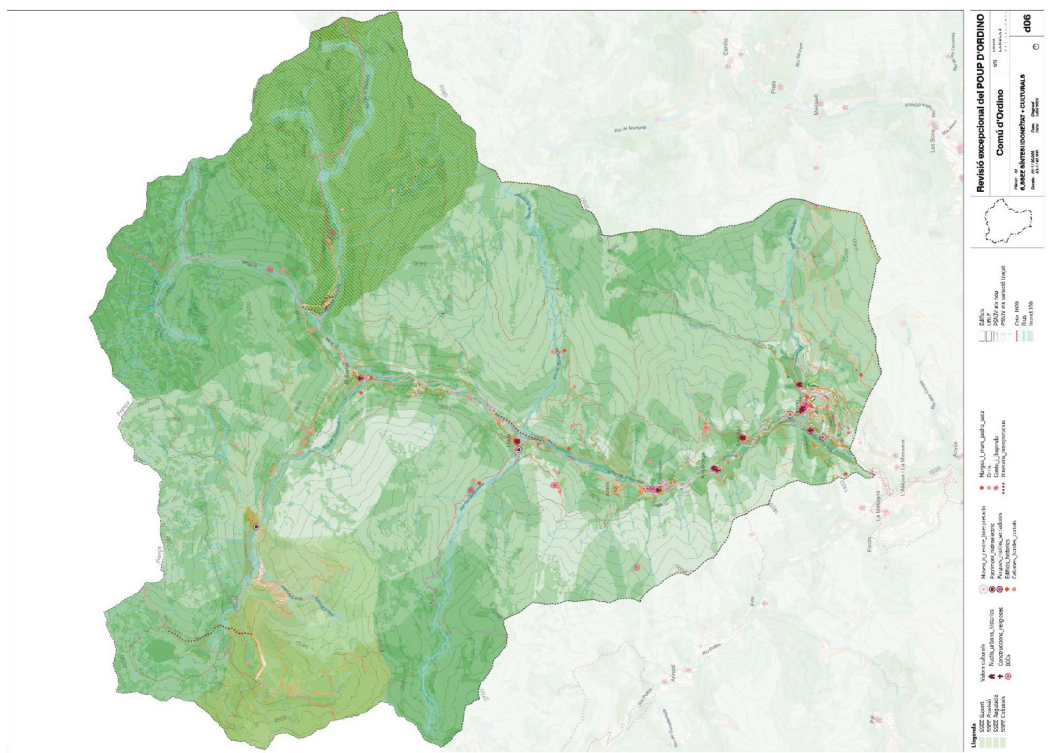
Per a definir aquesta idoneïtat es realitza, en primer lloc, una cartografia que recull la **potencialitat dels diferents serveis ecosistèmics del territori** de la parròquia. Els serveis ecosistèmics són aquells beneficis que un ecosistema aporta a la societat i que milloren la salut, l'economia i la qualitat de vida de les persones. Un servei ecosistèmic deriva de les funcions pròpies dels ecosistemes. Els serveis ecosistèmics es divideixen en:

- Els serveis de suport, com la biodiversitat i els processos naturals de l'ecosistema, que garanteixen bona part dels anteriors.
- Els serveis d'aprovisionament, que són aquells referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.
- Els serveis de regulació, que són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...).
- Els serveis cultural, que són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura.

Aquesta cartografia és la base per a definir el que s'ha denominat en la Memòria d'informació i diagnòstic com a Estructura Verda i Blava i que ha suposat la base científica per a identificar els sòls idonis per al desenvolupament, així com les àrees de zones verdes dels sòls urbans no consolidats i urbanitzables.

Tot això permet una lectura i un Model del territori de la parròquia que salvaguarda els elements fonamentals de l'Estructura verda i blava alhora que articula amb els nuclis i els itineraris del fons de Vall (Camí Ral inserit al Parc fluvial) i els itineraris de muntanya, que possibiliten el gaudi del paisatge i del Parc de Sorteny.

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Imatge Síntesi Idoneïtat i patrimoni

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.4.3.5 Parròquia polinuclear

L'anàlisi i diagnòstic dels teixits i l'activitat econòmica present a cadascun dels nuclis de la parròquia d'Ordino són la base per determinar el grau de complexitat dels assentaments. Certament, la diferenciació i categorització de cada poble constitueix un tret identitari i és una mostra de la riquesa de la parròquia.

Tal i com s'ha esmentat a la Memòria d'informació i diagnòstic, el nombre total de comerços amb atenció al públic a la parròquia és de 150, i els nuclis d'Ordino, el Serrat i la Cortinada n'aglutinen gairebé el 83%. Cal esmentar que el cap de parròquia presenta el major nombre d'oficines, mentre que el Serrat és el nucli més turístic i la Cortinada disposa de nombrosos comerços de restauració.

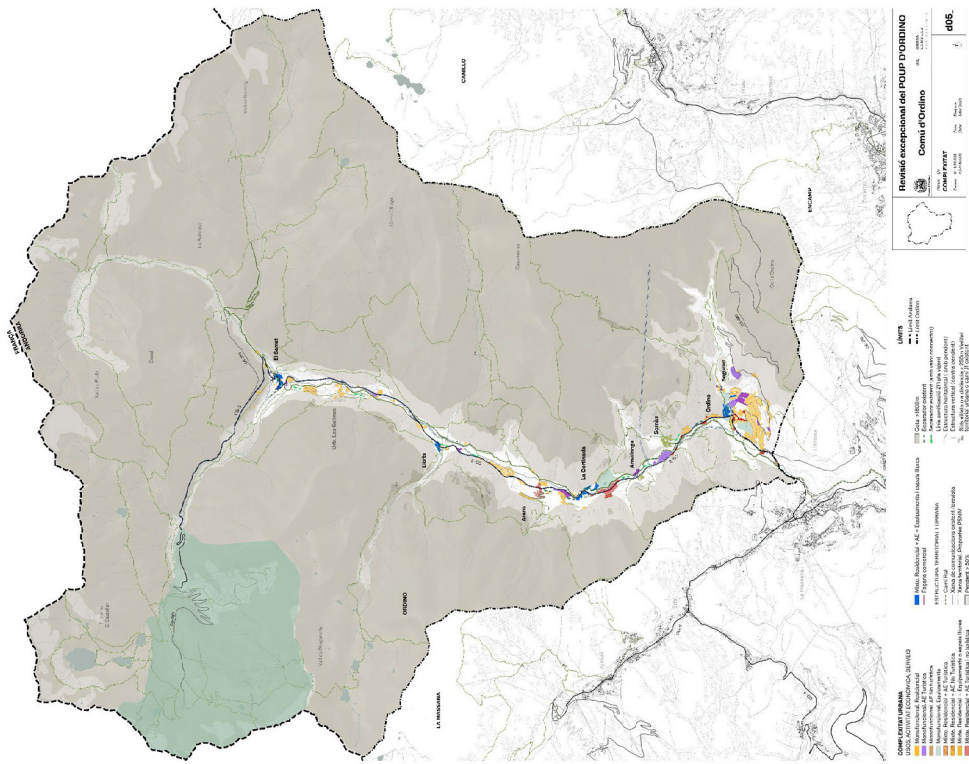
Pel que fa a l'activitat econòmica per població, cal destacar que el Serrat és el nucli amb una proporció d'usos turístics més elevat, mentre que Ordino i Sornàs es presenten com a nuclis més residencials, amb una proporció menor d'activitat econòmica per habitant.

D'aquesta manera, Ordino compta amb:

- Quatre nuclis complexos que aglutinen teixit residencial, espais lliures, equipaments i activitat econòmica: El Serrat, Llorts, La Cortinada, Ordino, tots ells nuclis històrics.
- Dos àmbits territorials clarament diferenciats. Un àmbit nord de caràcter més residencial i turístic, i un àmbit sud amb major població resident, àrees d'activitat econòmica no turística i una major complexitat de teixits i usos.
- Peces aïllades monofuncionals turístiques a carretera.
- Carrers amb vocació comerç/ restauració en planta baixa.

Aquesta categorització de nuclis conforma la base per la definició d'un **nou Model de parròquia policèntrica amb diferenciació i categorització de nuclis**, que permet definir estratègies de desenvolupament diferenciades per a cada un dels nuclis d'acord amb els seus valors, caràcter i potencialitats.

- Ordino. Cap de Parròquia. Estratègia de creixement potenciat.
- La Cortinada. Node central. Estratègia de creixement.
- El Serrat. Node turístic. Estratègia de creixement.
- Sornàs, Ansalonga, Arans, Llorts. Nodes tradicionals residencials. Estratègia de completió.



Imatge Complexitat

Revisió excepcional POUP d'Ordino

A més, cal adaptar-se a les noves exigències de la societat en termes mediambientals, de benestar animal, de seguretat alimentària o d'implantació d'energies renovables.

Pagesos, pastors, carboners, constructors de camins i de marges, fargaires, fusters i teixidors van viure durant segles gràcies a una explotació intensa però racional dels recursos. A les societats tradicionals pirinenques, com l'andorrana, la casa ha estat un Model domèstic que s'explicava en relació amb el territori i que funcionava com una unitat de residència, de producció agropastoral i de consum. Més enllà de l'espai físic, la casa albergava un sistema familiar, una organització domèstica, un sistema productiu, unes creences i unes pràctiques que permetien observar el sistema social i cultural que l'envoltava. Les cases que configuren l'itinerari de l'hàbitat rural i els seus entorns són expressions diferents de les formes de vida que responen a necessitats històriques diferents.

En els nostres dies encara perviuen, encara que molt minvades, aquestes formes de vida. En el paisatge d'Ordino, és encara possible reconèixer algunes de les seves estructures.



Imatge nucli d'Ordino. Hàbitat urbà.



Imatge camí ral zona Llores. Hàbitat rural.

1.4.3.8 Diferenciació entre hàbitat urbà i hàbitat rural

La superposició de la matriu d'idoneïtat del territori des dels serveis ecosistèmics i la idoneïtat del territori des del model del POUP i aptituds del territori donarà peu a la delimitació dels hàbitats.

Les **zones de l'hàbitat urbà** es corresponen amb les zones privades més idònies pel desenvolupament urbà que responen al model històric d'ocupació del sòl i permeten consolidar nous creixements lligats als nuclis històrics, evitant les àrees residencials aïllades, promovent nuclis compactes i complexos i definint el seu creixement des de les lògiques d'orientació, altitud i pendent que els van originar. Aquestes zones tenen, per tant, vocació d'esdevenir zones urbanes amb intensitats d'edificació, sense alterar l'estructura verda i blava de la Parròquia.

Les **zones de l'hàbitat rural**, en canvi, es corresponen amb les zones privades menys idònies per al desenvolupament urbà, que bé mantenen íntegres les seves característiques i valors naturals o han estat històricament vinculats a l'aprofitament d'aquests recursos naturals.

Així com l'hàbitat urbà es localitza principalment en el fons de vall i articulat en els diferents nuclis de la parròquia, l'hàbitat rural està vinculat a l'aprofitament dels recursos naturals. D'aquesta manera, les zones agrícoles de la vall, la mitja muntanya i les zones de pastura són producte d'una secular relació dels seus habitants amb el medi.

El 22 de juny del 2000, el Consell General va aprovar la Llei d'agricultura i ramaderia, amb la finalitat principal de crear i definir els ajuts públics destinats a la producció agrària i en particular a la producció ramadera. D'aquesta manera, es pretenia assegurar el manteniment i la continuïtat d'aquest sector, com un sector productiu de l'economia nacional. A més, la Llei reconeix el rol essencial que té la ramaderia en la provisió de serveis ecosistèmics com ara la conservació dels paisatges rurals i de les pastures d'alta muntanya i la conservació de la biodiversitat, així com en la prevenció dels riscos naturals (incendis, allaus, etc.), de la qual cosa es beneficia el conjunt de la societat. La Llei d'agricultura i ramaderia associa a aquest reconeixement un seguit d'ajuts públics orientats a remunerar el sector ramader per aquests serveis, sempre que es duguin a terme sobre la base de pràctiques agràries i ramaderes respectuoses amb el medi ambient, la seguretat i la qualitat alimentària.

Durant les darreres legislatures s'han iniciat accions per avançar cap a una diversificació de l'economia andorrana, atiant el fràgil per la dependència d'uns pocs sectors d'activitat.

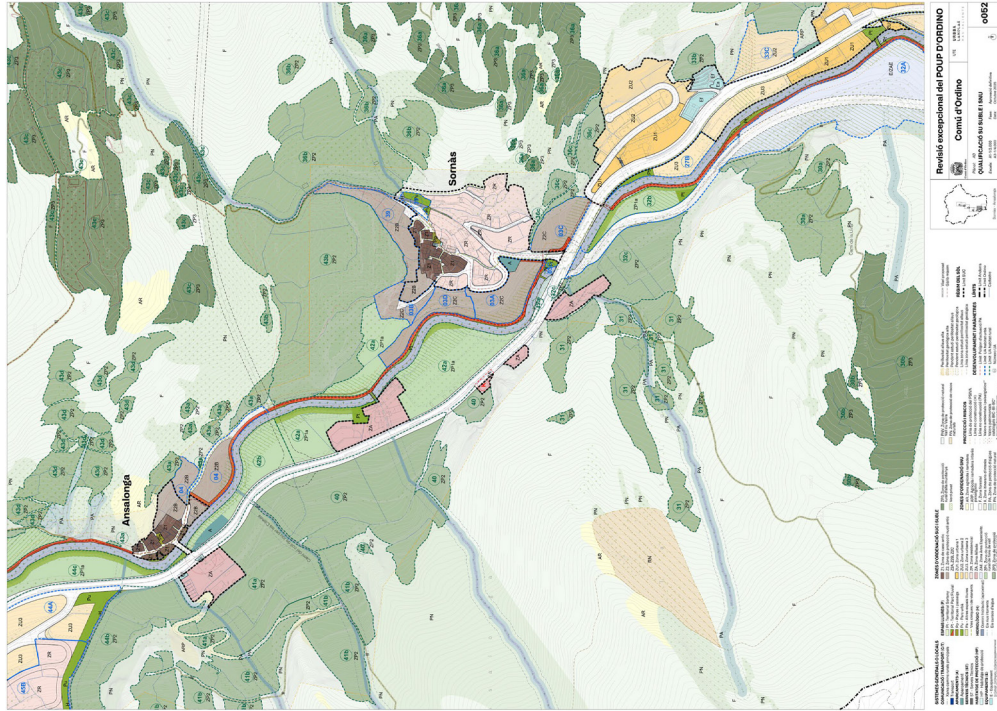
Per altra banda, l'adaptació als impactes del canvi climàtic també implica una transició cap a Models que impulsin la denominada *economia verda*, per afavorir un nou marc de desenvolupament econòmic i social en el qual predomini la sostenibilitat.

Més de dos dècades des de l'aprovació d'aquestes normes, i atenent el context actual, és indubtable que cal garantir la continuïtat del sector primari com a sector productiu de l'economia andorrana, pels beneficis que aporta al conjunt de la societat. En un país de muntanya on la principal font de generació de riquesa està estretament vinculada als serveis turístics i, consegüentment, a la conservació del medi natural com una de les principals fonts de reclam i d'atracció turística, el sector primari té un rol essencial.

Per tant, és necessari adaptar els marcs legislatius que afecten, directament o indirectament, l'activitat agrària i ramadera perquè afavoreixin el seu desenvolupament i la seva diversificació.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

d'Ordino, i es defineixen a partir de l'anàlisi i la diagnosi de cada sector en relació amb la seva idoneïtat respecte els serveis ecosistèmics, la sostenibilitat del seu desenvolupament, i la idoneïtat respecte el model i el PSIVA.



Planol qualificació

1.4.3.9 Caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model

Els sòls definits fruit del Model territorial resultant dels objectius anteriorment definits s'han dimensionat atenent a l'habitatge previst ja aprovat, les necessitats reals d'habitatge i activitats, la qualificació i activació de la parròquia, les inquietuds de la ciutadania, i comptant amb un marge de cobertura entre oferta i demanda, amb coeficients suficients per garantir que no es produïa un tensionament del mercat a causa de la quantitat de sòl destinat a la construcció i producció immobiliària.

Aquest dimensionament dels sòls ha d'emmarcar-se en el context urbanístic de la realitat andorrana. El punt de partida és que els sòls per al desenvolupament superen considerablement les necessitats actuals de creixement a curt-mig termini. Malgrat això, es considera necessària la seva caracterització i dimensionament amb la finalitat de disposar d'un pla amb vocació de futur coherent amb els valors de la parròquia.

En l'habitat urbà, la caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model té per objecte ordenar, completar, consolidar el teixit existent, garantir el sòl necessari per a sistemes i per a les activitats econòmiques. La proposta passa per mantenir els trets identificatoris de cada nucli, potenciar la vocació del territori polinuclear i garantir la qualitat de vida que atorguen la bona planificació urbanística pel que fa als serveis, l'activitat i la complexitat dels teixits edificats.

En l'habitat rural, la caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model té per objecte conservar les característiques del territori, salvaguardar l'estructura verda i blava d'Ordino i preservar els elements fonamentals del patrimoni de la parròquia. Busca minimitzar la transformació del territori compatibilitzant el desenvolupament amb la preservació del caràcter rural i els valors del territori, i consolidar i articular el Parc Fluvial del Valira i els itineraris de muntanya.

La caracterització dels sòls es realitza mitjançant la seva qualificació mitjançant zones i sistemes.

Els sistemes generals són el conjunt d'elements que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris, aparcaments, habitatge de protecció i serveis tècnics.

Les zones corresponen als espais privats on es produeixen les activitats amb diversos tipus d'aprofitament. Les categories proposades es restringeixen a un nombre limitat de zones, atenent a l'ús general i característiques tipològiques o al tipus d'activitat predominant. Les zones es complementen amb els sistemes generals i locals, que les completen en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.

El present POUP planifica la intervenció en els sòls residencials i nous desenvolupaments de manera pro-activa per a aconseguir, ampliar i millorar els **sistemes públics** (generals i locals). Els sistemes de comunicació i transport, aparcaments, equipaments, espais lliures i habitatges de protecció pública són una peça clau per a la millora d'habitabilitat de la parròquia.

La resta dels sòls privats es qualifiquen de **zona**. Les diferents zones de l'habitat urbà reflecteixen la voluntat de mantenir la imatge identitària de la parròquia, incorporar alguna característica tipològica que pugui revertir en la qualitat de l'espai públic, i promoure nous espais de centralitat dins la parròquia incorporant activitat i complexitat al teixit edificat. En l'habitat rural, les zones responen a la voluntat de mantenir el caràcter rural i el paisatge identitari

1.4.3.10 Definició de criteris d'activació dels sòls

El POUP reconeix els àmbits aptes per a la seva transformació i estableix **condicions d'activació del sòl**.

Algunes d'aquestes condicions són excloents per al procés de transformació dels sòls ja que el seu desenvolupament suposaria una perforació del Model o de les condicions de disposició d'accés, serveis o xarxes necessàries. Com ja s'ha indicat, el criteri de mantenir l'estructura compacta dels nuclis i d'assegurar la qualitat de vida del conjunt de la ciutadania, impedeix que els sòls que no compleixin aquests condicionants (recollits en les fixes de les respectives unitats d'actuació) puguin incorporar-se al procés urbanitzador amb les mateixes condicions. D'aquesta manera, també, s'aconsegueix graduar el creixement dels nuclis i compassar-lo amb les necessàries millores de les infraestructures i xarxes que els estudis de capacitat de càrrega ja han definit o vagin indicant en el futur.

- **Infraestructures.** Desenvolupament condicionat al desenvolupament d'una infraestructura viària territorial o a sufragar una xarxa bàsica per part del sector.
- **Xarxes.** Desenvolupament condicionat a l'execució de les xarxes derivades de les determinacions dels estudis de Capacitat de Càrrega.

Per contra, es determinen altres condicions que suposen una prioritització dels sòls objecte de desenvolupament, donat que col·laboren a la voluntat del pla d'augmentar la complexitat d'usos o millorar la dotació de serveis viaris i/o equipaments dels nuclis.

- **Equipament.** Desenvolupament prioritari per a la seva contribució tant en la provisió de sistemes públics, com la qualificació i estructuració de les reserves necessàries al servei de les necessitats de la població.
- **Complexitat.** Desenvolupament prioritari per a la seva contribució en el desenvolupament de teixits de cohesió social amb serveis i activitats econòmiques que esdevinguin nous espais de centralitat i activitat dintre de la parròquia.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.4.4.2 Pla atent a l'estructura històrica de poblament del territori i els seus paisatges culturals

El Model de poblament històric ha donat com a resultat un bell paisatge cultural i identitari conformat per petites aglomeracions amb entorns immediats dominats pels cultius. Encara avui dia és possible dir que, gràcies a aquest Model de poblament, Ordino compta sens dubte amb un dels paisatges millor conservats de tot Andorra. Un paisatge i un Model d'ocupació que actualment permeten encara apreciar les seves traces i els seus valors, malgrat el desenvolupament massiu de l'última dècada.

Precisament per això, un dels objectius bàsics del Model és recuperar la llegibilitat d'aquest paisatge cultural i amb això la seva qualitat i identitat.

Per fer-ho, el present POUP fixa una sèrie d'estratègies:

- Promoure un creixement urbà lligat als nuclis històrics, apostant per crear assentaments contigus i evitant les àrees residencials aïllades, promovent nuclis compactes i complexos.
- Donar continuïtat als nuclis tradicionals definint el seu creixement des de les lògiques d'orientació, altitud i pendents que els van originar.
- Evitar el continu urbà tot vetllant pel manteniment de la separació dels assentaments i de la seva naturalesa històrica.
- Evitar nous creixements de caràcter urbà aïllats amb pendents per sobre del 50% de pendent, a distàncies superiors a 250m de qualsevol viari o camí existent, o per sobre de la cota 1600m.
- Mantenir els punts de visual del paisatge d'Ordino des de la xarxa territorial, evitant l'efecte barrera generat per les edificacions alineades i paral·leles a la CG-3.
- Garantir que els desenvolupaments urbans siguin sensibles a les qualitats que han d'aportar en relació amb el territori.

1.4.4.3 Pla d'acord a idoneïtats i valors del territori

Projectar amb la idoneïtat permet definir les millors àrees per a un ús del sòl potencial i la convergència de tots o gairebé tots els factors considerats propicis per aquest ús en absència d'altres condicions. Les àrees que reuneixen aquestes característiques es consideren intrínsecament idònies per a l'ús del sòl considerat. Per a definir aquesta idoneïtat es realitza, en primer lloc, una cartografia que recull la potencialitat dels diferents serveis ecosistèmics del territori de la parroquia. Els serveis ecosistèmics són aquells beneficis que un ecosistema aporta a la societat i que milloren la salut, l'economia i la qualitat de vida de les persones.

Aquesta metodologia és la base científica del model per reconèixer les característiques pròpies del territori, identificar els sòls idonis per al desenvolupament urbà, així com les àrees que han de mantenir-se com a zones verdes en el cas dels sòls urbans no consolidats i urbanitzables, per salvaguardar els elements fonamentals que configuren l'Estructura Verda i Blava d'Ordino.

Aquest esquelet, l'Estructura Verda i Blava d'Ordino, recull els àmbits de major valor ecològic, de biodiversitat, ambiental i paisatgístic i els posa en valor amb la finalitat de preservar-los com a elements fonamentals del territori. Alhora, els articula amb els nuclis, els itineraris del fons de

1.4.4 OBJECTIUS PRINCIPALS I ESTRATÈGIES DEL MODEL

El nou pla cerca a través d'una mirada integral, definir quin ha de ser el model de desenvolupament del territori, econòmic i humà.

- Un model en el qual els valors urbans i territorials, les necessitats dels seus habitants i un millor aprofitament dels recursos esdevinguin una guia per les propostes d'intervenció.
- Un model en que el desenvolupament del sòls públics i privats es posin al servei de la ciutadania i de l'interès general.

El Pla treballa perquè Vall i Muntanya, els dos paisatges i realitats característics de la parroquia, mantinguin la seva llegibilitat i la seva qualitat i n'ordena la seva articulació. Això s'aconsegueix a partir de cinc objectius/reptes bàsics del pla:

- Pla integral
- Pla atent a l'estructura històrica i als seus paisatges
- Pla d'acord a idoneïtats i valors del territori
- Pla pro-actiu amb la qualitat de vida
- Pla d'estructura, articulació i qualificació

Aquests objectius i reptes fonamentals del Pla es desenvoluparan a través de les corresponents estratègies de projecte. (Pla de través de les zones -privades- i els sistemes -públics-.)

1.4.4.1 Pla Integral

El Model proposat ordena i posa en valor tant l'habitat urbà com l'habitat rural i defineix un tractament diferenciatiu dels nuclis de la parroquia i dels espais vinculats a l'aprofitament dels recursos naturals d'acord amb les seves característiques, que ha d'afavorir el seu desenvolupament diferenciatiu i la seva diversificació.

Un aspecte destacable de la parroquia d'Ordino és que la major part del territori de muntanya no incloïa en la Zona nucli del Parc Natural de Sorteny, ni al Camp de Neu d'Arcalis, ni a les àrees urbanes i rurals que majoritàriament es localitzen al fons de vall, està composta majoritàriament pels boscos, les pastures i les muntanyes públiques d'Ordino. Per tant, un dels reptes del projecte és entendre aquesta realitat diferenciada i definir un desenvolupament econòmic, humà, sostenible ecològicament i socioculturalment tant en la muntanya (zona també) com en el fons de vall (zona de transició), si el que es pretén és assumir un compromís de futur des del punt de vista ambiental.

La presentació de la revisió extraordinària del POUP és un model precursor perquè posa en valor tant l'habitat urbà com l'habitat rural i defineix un tractament diferenciatiu per cadascun d'acord amb les seves característiques.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Vall (Camí Ral inserit al Parc fluvial) i els itineraris de muntanya, que possibiliten el gaudi del paisatge i del Parc de Sorteny i la consolidació del territori com a recurs.

Un dels projectes fonamentals que planteja el present POUP amb la voluntat de mantenir i protegir un dels àmbits amb major valor d'aquesta Estructura Verda i Blava d'Ordino és el projecte del Parc Fluvial. Aquest parc es planteja com un gran Parc territorial per la parròquia vinculat als valors del riu Valira i al recorregut protegit pel PSIVA, ubicant-se per tant, en aquelles àrees inserides entre la CG3, el riu i el Camí Ral, al fons de vall. La proposta passa per controlar el creixement en aquestes zones i vincular-lo a les infraestructures viàries existents, de manera que pugui alliberar-se sol en benefici del manteniment dels valors ecològics, ambientals i paisatgístics d'aquestes àrees. Es proposa que els futurs desenvolupaments ubicats en aquesta zona del fons de vall destinin les cessions en zones vinculades al riu i al Camí Ral com a nous espais públics que permetin el gaudi i el descobriment dels valors d'Ordino, i passin a formar part de l'estructura d'espais lliures de la Parròquia. Moltes d'aquestes cessions configuraran noves portes cap al territori, que es sumaran a aquelles que present POUP ja detecta, i que conformaran aquesta connexió dels nuclis cap al territori, de l'hàbitat urbà cap a l'hàbitat rural.

1.4.4.4 Pla pro-actiu amb la qualitat de vida

El present POUP planifica el desenvolupament del sòl amb la finalitat de garantir sistemes públics (equipaments, espais lliures, habitatge de protecció, aparcaments, vials) i teixits de qualitat pels habitants d'Ordino.

Actualment les noves polítiques urbanes van encaminades cap a un urbanisme que garanteixi l'habitabilitat dels nuclis urbans i el seu disseny al servei del ciutadà. Un urbanisme de proximitat, en el qual els sistemes públics (generals i locals) conformen l'estructura general i orgànica del territori que han d'articular la vida de la parròquia.

En els sòls existents i coneguts els estàndards, la proposta reconeix per primera vegada els sistemes públics existents, garanteix la dotació pública, i estructura els nuclis a partir dels mateixos.

En els nous desenvolupaments de l'hàbitat urbà la proposta garanteix tant el manteniment o millora dels estàndards i provisió de sistemes públics, com la qualificació i estructuració de les reserves necessàries al servei de les necessitats de la població.

Per fer-ho, el present POUP fixa una sèrie d'estratègies:

- Equipaments. Potenciar la capacitat estratègica d'aquests usos per qualificar l'espai públic i procurar la interconnexió dels diferents equipaments amb els espais lliures tot creant un sistema clar d'activitat social i de qualitat de vida.
- Espais lliures. Interconnectar les peces d'espais lliures (parcs i places) mitjançant una xarxa d'itineraris verds que permet establir les continuïtats des dels espais lliures als parcs territorials i recorreguts de muntanya.
- Aparcaments. Garantir a cada nucli la disponibilitat de sòls públics d'aparcament amb la dotació de les places necessàries per garantir l'accessibilitat dins del sistema polinuclear i la intermodalitat amb el transport públic.

• Habitatge públic. Garantir la provisió de sòl (projecte en curs) i recursos per a la implementació de polítiques públiques.

• Vialitat. Definir i vincular els vials estructurants dins els nous desenvolupaments.

• Mobilitat saludable. Garantir i definir una nova mobilitat saludable i interconnexions per a vianants dins de cada nucli i entre nuclis.

• Urbanització. Garantir la qualitat en la urbanització de l'espai carrer.

• Intermodalitat. Consolidar els punts d'intermodalitat dins els nuclis. Aparcament-transport públic- mobilitat saludable- portes d'accés al territori.

• CG3. Integrar les polítiques nacionals amb atenció a les necessitats parroquials. Desviaments CG3.

Igualment, el POUP preveu consolidar una parròquia de qualitat en la residència, els serveis i l'activitat. Planificant i ordenant una nova habitabilitat no només a través de teixits residencials integrats sinó també amb la incorporació de teixits de cohesió social amb serveis i activitats econòmiques que esdevinguin nous espais de centralitat dins de la parròquia d'acord amb el caràcter i les potencialitats funcionals de cada nucli.

Aquest conjunt de sistemes públics conformen l'estructura que articula les relacions entre els nuclis, els dota de qualitat i habitabilitat, i els connecta al territori de muntanya.

Pel que fa a l'hàbitat rural, el pla proposa augmentar l'estructura d'espais lliures de la Parròquia mitjançant futures cessions de sòl en el desenvolupament de les unitats d'actuació i alhora garantir la conservació d'aquells elements de major valor ecològic, ambiental i paisatgístic.

Per aconseguir-ho, es fixen les següents estratègies:

- Promoure la consolidació d'un Parc Territorial al llarg del fons de vall –el Parc Fluvial del Valira– a través d'una xarxa articulada de sistemes públics que associats al Camí Ral i al recurs fluvial i en coherència amb el PSIVA (Pla sectorial d'infraestructures verdes) en facilitin l'ús públic i social tot potenciant i preservant els valors patrimonials de la vall.
- Vetllar per la consolidació d'una xarxa de sistemes públics vinculats als recorreguts de muntanya i als itineraris d'interès.

1.4.4.5 Pla d'estructura, articulació i qualificació

La definició dels elements estratègics estructurals invariables de la Parròquia, i la seva articulació i qualificació són també un dels objectius principals del pla. I aquest objectiu es desenvolupa tant a l'hàbitat urbà com a l'hàbitat rural.

El Pla proposat correspon a un pla dinàmic però necessàriament de contenció del creixement i sobretot d'articulació, reequipament i reforma, que obliga a una gestió parroquial molt focalitzada en la qualificació, la formació i la gestió de patrimoni municipal de sòl. El desenvolupament i ordenació detallada dels sectors que recuperen o aporten plusvàlues i activitats per a la parròquia resultarà un dels punts fonamentals del pla.

Així, el pla proposa un tractament diferenciat que ordena i posa en valor tant l'hàbitat urbà com l'hàbitat rural:

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

- Proposar una diversificació dels Models residencials i incorporar teixits de cohesió social amb serveis i activitats econòmiques. (densitat, usos i tipologia).
- Millorar la regulació en aspectes de relació amb el terreny i entre edificis, així com de qualitats (acabats façana, textura, i forma de la coberta).

Al sòl urbanitzable de l'habitat rural:

- Afavorir la preservació a les zones privades menys idònies per al desenvolupament urbà, que bé mantenen íntegres les seves característiques i valors naturals o que han estat històricament vinculades a l'aprofitament dels seus recursos naturals i n'han mantingut els valors. Protegir, d'aquesta manera:
 - Els sistemes naturals i els elements i els processos que els són propis sense alterar significativament la seva funcionalitat i el seu metabolisme.
 - Els valors culturals, elements, estructures i articulació.
 - El model tradicional d'ocupació, de manera que es mantingui la seva identitat i el seu caràcter.
 - Els valors visuals, paisatgístics i fenomenològics, per mantenir la seva experiència i caràcter.
- Consolidar els connectors ecològics que presenten valors naturals a preservar i articular els itineraris de muntanya en els desenvolupaments futurs de mitja vessant i alta muntanya.
- Protegir les zones més valuoses del fons de vall de manera que s'afavoreixi a la consolidació i la conservació del Parc Fluvial del Valira d'Ordino.
- Afavorir un desenvolupament diferenciats vinculat al caràcter rural del territori que permeti mantenir el model polinuclear, la preservació el riu Valira com a element identitari d'Ordino i la preservació dels recursos naturals i dels paisatges d'alt valor cultural, ambiental o paisatgístic.
- Promoure nous àmbits de desenvolupament mitjançant un creixement controlat que garanteixi la reducció de l'ocupació del sòl i permeti l'agrupació de les edificacions en aquelles zones de menors valors i més idònies en relació a l'accés a les xarxes, els serveis existents i els nuclis consolidats. Permetre alliberar, d'aquesta manera, sòls privats del desenvolupament, reduint costos i garantint la preservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'àmbit.
- Introduir usos propis i dinamitzadors d'aquest territori rural tals com els usos ramaders, agrícoles, forestals o aquells relacionats amb l'allotjament rural o les activitats artesanals amb petits comerços vinculats.
- Assimilar les edificacions d'aquests nous desenvolupaments de l'habitat rural a l'arquitectura tradicional d'Andorra de la mateixa tipologia, amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identitaria diferenciada amb reculades o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitaris del lloc.

- En l'habitat urbà l'objectiu serà ordenar, completar i consolidar els teixits existents en aquells sòls idonis per a la transformació de caràcter urbà d'acord amb el Model, i garantir el sòl necessari per a sistemes públics (espais lliures, equipaments, aparcaments, habitatge dotacional) i activitats econòmiques. La proposta passa per mantenir els trets identificatoris de cada nucli i potenciar la vocació del territori polinuclear, i els caràcters urbà i rural.

- En l'habitat rural, tant en sòls públics com privats, l'objectiu del pla serà garantir la seva conservació i afavorir el seu desenvolupament i diversificació. La proposta caracteritza els sòls necessaris per la conservació i el desenvolupament diferenciats del territori i ordena els possibles desenvolupaments d'acord amb la naturalesa i caràcter dels espais on s'emplacen. Alhora garanteix l'articulació d'una xarxa de sistemes territorials públics vinculats a la consolidació del Parc Fluvial del Valira i als itineraris de muntanya.

La caracterització dels sòls es realitza mitjançant la seva qualificació mitjançant zones i sistemes i la definició de l'estructura bàsica i característiques dels àmbits de creixement i dotació.

- Els sistemes generals són el conjunt d'elements que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris, aparcaments, habitatge de protecció i serveis tècnics.
- Les zones corresponen als espais privats on es produeixen les activitats amb aprofitaments diversos. Les claus proposades es restringeixen a un nombre limitat de zones, atenent a l'ús general i característiques tipològiques o al tipus d'activitat predominant.

Les qualificacions proposades al present POU-P pel sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable es determinen a partir dels següents objectius principals:

Al sòl urbà i urbanitzable de l'habitat urbà:

- Mantenir una codificació que sigui semblant a la zona existent, excepte en els casos específics de transformació.
- Proposar una regulació amb la voluntat de consolidar un model de poblament compacte i polinuclear. Amb creixement integrat als nuclis històrics existents considerant les seves singularitats des de la voluntat del respecte i el realçament del caràcter identitari.
- Adequar la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitats sensibles amb els límits naturals i coherent amb l'arquitectura històrica de la parròquia.
- Ordenar el creixement dels assentaments al llarg de la carretera general n°3, promovent la conservació de les visuals de la vall i evitant l'efecte barrera que provoquen les grans edificacions alineades a vial.
- Regular els paràmetres normatius de manera que es doni resposta als objectius de potenciar, equilibrar o incorporar alguna característica tipològica que reverteixi en la qualitat de l'espai públic, evitant la frontierització excessiva entre domini públic i privat, i d'activitat que esdevinguin nous espais de centralitat dintre de la parròquia.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Al sòl no urbanitzable:

- Reconèixer els valors ambientals, territorials, culturals, i paisatgístics.
- Preveure de zones de transició i esponjament entre nuclis urbans, fent atenció al manteniment del mosaic agrari.
- Preveure corredors ecològics.
- Preservar els sòls amb major capacitat d'oferir serveis ecosistèmics, amb especial atenció als de regulació.
- Mantenir el principi de precaució per tal d'evitar l'exposició a riscos naturals, dirigit a evitar els danys greus o irreversibles.
- Garantir la llegibilitat de cada zona mitjançant la divisió en àmbits de riscos, valors i característiques anàlogues.

El model preveu d'aquesta manera la planificació i intervenció pro-activa per afavorir un nou marc de desenvolupament econòmic i social en el qual predomini la sostenibilitat:

- en l'habitat urbà perquè esdevinguin a través dels sistemes públics i l'ordenació dels nous creixements un espai articulat de major qualitat de vida pel als seus habitants i per als nous residents.
- en l'habitat rural perquè es garanteixi la seva conservació alhora que s'afavoreixin el seu desenvolupament i diversificació i consolidació d'una xarxa de sistemes de caràcter territorial vinculats a la consolidació del Parc Fluvial i als itineraris de muntanya.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.5 ORDENACIÓ DEL TERRITORI: NOU MODEL A PARTIR DE SISTEMES I ZONES

1.5.1 L'ORDENACIÓ DELS SISTEMES

Els sistemes generals són el conjunt d'elements que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris, aparcaments, habitatge de protecció i serveis tècnics.

El present POUP planifica la intervenció en els sòls residencials i nous desenvolupaments de manera pro-activa perquè esdevinguin a través dels sistemes públics un espai de major qualitat de vida pel als seus habitants i per als nous residents.

1.5.1.1 L'ordenació dels sistemes de comunicació i transport

Les infraestructures de comunicació i transport tenen un paper bàsic en l'ordenació del territori i dels nuclis. Possiblement a Ordino un dels punts de major importància és la reconsideració del suport estructural i la qualificació de la mateixa. S'ha insistit en assenyalar les deficiències i contradiccions d'aquest suport, proposant atendre específicament als següents criteris:

- Estudi i determinació de les propostes de la Xarxa viària territorial (PSNIV) amb els criteris del POUP atent als valors del territori del fons de vall i a les necessitats funcionals (desviaments CG-3). Menys prioritàries desviament de Llorts i túnel direcció Canillo (recomanable estudi alternativa traçat d'acord amb les necessitats del territori, valors i Model del POUP). Consolidació d'una estructura viària continua i jeraritzada, i vinculant en alguns desenvolupaments, que ordeni i enllaci les diferents parts del nucli a través d'anelles viàries adaptades a la topografia.
- Consolidació d'una xarxa per a vianants, prioritat invertida i xarxa de vies cíviques i de connexions transversals que afavoreixin els desplaçaments a peu i garanteixin l'accessibilitat dins els nuclis.
- La qualificació de la urbanització de l'espai carter, a través de la definició i futura consolidació de carrers amb presència de vegetació i seccions que afavoreixin el passeig i els recorreguts còmodes i segurs.
- Consolidació d'una xarxa d'itineraris naturals i culturals que interconnecta els diferents nuclis amb l'espai rural Parc fluvial i consolidació a cada nucli d'uns espais de Portes Parc fluvial i Portes territorials de connexió interior-exterior que permetin mantenir aquesta privilegiada relació dels nuclis amb el paisatge.

Manteniment de la xarxa de transport públic fonamentada en la optimització i recolzament del transport públic i intermodalitat aparcament-transport.

1.5.1.2 L'ordenació del sistema d'aparcaments

L'estructura del sistema d'aparcaments s'aborda a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació. El POUP reconeix i proposa una xarxa d'aparcaments que han de garantir a cada nucli la disponibilitat de sòls públics d'aparcament amb la dotació de les places

necessàries i garanteix l'accessibilitat dintre del sistema polinuclear i la intermodalitat amb el transport públic.

S'aprofiten les operacions de transformació de sòl (UA) per consolidar la cessió de sòls públics que garanteixen aquesta xarxa de servei per la mobilitat i accessibilitat dins el sistema vinculada tant als nuclis com a la xarxa de camins rurals.

1.5.1.3 L'ordenació del sistema d'equipaments

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat, esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament dels assentaments urbans. Els equipaments per ells mateixos no defineixen teixits urbans però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació d'aquests teixits de manera completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de l'assentament urbà. La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, si no també i molt particularment a la seva capacitat de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

La definició del nou Model del sistema d'equipaments estableix els següents criteris essencials:

- Reconeixement i ampliació del sistema d'equipaments, públics i privats de la Parròquia a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació.
- Potencialment de la capacitat estratègica d'aquests usos per qualificar l'espai públic i procurar la interconnexió dels diferents equipaments amb els espais lliures tot creant un sistema clar d'activitat social i de qualitat de vida.
- Compleció de les actuals dotacions existents i previstes en funció de les noves necessitats que es generaran a partir dels possibles escenaris de població i dels horitzons màxims del Pla.
- Reconeixement i ordenació de les operacions de transformació de forma que sòls privats que pertanyen a altres administracions a fi que es puguin incorporar a la xarxa de sistemes generals de forma articulada.

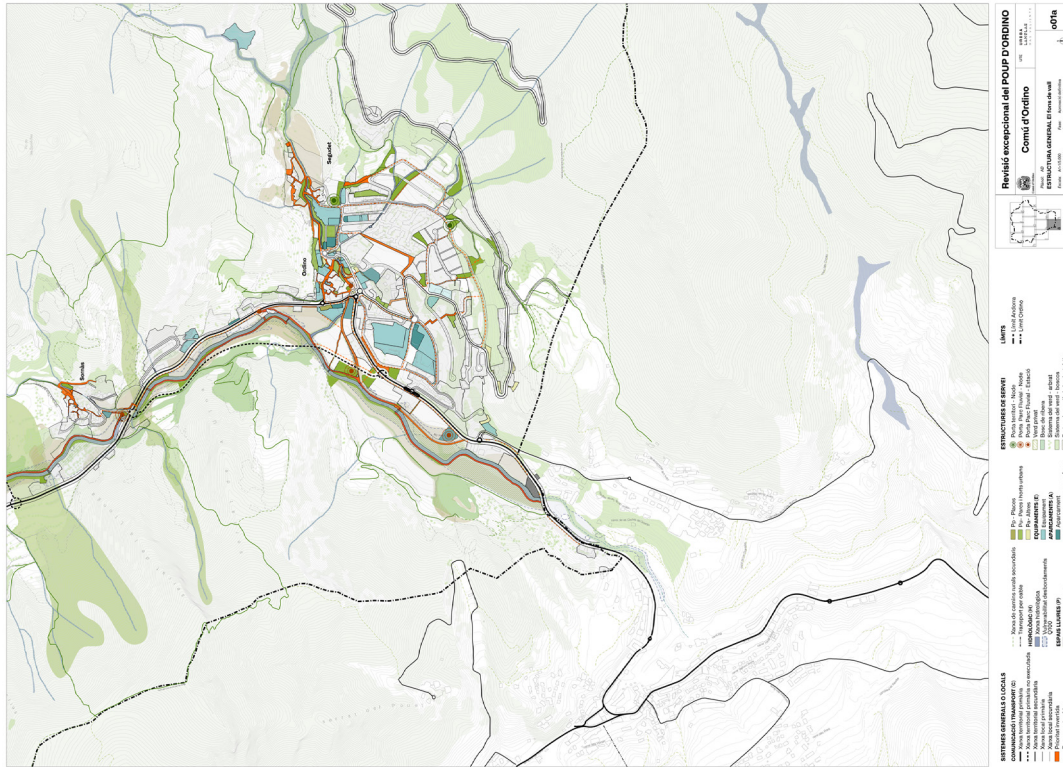
1.5.1.4 Sistema d'espais lliures

L'estructura del sistema d'espais lliures s'aborda a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació en els quals es detecten les mancances i característiques dels sòls existents.

La configuració del nou projecte urbà i territorial del POUP haurà de dotar a la parròquia d'espais lliures, significatius tant en la quantitat, determinada segons estàndards de relació m² sòl/habitant, com en la qualitat, la distribució i accessibilitat, la jerarquia, i la connexió atenent al llinar de la nova escala urbana d'Ordino i a la realitat rural de la resta de nuclis.

El POUP aposta pel rol estructurador d'aquest espais i proposa la millora de la condició verda de la Parròquia, especialment al nucli d'Ordino amb la consolidació d'una xarxa d'espais lliures, de caràcter urbà i rural, que atenen específicament a:

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Plànol estructura general fons de vall

- Reconeixement i categorització del sistema d'espais lliures de la Parròquia a partir del reconeixement realitzat en els documents d'informació. Es distingeixen quatre categories d'espais lliures segons la dimensió i funcionalitat: Parcs territorials, Parcs urbans, Places i passeigs i altres espais lliures.
- Consolidació de dos grans Parcs territorials, Parc de Sorteny i Parc Fluvial.
- Dotació i creació de nous espais lliures i recorreguts i reconeixements de necessitats diferenciades entre nuclis d'acord amb la dimensió i facilitat d'accés amb el territori rural.
- Interconnexió de les peces d'espais lliures (parcs i places) mitjançant una xarxa d'itineraris cívics-verds que permetin establir les continuïtats des dels espais lliures als parcs territorials i recorreguts de muntanya.
- Millora de la qualitat dels espais lliures a través de la incorporació de criteris d'urbanització.
- Preservació d'indrets de valor. En la determinació dels espais lliures reflectits en els plànols del POUP, existents (en sòl urbà o sòl no urbanitzable) o projectats en les diferents figures de planejament, s'han aplicat criteris ambientals de preservació de la continuïtat dels elements amb major implicació ambiental i paisatgística, els rials i careners i els sistemes ecològics associats.

1.5.1.5 Sistema d'habitacles de protecció pública

El POUP preveu la incorporació de sòl per a la implantació d'habitacles de protecció vinculats al projecte vinculat a l'administració pública a les parcel·les cadastrals 301-041 (Hotel Abella lloguer a 30 anys) i parcel·la cadastral 309-029 ubicades a la Ctra. del Coll d'Ordino.

Tanmateix, atenent a la seva necessitat i disposició, s'incorpora aquesta clau possible també al sòl emplaçat al Carrer de la Costa Pui.

D'altra banda el POUP ajusta els requeriments urbanístics a fi de facilitar la implantació d'un parc edificat divers i accessible.

Revisió excepcional PQUP d'Ordino

aquelles zones de menors valors i més idònies en relació a l'accés a les xarxes, els serveis existents i els nuclis consolidats.

- Permetre alliberar, d'aquesta manera, sòls privats del desenvolupament, reduint costos i garantint la preservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'àmbit.
- Introduir usos propis i dinamitzadors d'aquest territori rural tals com els usos ramaders, agrícoles, forestals o aquells relacionats amb l'allotjament rural o les activitats artesanals amb petits comerços vinculats.
- Adequació de la tipologia edificatòria a l'arquitectura tradicional d'Andorra en aquests àmbits, amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identitària diferenciada amb reculades o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitàris del lloc.

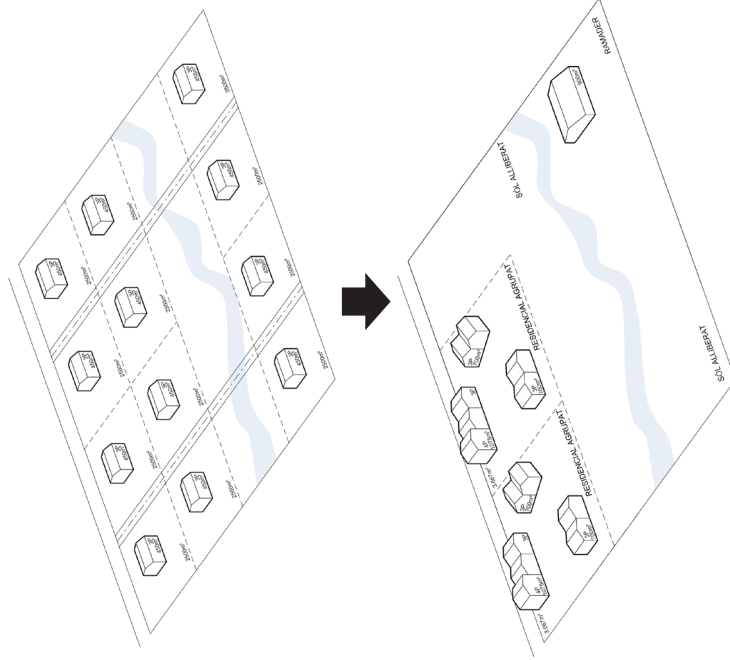


Diagrama conceptual agrupació edificatòria – protecció sòl – minimització sistema viari

1.5.2 L'ORDENACIÓ DE LES ZONES

Les zones corresponen als espais privats on es produeixen les activitats amb diversos tipus d'aprofitament. Les categories proposades es restringeixen a un nombre limitat de zones, atenent a l'ús general i característiques tipològiques o al tipus d'activitat predominant. Les zones es complementen amb els sistemes generals i locals, que les completen en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.

Al present PQUP les **zones proposades pel sòl urbà i urbanitzable** es determinen a partir dels següents principis bàsics :

Hàbitat urbà

- Manteniment d'una codificació que sigui semblant a la zona existent, excepte en els casos específics de transformació.
- Voluntat que la regulació precisi la voluntat de consolidar un model de poblament compacte i polinuclear. Amb creixement integrat als nuclis històrics existents considerant les seves singularitats des de la voluntat del respecte i el realçament del caràcter identitari.
- Adequació de la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitat sensible amb els límits naturals.
- Intenció d'ordenar el creixement dels assentaments al llarg de la carretera general nº3
- Voluntat que la regulació respongui a objectius de potenciar, equilibrar o incorporar algun característica tipològica, que reverteixi en la qualitat de l'espai públic, evitant la fragmentació excessiva entre domini públic i privat, i d'activitat que esdevinguin nous espais de centralitat dintre de la parròquia.
- Conveniència de diversificació dels Models residencials i incorporació de teixits de cohesió social amb serveis i activitats econòmiques, (densitat, percentatges d'usos i tipologies).
- Incorporació de la regulació de la densitat màxima residencial.
- Millora de la regulació en aspectes de relació amb el terreny i entre edificis, així com de qualitat (acabats façana, textura, i forma de la coberta).

Hàbitat rural:

- Preservació dels valors presents als àmbits: els sistemes naturals, els valors culturals, el model tradicional d'ocupació i els valors visuals, paisatgístics i fenomenològics.
- Consolidació dels connectors ecològics que presenten valors naturals a preservar i articulació dels itineraris de muntanya en els desenvolupaments futurs de mitja vessant i alta muntanya.
- Protecció les zones més valuoses del fons de vall de manera que s'afavoreixi a la consolidació i la conservació del Parc Fluvial del Valira d'Ordino.
- Voluntat de promoure nous àmbits de desenvolupament mitjançant un creixement controlat que minimitzi l'ocupació del sòl i permeti l'agrupació de les edificacions en



Revisió excepcional i POUP d'Ordino

Les **zones en sòl no urbanitzable** comparteixen la voluntat de regular de forma precisa i restrictiva l'entorn natural del territori parroquial, assegurant la preservació i manteniment d'aquests espais tot jerarquizant la seva protecció. Les intervencions el sòl no urbanitzable es regulen establint criteris específics per cada una de les zones en relació a l'estructura cadastral, el relleu, la construcció d'accessos, la construcció d'edificis i altres aspectes concrets particulars de cada zona.

Al present POUP les zones proposades per al sòl no urbanitzable es determinen a partir dels següents principis bàsics:

- El reconeixement de valors ambientals, territorials, culturals, i paisatgístics.
- La previsió de zones de transició i esponjament entre nuclis urbans, fent atenció al manteniment del mosaic agrari.
- La previsió de corredors ecològics.
- La preservació dels sòls amb major capacitat d'oferir serveis ecosistèmics, amb especial atenció als de regulació.
- El principi de precaució per tal d'evitar l'exposició a riscos naturals, dirigit a evitar els danys greus o irreversibles.
- L'legibilitat de cada zona mitjançant la divisió en àmbits de riscos, valors i característiques anàlogues.

El POUP proposa diferenciar les següents zones:

Sòl urbà i urbanitzable

- Z1 - Zona de nucli antic
- Z2 - Zona de protecció del nucli antic
 - Z2A_Casc antic
 - Z2B_Entre casc antic i zones esponjades pròximes
 - Z2C_Zona de protecció pròxima a entorns naturals o topografies accidentades
- ZU1 - Zona urbana 1
- ZU2 - Zona urbana 2
- ZU3 - Zona urbana 3
- ZR - Zona residencial
- ZA - Zona aïllada
- ZAE - Zona Àrea especialitzada
- ZP - Zona de protecció rural
 - ZP1_de fons de vall
 - ZP2_de mitja vessant
 - ZP3_de muntanya

Sòl no urbanitzable

- Zona de protecció d'aigües
- Zona forestal
- Zona de protecció natural del riu Valira
- Zona de protecció natural
- Zona de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals
- Zona agrícola i ramadera amb interès paisatgístic
- Zona agrícola i ramadera
- Zona de itineraris d'interès



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.5.3 LA PRESERVACIÓ I RECUPERACIÓ DEL PATRIMONI

El patrimoni d'Ordino compta amb aquells elements que formen part del patrimoni arquitectònic, recollits al Catàleg de patrimoni Comunal (que inclouen també aquells catalogats per Govern), i aquells elements que pel seu valor ecològic, ambiental i paisatgístic formen part del patrimoni natural de la parròquia.

1.5.3.1 Catàleg de Patrimoni Comunal

Aquest POUP contribueix a la preservació del patrimoni a través de la integració dels béns del Catàleg de patrimoni comunal als plans d'ordenació facilitant la lectura integrada i control del procés de transformació i a la determinació de necessitat de redacció d'un Pla Especial de protecció del patrimoni.

L'objectiu del Pla Especial serà ampliar i regular d'una forma més detallada el catàleg de béns, identificant el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats i concretant la incidència de la protecció de l'element en relació a l'entorn.

El catàleg de Béns a protegir està actualment integrat per:

LLISTAT CATÀLEG DE PATRIMONI COMUNAL

Categoria de protecció	NUM.ID plànol	COORD. X	COORD. Y
BIC- Béns d'interès cultural.			
Fitxes Monuments			
Església de Sant Corneli i Sant Cebrià	1	533979	28882
Casa Areny-Plandolit	2	534071	28858
Església de Santa Bàrbara	3	533685	28738
Casa Rossell	4	534051	28822
Capella de Casa Rossell	5	534069	28819
Església de Sant Roc de Sornàs	6	533571	29798
Església de Sant Miquel D'Ansalonga	7	533064	30174
Església de Sant Martí de la Cortinada	8	532760	31091
Mola i Serradora de Cal Pal	9	532768	31117
Església de Sant Serni de Liorls	13	533511.99	33279.39
Església de Sant Pere del Serrat	10	533511.99	33279.39
Fitxes Conjunts arquitectònics			
Cabanes del Castellar	11	534485	35683
Fitxes Zones arqueològiques			
Mina de la Cabana dels Meners (Jaciment+EPA)	12	540	35-36
Gravats de la Terra de la Mola (Jaciment+EPA)	197	533.881	29.321
Mina de Liorls (Jaciment+EPA)	198	534.017	33.646



Plànol qualificació



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Gravats de Sornàs (Jaciment+ EPA)	199	533577	29823	Epp Castanyesa	230	
				Epp Manyanet	231	
Bl. Béns inventariats						
Hotel Casamanya	14	534062	28735	Inventari comunal		
Escoles D'Ordino	15	534198	28801	Fixes		
Cal Pal	16	532855	31006	Construccions		
Casa Blanca	17	534405	28960	Pletes d'Encodina	232	533592 36545
Cobert De Casa Blanca	18	534386	28964	Orri De La Serrera	233	537924 35959.852
Era De Casa Blanca	19	534386	28964	Monòlit De La Cortinada	23	532748 31322
Colomer De Casa Blanca	20	534406	28972	Feixes De Les Planes De Sornàs	234	533718 30352
Cal Battle	21	532896	30967	Orri de la Pleia del Bruig	235	531051 37617
Era De Cal Battle	22	532883	30965	Cort I Era Casa Borges	24	53977.74 28912.12
				Casa Antonieta	25	534059.36 28860.15
Espais de presumpció arqueològica (EPA) i paleontològica (EPP)						
EPA de les Mines de Sedonet	200	532866	32582	Ca L'Isidro	178	533968.63 28912.36
EPA de la Mina de la Cabana dels Meners	201	540	35-36	Casa Olibet	26	534008.26 28828.44
EPA dels Gravats de la Terra de la Mola	202	533880651	29321356	Casa Cintà	27	534023.07 28864.96
EPA del Jaciment de Segudet	203	534	28	Casa Babot	28	534059.91 28840.22
EPA dels Gravats de Sornàs	204	533577	29823	Casa Borgès	29	533970.77 28901.55
EPA dels Gravats dels Camps de Sornàs	205	533577	29823	Casa Guillem	30	534003.29 28832.45
EPA De La Mina de Lloits	206	534017.368	33645.5	Casa Armengol	31	534018.77 28850.24
EPA de l'església de Sant Corneli i Sant Cebrià d'Ordino	207	533979	28882	Cal Jaumot I Hort	32	53987.60 28830.76
EPA del nucli d'Ordino	208	534050	28850	Casa Jep De Tor	33	534039.77 28846.70
EPA de l'església de Santa Bàrbara	209	533685	28738	Casa Armengol	34	534017.45 28862.19
EPA de la Farga Areny	210			Casa Nicolau	35	534037.61 28830.79
EPA de les ruïnes de la Meca	211			Casa Pascal	36	534064.01 28893.81
EPA del nucli de Segudet	212	535334	28947	Casa Sansa	37	534051.37 28895.88
EPA de l'església de Sant Martí de la Cortinada	213	532760	31091	Casa Ramonguem	38	534049.20 28868.28
EPA del nucli de la Cortinada	214	532828	31000	Casa Sabate	39	533993.68 28835.64
EPA del Mas d'en Soler	215			Casa Ton Del Jan	40	534030.34 28862.06
EPA de l'església de Sant Roc de Sornàs	216	533571	29798	Casa Rabigó	41	534012.27 28833.54
EPA dels Camps de Sornàs	217	533592	29888	Era Gran Casa Rossell	42	534036 28811
EPA de l'església de Sant Miquel d'Ansalonga	218	533064	30174	Casa Ferino	43	534028 28844
EPA del nucli d'Ansalonga	219	533000	30200	Era Del Raser	44	534095.90 288521.43
EPA del nucli d'Arens	220	532777	31700	Auditori Nacional D'Andorra	45	534117.76 28881.33
EPA de l'església de Sant Serni de Lloits	221	533511.99	33279.39	Era De Vil·la (Era Petita De Casa Rossell)	46	534066.39 28826.03
EPA del nucli de Lloits	222	533500	33300	La Caseta (Casa Masover De Casa Rossell)	47	534056.59 28834.79
EPA del Vil·laró	223	533468.65	32947.41	Colomer De Casa D'Areny- Plandolit	48	534114.36 28898.74
Epa De La Farga Del Serrat	224	533511.99	33279.39	Jardí Dels Boixos De Casa D'Areny- Plandolit	49	534176 28886
Epa De Les Fargues Del Puntal	225			Era De Casa Ferino	50	539976.50 28809.93
Epa De Les Cabanes Del Castellar	226			Era De Dalt De Nicolau	51	534014.99 28819.48
Epa De La Coma Del Forat	227			Safareig De Casa Rossell	52	534111.75 28828.04
Jaciment Paleontològic 16	228			Era Casanoves	53	534003.27 28896.76
	229			Safareig De La Casa Areny- Plandolit	54	534086 28884
				Era I Cort De Baix De Nicolau	55	534021 28811.4
				Borda De Ca L'Olibet	56	54005.54 28817.84
				Casa Ferinet	57	534385.22 28889.121



Revisió excepcional P.O.U.P. d'Ordino

Casa Fusteró	58	534387.59	28872.56	Casa Quim De Galutxa	104	532842	30918
Era De Cal Fusteró	59	534352.60	28879.29	Era D'Escoté	105	532865	30249
Casa Pau	60	534375.02	28886.30	Casa Galotxa	106	532877	31004
Casa Pellisser	61	534348.70	28973.23	Casa Vella Del Quart	107	532825	31026
Casa Sabi	62	534385.85	28878.20	Casa Cametes	108	532816	31026
Casa Artero	63	534432.09	28999.44	Cobert De Casa Cametes	109	532807	31063
Cort I Era De Casa Pau	64	534368.88	28875.17	Casa Corneli	110	532788	31164
Paller De Casa Jaume	65	533575.25	29811.18	Cal Miquel	111	532777	31172
Casa Erxa	66	534	30	Casa Or	112	532775	31190
Casa Bessó	67	533553.04	29795.60	Era De Casa Cuixot	113	532784	31193
Casa Bringué	68	533558.12	29792.76	Era Carabí	114	532802	31225
Casa Garreta	69	533543.63	29783.11	Casa Cuixot	115	532775	31178
Casa Jaume	70	533601.90	29818.75	Cobert De Casa Drueda	116	532800	31042
Casa Joanet	71	533600.22	29824.23	Casa Fijat	117	533491.18	33269.57
Casa Margarit	72	533591.96	29814.39	Casa Masover, Corral I Hort Dolent Ii	118	532886	30845
Casa Mariola	73	533562.92	29791.14	Cal Roig	119	532855	30981
Casa Miqueló	74	539585.63	29806.54	Ca L'Escoté	120	532864	30977
Palleró De Casa Garreta	75	533573.94	29804.33	Era De Ca L'Agustí	121	532850	30918
Paller De Casa Garreta	76	533568.53	29813.75	Casa Del Quart De La Cortinada	122	532884	30990
Era De Casa Margarit	77	533529.66	29790.92	Cal Quinquiro	123	532774	31185
Cort I Era Muixó	78	533543.94	29797.44	Cobert Casa Güida	124	532791.51	31768.94
Casa Esteve	79	533534.68	29810.79	Casa Gené	125	532787.87	31719.79
Corts De Casa Bringué I Casa Margarit	80	533530.57	29796.74	Cobert De Més Amunt	126	532748.45	31750.52
Era De Miqueló	81	533589.10	29817.84	Borda Molines D'Arans	127	533028	32221
Palleró De Cal Miqueló I	82	533886.86	29809.89	Llorts	128	533512	33279
Palleró De Cal Miqueló Ii	83	533558.41	29798.84	Cobert De Cal Fijat	129	533508.83	33229.23
Galliner De Casa Jaume	84	533603.47	29802.41	Casa Perdigall	130	533501.45	33278.93
Galliner Sobre Sornàs	85	533537	29843	Casa Llefa	131	533548	33289
Borda De Cal Muxó	86	533613	30342	Casa Cristófol	132	533592	33321
Borda De Cal Garreta	87	533672	30379	Casa Jaume	133	533548.14	33285.75
Casa Gran	88	533116.52	30212.14	Casa Tona	134	533528.04	33271.51
Cal Gran	89	533116.52	30212.14	Casa Toni	135	533540.65	33309.91
Cal Tor	90	533096.28	30227.69	Casa Del Quart De Llorts	136	533559	33297
Casa Muixó I	91	533108.82	30247.28	Casa Colomí	137	533460.06	33287.22
Cobert De Muixó	92	533100.91	30254.80	Casa Garrallà	138	533465.13	33259.33
Era De Muixó	93	533094.86	30249.65	Casa Roca	139	533442.61	33259.41
Casa Toni	94	533086.69	30243.289	Cobert De Roca	140	533471.07	33245.70
Mola D'Ansalonga	95	533075.05	30243.16	Era Del Jaume	141	533523.10	33269.00
Casa Felissó	96	533081.86	30257.70	Casa Sella	142	533532.80	33303.36
Casa Muixó Ii	97	533111.18	30241.14	Casa Pere De Sella	143	533559.35	33298.23
Pastador De Casa Felissó	98	533082.25	30248.90	Casa Cabanes	144	533455.29	33278.75
Mola De Gené	99	532782	31254	Cal Call	145	533544.18	33316.94
Casa Masover, Corral I Hort Dolent I	100	532906	30839	Cal Marino	146	533544.18	33316.94
Cort I Era De Casa Sucarà	101	532875	30842	Era De Casa Toni	147	533529.92	33318.37
Casa Rufó	102	532852	30887	Era De Cabanes	148	533455.93	33262.79
Cal Ramonet	103	532846	30902	Cobert De Cal Cabanes	149	533440.42	33247.04



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Cobert De Cal Garrallà	150	533476.04	33264.62	Arbre Codi 3018	242	533685	30231
Casa Quico	151	533466.71	33262.66	Arbre Codi 3008	243	533035	32240
Era De Cal Pere I I i	152	533564.68	33278.02	Arbre Codi 3031	244	535338	30303
Casa Roc	153	533592.40	33344.22	Arbre Codi 3032	245	535325	30506
Cobert De Fijat	154	533495.02	33289.50	Arbre Codi 3033	246	534955	29576
Cort De Cal Fijat	155	533494.72	33302.40	Arbre Codi 3027	247	534885	32702
Borda De Cal Fijat	156	533504.74	33302.34	Arbre Codi 3028	248	534785	32712
Casa Sella I Hort De Casa	157	533515.15	33306.94	Arbre Codi 3022	249	533350	33320
Galliner De Casa Toni	158	533535.08	33326.42	Arbre Codi 3023	250	533242	33390
Moli De Llum De Lloris	159	533383.38	33241.53	Arbre Codi 3021	251	533680	33400
Cal Vilarió	160	533468.65	32947.41				
Hotel Del Serrat	161	534492.16	35513.38	Arbreda Codi 310			
Borda Fijat Del Serrat	162	534529.37	35797.60	Arbreda Codi 314			
Borda De Gener	163	534518.34	35747.94	Arbreda Codi 309			
Borda De Rossell	164	534506.66	35750.77	Arbreda Codi 319			
La Borda De Daniel	165	534544.38	35713.54	Arbreda Codi 306			
Borda De Cal Quim De Rufó	166	534505.12	35693.48	Arbreda Codi 312			
Bordes De Drueda	167	534477.92	35609.75	Arbreda Codi 307			
Borda Cuixot	168	534502.29	35608.88	Arbreda Codi 308			
Borda Toni	169	534465	35665	Arbreda Codi 320			
Borda Casa Güida	170	534448.24	35598.95	Arbreda Codi 304			
Cabana De Drueda	171	534487.55	35603.90	Arbreda Codi 305			
Moli De Casa Rossell	172	534085.51	28811.81	Arbreda Codi 317			
Colomer De Casa Rossell	173	534076	28825	Arbreda Codi 321			
				Arbreda Codi 315			
Àrees arqueològiques							
Mines De Sedonet	174	532866	32582				
Jaciment De Segudet	175	534	28				
Gravat Dels Camps De Somàs	176	533592	29888				
Ruïnes De L'Església De Lloris	177	533.415.649	33.224.804				
Espais naturals							
Vall de l'Angonella							
Tristaina, el Castellar, Besalí							
Vall de Rialb							
Vall de Sorteny							
Coma Obaga - Coll d'Ordino							

Catàleg d'arbres singulars

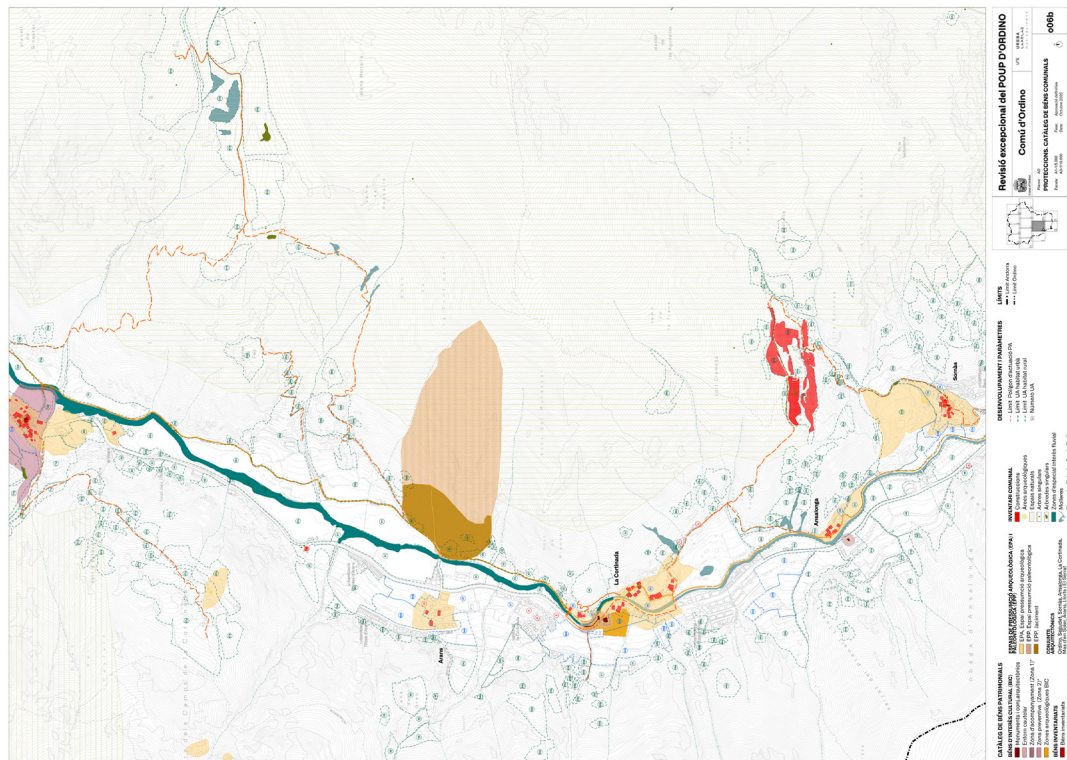
Arbre Codi 3003	236	534026	28150
Arbre Codi 3007	237	534500	28960
Arbre Codi 3009	238	534700	35895
Arbre Codi 3020	239	534015	28520
Arbre Codi 3034	240	533930	28785
Arbre Codi 3035	241	534610	29030

1.5.3.2 Elements de valor ambiental i paisatgístic

Els elements més significatius dels **valors naturals i paisatgístics** de la parròquia recullen:

- El sistema hidrogràfic de Ordino inclòs a l'àmbit del Pla conformat per el riu Valira i el conjunt de rieres, torrents, i la seva vegetació associada, les infraestructures hidràuliques, canals, sèquies, basses i fonts naturals que estructuraren el paisatge, així com les diverses

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Plaol catàleg de béns comunals

capacitat freàtica del subsol, independentment de la classificació del sòl. Dins d'aquests es poden diferenciar:

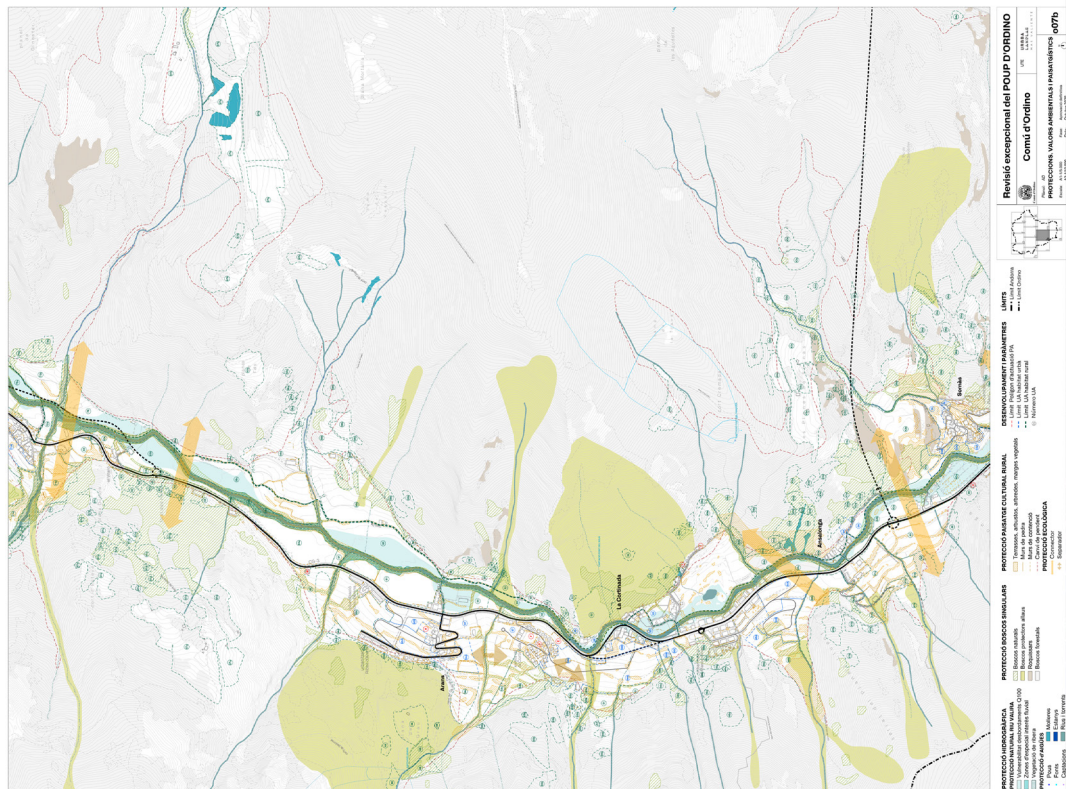
- Les àrees vinculades al riu Valira (zones de risc d'inundació Q100, les Zones d'Especial Interès Fluvial relacionades amb el riu i els prats i boscos de ribera) que ajuden a teixir el funcionament ambiental d'aquest element principal de la infraestructura blava de la parròquia.
 - Les àrees vinculades a els rius, rieres i torrents, com a elements essencials i indispensables de la natura.
- Les àrees de preservació d'elements naturals valuosos per la seva singularitat i pels serveis ecosistèmics que presten. En particular, inclou la capa de boscos provinent de Govern, escollint d'aquest les categories més valuosos i escasses: l'avellaner, el bosc mixt, el bosc de ribera, les salzedes i les rouredes; inclou també els roquissars, tarteres i zones nues del mapa de cobertes del sòl d'Andorra i els boscos protectors d'aïllaus.
 - Elements i conjunts singulars del paisatge cultural rural, com ara bé murs de pedra seca o bancals, matollars, prats herbassars i conreus, d'elevada qualitat visual i paisatgística.
 - Connectors i separadors ecològics que serviran per a millorar la qualitat ambiental i afavorir el trànsit de biodiversitat entre la muntanya i la vall.

La inclusió d'aquests elements permet articular una lectura estructurada del ric patrimoni natural i paisatgístic de la parròquia i preveu que qualsevol actuació que pugui modificar aquests elements de valor hagi de ser desenvolupada d'acord amb uns principis a bàsics descrits.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

50



Planol valors ambientals i paisatgístics

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.6 DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DINÀMICA DEL POUP

El Pla proposat correspon a un pla de contenció del creixement i sobretot d'urbanització, reequipament i reforma, que obliga a una gestió parroquial molt focalitzada en la qualificació, la formació i la gestió de patrimoni municipal de sòl.

El desenvolupament de sectors que recuperen o aporten plusvàlues per a la parròquia resulta un dels punts fonamentals del pla.

El POUP estableix un conjunt d'Unitats d'Actuació que tenen com a objectiu ordenar, completar i consolidar el teixit residencial i garantir la cessió de sòl per a sistemes i la seva urbanització.

Aquestes unitats es categoritzen segons la seva finalitat principal en tres categories:

- **Unitats d'Actuació de reequipament.** Són aquelles que suposen una aportació significativa per l'estructura general del nucli o per la seva habitabilitat, donat que proporcionen millores en l'estructura viària, en els espais lliures, els equipaments o aparcaments.
- **Unitats d'Actuació de completió del nucli.** Són aquelles que permeten petits creixements al voltant dels nuclis històrics, respectuosos i coherents amb la forma i la identitat del teixit existent.
- **Unitats d'Actuació especialitzades.** Són aquelles que aporten activitat econòmica a la parròquia.
- **Unitats d'Actuació de protecció del medi rural.** Són aquelles pròpies de l'habitat rural que permeten desenvolupaments controlats garantint la conservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'àmbit.

1.6.1 CONDICIONS D'INCORPORACIÓ DEL SÒL AL PROCÉS DE TRANSFORMACIÓ

D'acord amb la LGOTU, el POUP pot determinar les condicions d'incorporació dels sòls al procés de transformació. Mitjançant els següents conceptes i condicionants, les fixes de les UA preveuen regular el desenvolupament dels sectors segons els següents criteris:

- **Infraestructures.** El desenvolupament de projectes d'infraestructura viària de caràcter territorial. Projectes d'interès nacional. (Condicionat Infraestructures). Desenvolupament condicionat al desenvolupament d'una infraestructura viària territorial o a sufragar una xarxa bàsica per part del sector.
- **Xarxes.** La capacitat de càrrega de les xarxes de servei a l'àmbit territorial corresponent. (Condicionat Xarxes). Desenvolupament condicionat a l'execució de les xarxes derivades de les determinacions dels estudis de Capacitat de Càrrega.
- **Equipament.** La contribució en el reequipament, mobilitat, espais lliures i equipaments, de la Parròquia. (Prioritari Equipament). Desenvolupament prioritari per a la seva contribució tant en la provisió de sistemes públics, com la qualificació i estructuració de les reserves necessàries al servei de les necessitats de la població.
- **Complexitat.** El desenvolupament de noves activitats econòmiques (terciàries, i de serveis). (Prioritari Complexitat). Desenvolupament prioritari per a la seva contribució en el desenvolupament de teixits de cohesió social amb serveis i activitats econòmiques que esdevinguin nous espais de centralitat i activitat dintre de la parròquia.

- **Continuïtat.** El creixement dels nuclis per contigüitat. (Condicionat Continuïtat). Desenvolupament condicionat al desenvolupament d'un sector limitrof sense el qual no es garanteix una estructura urbana de qualitat.

1.6.2 UNITATS D'ACTUACIÓ

La proposta residencial i d'activitat del Pla s'estructura en base al següent conjunt d'unitats de planejament i les seves corresponents condicions d'incorporació:

- **PA. Polígons d'Actuació Urbanística**

La definició del polígons d'Actuació té com a objectiu la gestió d'àrees en què cal completar la urbanització existent per donar compliment al Reglament d'Urbanització i en les que s'ha de dur a terme la distribució entre els propietaris dels costos de la urbanització pendent.

El POUP preveuen 13 Polígons d'Actuació.

Núm. UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
A	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	Ordino	1.228,66 m²s
B	Sòl urbà consolidat_PAU	ZU1 i ZU2	Ordino	11.009,12 m²s
C	Sòl urbà consolidat_PAU	ZU1	Ordino	3.562,70 m²s
E	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	3.705,75 m²s
F	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	1.926,01 m²s
G	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	12.056,81 m²s
H	Sòl urbà consolidat_PAU	Z2B	Arans	1.345,51 m²s
I	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	Llorts	9.944,49 m²s
J	Sòl urbà consolidat_PAU	ZP2*	El Serrat	5.106,61 m²s
K	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	Sornàs	564,54 m²s
L	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	La Cortinada	1.682,57 m²s
M	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	Arans	476,02 m²s
N	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	El Serrat	3.192,07 m²s

- **UA SUNC i SUBLE. Unitats d'Actuació en Sòl Urbà No Consolidat i en Sòl Urbanitzable**

La definició d'Unitats d'Actuació en SUNC i Suble té com a objectiu el reequipament, la completió o la dotació d'activitats dels nuclis urbans i la protecció del medi rural.

El POUP preveuen 47 desenvolupaments mitjançant la redacció de Plans Parciais, 13 en sòl urbà no consolidat i 34 en sòl urbanitzable de caràcter urbà:

Núm. UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
02A	Sòl urbà no consolidat	Z2A	Ordino	1.514,86 m²s
02C	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	2.600,55 m²s
02D	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	9.571,36 m²s



Revisió excepcional i POUP d'Ordino

60A	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	17.601,49 m ² s
60B	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	10.556,74 m ² s
71A	Sòl urbanitzable	Z2B	Llorts	12.131,19 m ² s
08A	Sòl urbanitzable	Z2A i Z2C	El Serrat	13.921,00 m ² s
08C	Sòl urbanitzable	Z2C	El Serrat	9.586,12 m ² s
89	Sòl urbanitzable	Z2B	El Serrat	8.219,01 m ² s
90	Sòl urbanitzable	ZR	El Serrat	21.719,92 m ² s

El POUP preveu 109 desenvolupaments mitjançant la redacció de Plans Parcials, 3 en sòl urbà no consolidat i 106 en sòl urbanitzable de caràcter rural:

Núm. UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m ²
88c	Sòl urbà no consolidat	ZP1b	El Serrat	2.868,09 m ² s
76d	Sòl urbà no consolidat	ZP1b	El Serrat	3.851,64 m ² s
93	Sòl urbà no consolidat	Z2B, ZP2,	El Serrat	90.465,67 m ² s

Núm. UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m ²
13d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	17.858,12 m ² s
13a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	4.095,83 m ² s
13c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	19.171,90 m ² s
13b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	47.823,30 m ² s
18e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	11.011,88 m ² s
18c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	9.464,49 m ² s
13a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	7.643,74 m ² s
14a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Ordino	206.941,59 m ² s
14c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	2.449,18 m ² s
18d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	5.272,50 m ² s
29c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	46.228,48 m ² s
23b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	17.974,09 m ² s
26a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	26.947,12 m ² s
25b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	6.443,53 m ² s
26b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	64.224,80 m ² s
30b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	39.753,79 m ² s
30a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	21.398,30 m ² s
33a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	70.945,78 m ² s
33b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	3.154,45 m ² s
36c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	7.142,46 m ² s
64a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	40.283,53 m ² s

02H	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	1.953,94 m ² s
94	Sòl urbà no consolidat	ZU2	Ordino	19.117,36 m ² s
03C	Sòl urbà no consolidat	Z2C	Sornàs	5.374,12 m ² s
6	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	3.179,83 m ² s
97	Sòl urbà no consolidat	ZR	La Cortinada	5.581,31 m ² s
5	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	11.453,86 m ² s
7	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Arans	8.921,86 m ² s
98	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Llorts	1.877,47 m ² s
08B	Sòl urbà no consolidat	Z2C	El Serrat	6.305,40 m ² s
08D	Sòl urbà no consolidat	Z2A	El Serrat	4.053,27 m ² s

Núm. UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m ²
02B	Sòl urbanitzable	Z2B i Z2C	Ordino	15.775,13 m ² s
18B	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	8.800,14 m ² s
32A	Sòl urbanitzable	ZAE / E	Ordino	41.402,69 m ² s
18A	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	16.564,49 m ² s
23C	Sòl urbanitzable	ZR	Ordino	17.074,59 m ² s
23D	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	6.762,26 m ² s
25C	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	4.364,52 m ² s
25A	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	24.064,18 m ² s
25D	Sòl urbanitzable	ZR	Ordino	10.340,41 m ² s
20	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	16.026,10 m ² s
27	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	41.444,82 m ² s
27B	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	3.613,75 m ² s
19	Sòl urbanitzable	ZU3 i ZP1a	Ordino	41.093,74 m ² s
33C	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	6.150,14 m ² s
03A	Sòl urbanitzable	Z2B	Sornàs	6.825,76 m ² s
03B	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	8.093,83 m ² s
03D	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	4.824,63 m ² s
39	Sòl urbanitzable	Z2B	Sornàs	7.513,96 m ² s
4	Sòl urbanitzable	Z2B	Ansalonga	7.415,76 m ² s
44A	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	16.651,54 m ² s
45B	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	15.320,00 m ² s
45A	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	3.172,22 m ² s
50A	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	19.990,17 m ² s
50B	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	29.451,90 m ² s
50D	Sòl urbanitzable	Z2B	La Cortinada	7.299,82 m ² s
50C	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	3.520,55 m ² s
54A	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	9.937,88 m ² s



Revisió excepcional POUP d'Ordino

61	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	73.742,90 m ² s
63a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a*	Arans	32.640,44 m ² s
66	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Arans	30.298,38 m ² s
67b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Arans	285.854,18 m ² s
80	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	24.758,52 m ² s
79a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	15.156,73 m ² s
79b	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	6.058,81 m ² s
78e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	8.077,29 m ² s
78d	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	15.629,08 m ² s
78c	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	27.277,69 m ² s
78b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	26.637,65 m ² s
78a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	68.092,90 m ² s
77	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	82.432,85 m ² s
75a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	10.754,25 m ² s
75b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	26.938,82 m ² s
73	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	13.952,11 m ² s
72a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	31.652,82 m ² s
72b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	11.511,10 m ² s
71d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	24.453,34 m ² s
71b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	46.034,40 m ² s
71c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	22.891,23 m ² s
70	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	21.687,62 m ² s
68	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	10.155,58 m ² s
67a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	124.859,65 m ² s
63b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	25.544,18 m ² s
63c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	5.584,56 m ² s
62	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	29.969,61 m ² s
92	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	3.212,26 m ² s
91a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	24.087,29 m ² s
82a	Sòl urbanitzable rural	ZP2*	El Serrat	20.790,99 m ² s
88b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	28.735,14 m ² s
88a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	6.665,31 m ² s
87	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	57.344,71 m ² s
86	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	46.511,92 m ² s
85	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	13.807,18 m ² s
84b	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	37.706,88 m ² s
84a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	27.649,36 m ² s
83	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	7.989,96 m ² s
82b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	El Serrat	14.907,63 m ² s
76a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	76.851,51 m ² s
76b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	El Serrat	25.845,38 m ² s

64d	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	41.507,67 m ² s
64b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	33.410,32 m ² s
64c	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	38.493,00 m ² s
02f	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	6.177,13 m ² s
02g	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	8.730,20 m ² s
02e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	7.504,90 m ² s
29b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	13.667,07 m ² s
29a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	35.467,23 m ² s
31	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Sornàs	31.758,78 m ² s
32b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Sornàs	4.773,62 m ² s
32c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Sornàs	15.040,25 m ² s
36a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Sornàs	86.421,41 m ² s
36b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Sornàs	42.767,27 m ² s
43b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Sornàs	57.397,94 m ² s
42a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Sornàs	30.757,70 m ² s
42b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Sornàs	9.333,51 m ² s
40	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	45.231,47 m ² s
41a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	26.390,18 m ² s
41b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	41.306,27 m ² s
43c	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ansalonga	110.899,39 m ² s
43d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	28.105,02 m ² s
43a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	6.955,67 m ² s
44c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Ansalonga	17.412,70 m ² s
44b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	20.470,24 m ² s
46b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	28.715,92 m ² s
46a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	17.653,97 m ² s
49a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	23.703,04 m ² s
49b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	La Cortinada	13.884,49 m ² s
51	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	16.162,98 m ² s
52	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	28.877,71 m ² s
54b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	22.496,32 m ² s
65b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	35.905,87 m ² s
65a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	1.254,43 m ² s
54d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	9.125,73 m ² s
54c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	17.289,00 m ² s
55	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	26.142,89 m ² s
58a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	57.585,95 m ² s
58c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	37.776,72 m ² s
58b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	85.442,06 m ² s
59	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	11.732,59 m ² s
60c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	31.780,18 m ² s

Revisió excepcional POUP d'Ordino

consolidació del planejament, i asseguruen el manteniment o la millora dels sistemes mitjançant les condicions de desenvolupament dels sòls idonis.

APARCAMENTS	p.chab	ESPACIS LLIBRES		EQUIPAMENTS		TOTAL SISTEMES ESPACIS	
		m²/hab	m²/heq	m²/hab	m²/heq	global sòl/m²/hab	global sòl/m²/hab
0.13	0.09	4.70 m²/hab	3.29 m²/heq	11.36 m²/hab	7.95 m²/heq	16.07 m²/hab	11.24 m²/hab
0.30	0.07	4.17 m²/hab	2.92 m²/heq	9.08 m²/hab	5.65 m²/heq	12.25 m²/hab	8.57 m²/hab
0.30	0.08	6.81 m²/hab	4.76 m²/heq	9.25 m²/hab	5.77 m²/heq	15.05 m²/hab	10.53 m²/hab
0.20	0.10	13.32 m²/hab	9.31 m²/heq	7.00 m²/hab	4.90 m²/heq	20.32 m²/hab	14.21 m²/hab

ACTUAL POUP 2024

1. Situació partida. Població 2022+ 100% llicències en SUNC 100% llicències en PP aprovats i amb proj. urb. aprovat 150%

2. Consolidació 15% previsió POUP, excepte PP aprovats i en tramit. PU 100%. SU 50%

3. Consolidació 100% previsió POUP hab. urbà, 100% hab. rural, excepte PP aprovats i en tramit. PU 100%. SU 50%

Calcul estàndards de qualitat de vida segons escenaris de desenvolupament POUP2024.

Font: elaboració pròpia

76c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	25.634,28 m²/s
91b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	13.604,45 m²/s

1.6.3 QUALITAT DE VIDA I SISTEMES PÚBLICS

La qualitat de vida dels nuclis es determina mitjançant la consecució de sistemes públics de qualitat, estructurats, connectats i funcionals. El present POUP planifica la intervenció en els sòls residencials i nous desenvolupaments de manera pro-activa per a aconseguir, ampliar i millorar **sistemes públics** (generals i locals) garantint l'habitabilitat dels nuclis per als seus habitants i per als nous residents.

A continuació es presenten 3 escenaris de desenvolupament temporal del POUP que van des de la situació de partida fins a la consolidació del 100% del sostre previst al POUP, passant per un estadi intermedi en el qual només es consolida el 15% de la nova previsió de creixement del POUP. En l'habitat urbà, la cessió del 15% que es destina a sistemes, s'ha repartit entre aparcaments, espais lliures i equipaments en un 2,5%, 9,5% i 3% respectivament, d'acord amb la proposta del pla recollida en les fixes de les unitats d'actuació en SUNC i Suble. En aquests escenaris pot apreciar-se la variació que van experimentant els estàndards de m² de sistemes per habitant i per habitant equivalent.

La ràtio de places d'aparcament per habitant es veu lleugerament reduïda, però cal esmentar que els aparcaments, que a dia d'avui són privats d'ús públic en un 60%, esdevenen públics en la seva totalitat. D'aquesta manera, el pla garanteix l'accessibilitat als nuclis de la parroquia i evita la desaparició de zones d'aparcament públiques.

Els espais lliures, per la seva banda, es veuen incrementats a mesura que el pla es va desenvolupant.

En l'habitat rural la cessió es redueix al 10% per àmbit de vall i mitja vessant i 15% pels àmbits de muntanya, i es destinen a sistemes consolidant una xarxa de sistemes públics vinculats al medi: un parc territorial al llarg del fons de vall - el Parc Fluvial del Valira - que en facilita l'ús públic i social tot potenciant i preservant els valors patrimonials de la vall, peces aïllades associades als recorreguts de muntanya i als principals elements de l'estructura verda i blava de la parroquia.

És important fer esment que el present pla vetlla per garantir la connectivitat nucli-muntanya, i que aposta per potenciar l'antic camí ral mitjançant un Parc Fluvial que recull les voluntats del Pla Sectorial d'Infraestructures Verdes d'Andorra. Aquest Parc Fluvial, en tant que conforma un eix vertebrador de la parroquia com a sistema d'espais lliures territorial, podria computar-se en termes de ràtio d'espais lliures per habitant. En aquest cas, l'estàndard augmenta fins els 14,47m²/habitant, assolint la forquilla recomanada per nuclis urbans més extensos en aquests tipus d'estudis, que oscil·la entre els 10 i els 15m²/habitant.

Pel que fa als equipaments, cal esmentar que l'escenari de partida és molt favorable, i que va reduint-se lleugerament amb el desenvolupament dels sectors, però sempre es manté dintre de l'estàndard recomanat per aquest sistema, que va dels 5 als 8 m²/habitant.

La concreció de la qualitat de vida sobre l'espai urbà pot considerar-se com un constructe social format de tres dimensions bàsiques: qualitat ambiental, identitat i benestar. Les bases del Model d'aquest pla asseguren la consecució d'aquestes tres dimensions sigui quin sigui el procés de



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Classificació	Superfície	%
Sòl urbà	1.118.112,47 m²s	1,3%
	Consolidat de gestió directa	886.069,98 m²s
	No consolidat	232.042,50 m²s
Sòl urbanitzable	3.952.841,93 m²s	4,7%
	Sòl urbanitzable	3.952.841,93 m²s
		4,7%
Sòl no urbanitzable	79.656.476,96 m²s	94,0%
TOTAL TERME	84.727.431,37 m²s	100,0%
TOTAL SÒL URBÀ + URBANITZABLE	5.070.954,41 m²s	6,0%

1.7 ORDENACIÓ URBANÍSTICA: USOS I INTENSITATS

1.7.1 LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El present POUP, d'acord amb els reconeixements realitzats en els documents d'informació i diagnòstic, a les directrius establertes a la legislació vigent en matèria urbanística i a les modificacions legislatives recents vinculades al desenvolupament urbanístic sostenible, revisa la classificació del sòl de la Parròquia d'Ordino i classifica tot el sòl del seu territori segons tres tipus de règim: sòl urbà, sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable.

- **Sòl urbà. SUC.** El POUP d'Ordino classifica com SUC el sòl que ha estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà i compleix amb el 100% dels serveis urbanístics bàsics definits a la LGOTU: accés rotat conforme Reglament d'Urbanització, servei d'aigua potable, sistema d'evacuació d'aigües residuals, sistema d'enllumenat públic i sistema de subministrament d'energia elèctrica. El fet de ser un terreny o parcel·la confrontant a la carretera CG-3, la qual disposa de tots els serveis no atorga la classificació de sòl urbà (art. 7.2 del Reglament Urbanístic). Excepcionalment també s'han mantingut dins d'aquesta classe de sòl els terrenys aïllats classificats així a l'anterior POUP que sovint corresponen a bordes implantades en l'entorn més rural i de muntanya.

- **Sòl urbà no consolidat. SUNC.** El POUP d'Ordino classifica com a SUNC el sòl que disposa dels serveis urbanístics bàsics en el 40% o més de la superfície, són àrees urbanitzades en el 40% o més de la superfície, no tenen definida una ordenació, no són àrees consolidades per l'edificació. S'han incorporat també amb aquesta classificació les urbanitzacions aprovades abans de l'entrada en vigor del primer POUP i no executades íntegrament, d'acord amb l'article 11.2 del Reglament Urbanístic.

- **Sòl urbanitzable. Suble.** El POUP d'Ordino classifica com a Suble el sòl amb transformació en curs encara no recepcionat per part del Comú, i/o els sòls urbanitzats en menys d'un 40% o transformats en menys d'un 40% de la seva superfície, i tots aquells sòls que no es classifiquen com a Sòl No Urbanitzable.

D'acord amb la LGOTU també s'inclouen àmbits amb pla parcial aprovat i elevat a públic (amb les cessions a públic corresponents), però que no han executat els treballs d'urbanització i que d'acord amb l'article 19 de la LGOTU gaudien de garantia d'aprofitament urbanístic, però no havien complert la condició de l'article 35.2 de la LGOTU d'execució efectiva.

- **Sòl no urbanitzable. SNU.** D'acord amb l'article 38 de la LGOTU, constitueixen el sòl no urbanitzable tots els terrenys afectats per perillositats naturals altes i tots els terrenys dels comuns i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable que hagin estat adquirits pels comuns per destinar-los a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.7.2 LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL I LA REGULACIÓ NORMATIVA DEL POUP

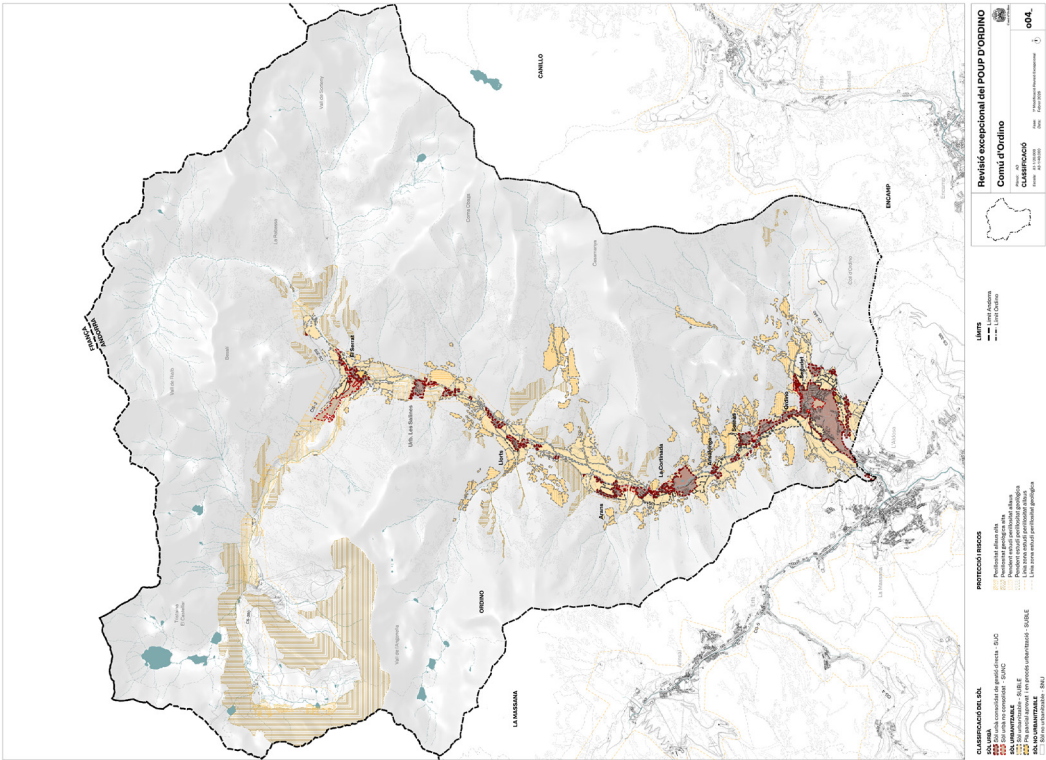
La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUP, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUP determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

- a) 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, habitatge públic, domini públic hidràulic, transports i serveis tècnics a tot el territori parroquial.
- b) 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.

Els sistemes previstos per aquest POUP i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMES	
C i T	SISTEMA DE COMUNICACIONS I TRANSPORT
C1	Xarxa viària territorial
	Principal
	Secundària
C2	Xarxa viària urbana
	Principal
	Secundària
C3	Prioritat invertida _ calçada única
	Vies civiques/ connexions transversals vianants
C4	Xarxa viària rural (snu)
	Cami Ral/ Pt Parc fluvial
	Jerarquia 1 GR
	Jerarquia 2 (categoria 2 i 3)
T1	Sistema de transport públic segregat
T2	Sistema de transport públic per cable
A	SISTEMA D'APARCAMENTS
	Solars edificats en alçada . 80% mínim dedicació
	Solars edificats en soterrani . 80% mínim dedicació
	Sòls destinats a aparcament
H	SISTEMA HIDROLÒGIC



Planol classificació del sòl



Revisió excepcional POUP d'Ordino

ZP3	Muntanya
	Verd privat
Sòl no urbanitzable	
SNU_PA	Zona de protecció d'aigües
SNU_F	Zona forestal
SNU_PN_RV	Zona de protecció natural del va riure Valira
SNU_PN	Zona de protecció natural
SNU_PRN	Zona de protecció de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals
SNU_AR	Zona agrícola i ramadera
SNU_ARP	Zona agrícola i ramadera de interès paisatgístic
SNU_II	Zona de itineraris d'interès

1.7.2.1 Zones en sòl urbà i urbanitzable

Les zones en sòl urbà i urbanitzable s'ha definit seguint els següents criteris:

- Creixement integrat als nuclis històrics existents considerant les seves singularitats des de la voluntat del respecte i el realçament del caràcter identitari.
- Adequació de la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitat sensible amb els límits naturals.
- Establiment d'ordre en el creixement dels assentaments al llarg de la CG-3.

Les zones definides per la parròquia d'Ordino són:

- **Zona de nucli antic, Z1.** La zona de nucli antic comprèn els vells nuclis poblats de la parròquia, amb un gran valor històric i patrimonial com a conjunt.
- **Zona de protecció de nucli antic, Z2.** Comprèn les àrees contigües als nuclis antics, i pretenen ordenar el creixement urbanístic pròxim a assentaments històrics o zones d'especial interès pel patrimoni cultural amb una lògica volumètrica identitària 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.
- Aquesta zona es subdivideix en 3 subzones: Z2A - Zona de protecció del casc antic, Z2B - Zona de protecció entre el casc antic i zones properes, Z2C - Zona de protecció pròxima a entorns naturals o a topografies accidentades.
- **Zona urbana 1, ZU1.** Comprèn les àrees que 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. Comprèn la part del teixit urbà consolidat per l'edificació més moderns de bloc aïllat amb front directe a vial amb edificacions majorment plurifamiliars.
- **Zona urbana 2, clau ZU2.** Comprèn les àrees que 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 i aquelles zones en el que el Pla preveu la implantació d'aquesta tipologia de bloc aïllat intensiva..

E	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS
E	Sense ús definit. Reserva
Es	Sanitari, assistencial, social
Ec	Cultural
Ed	Educatiu
Ee	Esportiu i lleure
Ea	Administratiu i serveis
Ef	Cementiri i serveis funeraris
Er	Religiós
P	SISTEMA D'ESPACIS LLIBRES
Pt	Parc territorial. Parc natural Sorteny i Parc fluvial
Pu	Parc urbà
Pp	Places i passeigs
Pa	Altres espais lliures
HP	SISTEMA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
ST	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

Les zones en sòl urbà i urbanitzable proposades per aquest Pla s'han estructurat en base a la morfologia de cada teixit i les diferents maneres de regulació en que es divideix el sòl amb ús i aprofitaments privats.

Les zones i les claus identificatives previstes per aquest POUP en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable són els següents:

ZONES	
Sòl urbà i urbanitzable	
Z1	Zona de nucli antic
Z2	Zona de protecció del nucli antic
	Z2A _Casc antic
Z2B	_Entre casc antic i zones esporàdiques pròximes
Z2C	_Zona de protecció pròxima a entorns naturals o topografies accidentades
ZU1	Zona urbana 1
ZU2	Zona urbana 2
ZU3	Zona urbana 3
ZR	Zona residencial
ZA	Zona aïllada
ZAE	Zona Àrea especialitzada.
ZP	Zona de protecció rural
	ZP1 Fons de vall
	ZP2 Mitja vessant

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- **Verd privat.** Comprèn les zones de sòl urbà i urbanitzable delimitades als plànols de qualificació amb trama verda en els quals es manté l'ús i la propietat privada del sòl, però han de quedar lliures d'edificació atenent als valors paisatgístics, ambientals o d'indivisió. El Pla preveu la possible concentració de la seva edificabilitat en les àrees confrontants o el trasllat de la mateixa a altres sòls dins de la UA.

1.7.2.2 Zones en sòl no urbanitzable

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, el present POUP classifica com a no urbanitzable tot aquell sòl – també privat – que no es pot incorporar al creixement urbanístic si l'objectiu del planejament és mantenir els recursos naturals del territori, l'equilibri ecològic racional en l'atmosfera, l'aigua i la terra, i garantir l'habitabilitat de la parroquia per les generacions futures.

Aquests sòls es divideixen en les categories que estableix la llei general d'ordenació del territori i urbanisme:

- **SNU II. Itineraris d'interès.** S'integren en aquesta categoria els espais ocupats per recs i llurs voreres agencades com a passeig, els camins i senders de muntanya aptes per a l'excursionisme, els camins ramaders i els passos de pescador de les vores dels rius. En particular, inclou de la xarxa de camins actuals, els de jerarquia I i els de gran recorregut (GR).

- **SNU P RN. Protecció dels Riscos Naturals / Zones exposades a perillositats naturals.** S'integren en aquesta categoria de Protecció dels Riscos Naturals les zones exposades a perillositats naturals així qualificades pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de desprendiments i d'altres perillositats naturals que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent. En particular, inclou de la categoria "zones reglamentàries de perillositat alta RI" pel que fa als allaus, i el "nivell alt" de perillositat geològica de grans moviments, caiguda de blocs, esllavissades superficials i corrents d'arrossegalls, representat en el "mapa de perillositat màxima".

- **SNU PN RV. Protecció Natural del Riu Valira.** Es qualifiquen de zones de Protecció Natural del Riu Valira els terrenys i llocs naturals que, constituïts per formacions físiques, geològiques, biològiques o bé grups d'aquestes formacions, tenen un valor universal des del punt de vista estètic i donen continuïtat al riu. En particular, inclou la capa de Boscos provinents de Govern, escollint d'aquest les categories més valuoses i escasses: l'avellaner, el bosc mixt, el bosc de ribera, les salzedes i les rouredes; inclou també els roquissars, tarteres i zones nues del Mapa de cobertes del sòl d'Andorra, els connectors ecològics transversals i els boscos protectors d'allaus.

- **SNU PN. Protecció Natural.** Es qualifiquen de zones de Protecció Natural els terrenys i llocs naturals que, constituïts per formacions físiques, geològiques, biològiques o bé grups d'aquestes formacions, tenen un valor universal des del punt de vista estètic i donen continuïtat al riu. En particular, inclou la capa de Boscos provinents de Govern, escollint d'aquest les categories més valuoses i escasses: l'avellaner, el bosc mixt, el bosc de ribera, les salzedes i les rouredes; inclou també els roquissars, tarteres i zones nues del Mapa de cobertes del sòl d'Andorra, els connectors ecològics transversals i els boscos protectors d'allaus.

- **SNU PA. Protecció d'Aigües.** Es qualifiquen de zones de Protecció d'Aigües els indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, marges i riberes de rius, torrents o corrents d'aigua continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i

Comprèn la part del teixit urbà més moderns de bloc aïllat amb front directe a vial, les actuacions unitàries amb edificacions majorment plurifamiliars i les zones de nou desenvolupament de la part oriental d'Ordino amb compatibilitat amb usos terciaris principalment a planta baixa.

- **Zona urbana 3, clau ZU3.** Comprèn les àrees de nou desenvolupament de bloc aïllat semintensu a la zona occidental de la parroquia, als nuclis d'Ordino i la Cortinada, amb predomini d'habitatge plurifamiliar.

La regulació normativa d'aquesta clau té per objecte l'adequació de la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitat sensibles amb els límits naturals i amb compatibilitat amb usos terciaris principalment a planta baixa.

- **Zona residencial, ZR.** La zona residencial recull la zona residencial d'habitatge majoritàriament unifamiliar aïllat de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parroquia d'Ordino de gener del 2001 i aquelles zones en el que el Pla preveu la implantació amb aquesta tipologia. És una zona en la que el tipus dominant és l'habitatge aïllat.

- **Zona aïllada, ZA.** Correspon a les zones desenvolupades a l'empenta d'una llicència urbanística i/o reconegudes pels planejaments precedents com a sòl urbà consolidat que es disposen o bé de forma aïllada en el territori rural sense els requisits mínims de la legislació o com implantació amb front a les xarxes territorials (Ctra. CG-3 o Coll d'Ordino) amb caràcter aïllat i discontinuïtat respecte als nuclis històrics i teixits urbans consolidats.

- **Zona àrea especialitzada, ZAE.** Comprèn aquelles àrees que el Pla destina al desenvolupament d'activitats terciàries, principalment oficines i comerç, però també aptes per investigació i desenvolupament o altres activitats que aportin valor i activitat al nucli d'Ordino.

- **Zona de protecció rural, ZP.** Es corresponen amb les zones privades menys idònies per al desenvolupament urbà, que bé mantenen íntegres les seves característiques i valors naturals o han estat històricament vinculades a l'aprofitament d'aquests recursos naturals. D'acord amb les seves característiques pròpies, són zones on cal afavorir un desenvolupament diferenciat vinculat al caràcter rural del territori que permeti mantenir els valors culturals, naturals, i paisatgístics, d'estructura i d'identitat i en les que cal limitar i controlar la transformació del sòl i la implantació de noves edificacions.

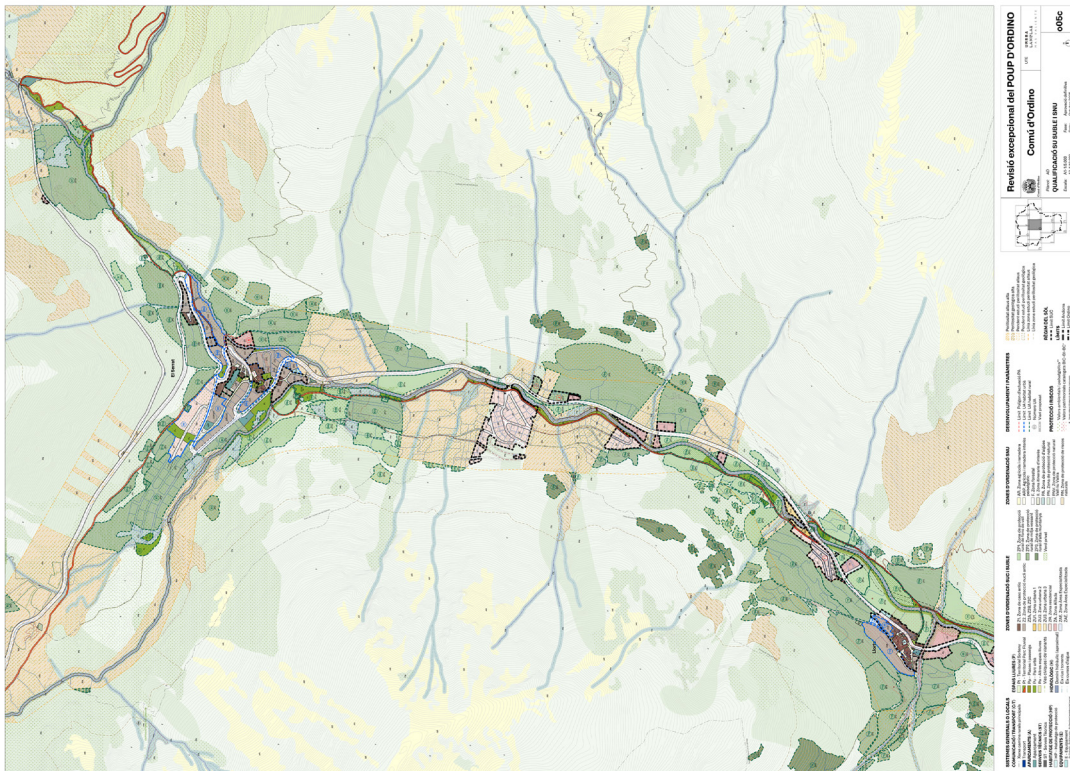
Aquesta zona es subdivideix en 3 subzones per tal d'adaptar les solucions de la transformació del territori a les diferents realitats:

ZP1- Zona de protecció rural del fons de Vall (a i b), que inclou aquelles zones ubicades al fons de vall, entre la CG3, el riu i el Camí Ral que són part fonamental de la identitat de la parroquia i alhora presenten un alt valor ecològic, ambiental i paisatgístic.

ZP2- Zona de protecció rural de mitja vessant, que inclou els àmbits compresos entre el Camí Ral i l'alta muntanya.

ZP3- Zona de protecció rural de muntanya, que inclou els àmbits per sobre de la cota 1600m (a excepció dels terrenys del nucli del Serrat) i que es troben a més de 250m dels serveis (vial urbanitzat), tenen un grau d'aïllament considerable i per tant el seu desenvolupament seria poc sostenible.

Revisió excepcional POUP d'Ordino



Plànol de qualificació SU, SUBLE, SNU

aiguamolls. En particular inclou els 5m de servitud de cada un dels afluents de la Parroquia i els estanys i les molles.

Aquesta qualificació incorpora els espais definits per la LGOTU com a PA, malgrat es superposa en llits i fons de llac, estanys, embassaments i aiguamolls que haurien de qualificar-se amb la clau de sistema hidrològic (H), ja que són components essencials i indispensable pel sistema hidrològic d'Ordino.

A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions s'estableix una franja no construïble. Aquesta serà de 5m d'amplada a partir del límit de la zona de protecció d'aigües. Hi són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües i reglament de construcció.

- **SNU F. Forestal.** Es qualifiquen de sòl forestal els terrenys que, per ser suport de masses arbòries, s'han de preservar per tal d'assegurar-ne el manteniment en superfície i qualitat de tal forma que conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació de paisatge. En particular, inclou la capa de Boscos provinent de Govern, escollint d'aquest les categories més comunes: els boscos d'alzines, d'avets i les pinedes.

- **SNU ARP. Agrícola i Ramader d'Interès Paisatgístic.** Es qualifiquen de sòl Agrícola i Ramader d'interès Paisatgístic els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per a la ramaderia. A més, aquests terrenys presenten sovint alguna construcció d'arquitectura de paisatge, com ara bé murs de pedra seca o bancals. En particular, inclou matollars, prats herbassars i conreus d'elevada qualitat visual i paisatgística; murs i elements d'arquitectura de paisatge.

- **SNU AR. Agrícola i Ramader.** Es qualifiquen de sòl agrícola i ramader els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per a la ramaderia. En particular, inclou matollars, prats herbassars i conreus.



Revisió excepcional POUUP d'Ordino

1.7.3 LES XARXES D'INFRAESTRUCTURA I ELS SERVEIS TÈCNICS

La disponibilitat i capacitat de les infraestructures de subministrament i recursos, xarxa elèctrica, xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament, xarxa de tractament i reutilització de residus sòlids i terres i pedres i xarxa de comunicacions que han de permetre cobrir les necessitats del desenvolupament urbanístic van avaluar-se en la primera fase del present POUUP a partir dels documents següents:

- **Estudi demogràfic i caracterització ambiental d'Ordino**, agost 2022 – Anthesis Lavola.
- **Pla director de la xarxa d'aigua potable**, març 2022 – EO Ecoconsulting, Mancomunitat d'aigües Comú d'Ordino.
- **Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino**, 2019

En part les primeres conclusions, específicament del Pla director de la xarxa d'aigua potable, han portat a la present proposta de revisió excepcional del POUUP d'Ordino.

Al desembre de 2023 es presenten els **Estudis de Capacitat de Càrrega Màxima d'Ordino**. L'equip d'EO-Ecoconsulting realitza l'estudi referent a infraestructures d'aigua potable, energia elèctrica, mobilitat, aigües residuals, residus i terres i pedres.

L'avaluació de la disponibilitat i capacitat de les infraestructures de subministrament i recursos, xarxa elèctrica, xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament, xarxa de tractament i reutilització de residus sòlids i terres i pedres, i xarxa de comunicacions desenvolupada pels Estudis de Capacitat de Càrrega, és vàlida tant per l'escenari Estudis Capacitat de Càrrega 8.540 habitants i 12.212 habitants equivalents (que inclou el creixement vegetatiu, el desenvolupament dels sectors ja aprovats vinculat boom de la construcció dels últims anys, l'arribada de turistes en funció del desenvolupament econòmic) com per l'escenari de 8.930 habitants i 12.510 habitants equivalents (que inclou un escenari tendencial alt a 30 anys -2053- assumint la transformació del 50% del SUC no transformat i el 15% del desenvolupament dels SUNC i Subles).

Conseqüentment, els estudis de Capacitat de càrrega avaluen la capacitat de recursos territorialitzada en un escenari que es considera més que raonable i que permetrien cobrir les demandes d'habitatge i activitats per Ordino per als propers 30 anys. Els futurs nous desenvolupaments de la Parròquia hauran de condicionar-se al resultat d'aquests estudis.

De la mateixa manera, els plans d'infraestructures com el Pla de sanejament de les aigües d'Andorra, el Pla sectorial d'infraestructures verdes d'Andorra (PSIVA), el Pla Sectorial de noves infraestructures viàries (PSNIV) i el Pla territorial sectorial d'Energia (PTSE) també tindrán afectació a Ordino, condicionant així el futurs desenvolupaments en el si de la parròquia.

A continuació es recull la informació més rellevant d'aquests estudis respecte les infraestructures existents, l'avaluació de la seva capacitat de càrrega màxima actual i les conclusions de cara a desenvolupaments futurs amb un horitzó de creixement de 10 anys (estudis CC Horitzó 2033) /30 anys (tendencial POUUP Horitzó 2053)

1.7.3.1 Abastament d'aigua

La xarxa d'abastament d'aigua consta d'un seguit de dipòsits i zones de captació els quals majoritàriament es concentren als sectors superior i central de la xarxa. Això genera una disparitat en el balanç d'aigua entre la part alta i la baixa. Falta d'abastiment al sector baix.

El cabal captat pot ascendir fins als 5.202,268 m³/any o 2,884 litres/habitant/dia.

L'any 2019 el consum d'aigua a Ordino va ser de 289.414 m³/any. La major part per a usos domèstics, com restaurants, bars i altres serveis (74%), seguit del comunal (18%) i per últim el turístic (8%).

(Font: Departament de Medi Ambient del Govern d'Andorra, gener 2021)

El cabal captat per la xarxa és molt superior al consum, fet que indica unes elevades pèrdues de la xarxa o que part del cabal torna al medi abans d'entrar a la xarxa.

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

Captacions i dipòsits

La xarxa d'abastament d'aigua d'Ordino compta amb els següents dipòsits.

Dipòsit	Volum (m ³)	Núcle	Observacions
Dipòsits d'Encodina (nou i vell)	314	El Serrat	Rep les fonts d'Encodina, la font dels Cuiners i la nova captació de la Serra (2023) Font del Pontal i del riu de Riap directament a xarxa general
Dipòsit pobles Llorts	33	Llorts	Rep les aigües del riu d'Aiguallu
Dipòsit general Llorts	1500	Xarxa general	
Dipòsit d'Araus	46	Araus	Dipòsit d'acumulació. Vaso comunicants amb Coma de Suquer
Dipòsit Bony de la Costa	424	Araus	
Dipòsit de la Cortinada	10	La Cortinada	Fora de servei
Dipòsit d'Ausallonga	47	Ausallonga	Sense dipòsit, directament de xarxa general
		Sornals	
Dipòsit de la Coma	274	Xaletes Costa del Puy i Cap dels Camps.	Dipòsit alimentat també per bombeig des de Coma de Suquer
		La Conarda	
Dipòsit de Coma de Suquer	388	Ordino, Segudet	Dipòsit d'acumulació. Vaso comunicants amb Bony de la Costa

Llistat de captacions i dipòsit de la xarxa d'abastament de la parròquia d'Ordino. Font: EO Ecoconsulting

Equipaments en previsió

El Comú ha engegat al 2022 unes inversions per dotar la parròquia de les màximes garanties de servei. Les instal·lacions futures previstes i pressupostades en els pròxims 10 anys, en la parròquia, són:

- Canonada de transport entre Arans i Ordino
- Canonada de transport entre Ordino i la Coma de Suquer
- Canonada de transport entre Llorts i Arans



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Amb les inversions previstes en els pròxims 10 anys, i donat una previsió de creixement, estaran cobertes les necessitats a horitzó 2033.

En l'òptica de poder compartir recursos, s'està avaluant la possibilitat de compartir el sobrant d'aigua distribuïda a Ordino pel veïns de la Massana.

1.7.3.2 Energia elèctrica

Per establir el consum energètic actual d'Ordino, es parteix de les dades generals a nivell nacional amb les quals s'estima el consum de la parròquia. Descomptant fonts d'energia com la gasolina i el gasol, i els fuels d'origen estranger, es calcula que els anys entre el 2018 i el 2021, la parròquia d'Ordino va ésser subministrada amb una mitja de 33.800 MWh anuals en electricitat.

(Font: Estimació elaborada per Anthesis Lavola a partir de les dades del Departament d'Estadística d'Andorra.)

Per a la predicció sobre el consum energètic futur, s'ha emprat el Model LEAP-Andorra, el qual estima l'evolució del sistema energètic entre el 2015 i 2050 davant la demanda en l'escenari de referència (actual) i en l'escenari eficient (futur a assolir). La COVID-19 però, dificulta la extrapolació de dades per escenaris futurs.

Amb el projecte de 'Potencial d'aprofitament del recurs solar en cobertes d'edificis del Pirineu' es proposa la identificació de les zones amb més potencial fotovoltaic a les cobertes. Si considerem només les cobertes que ofereixen períodes de retorn inferiors als 20 anys, els resultats d'Ordino mostren un potencial de generació elèctrica d'uns 7 GWh anuals, aproximadament un 22% de la demanda elèctrica de la parròquia.

En l'àmbit energètic, el Pla sectorial d'infraestructures energètiques d'Andorra, aprovat l'any 2018, identifica i ubica l'ocupació de les infraestructures energètiques. Les infraestructures que reüll a Ordino són la central hidroelèctrica Tristaina-Rialb-el Serrat, la xarxa de calor i una zona de compatibilitat d'ús amb un parc solar. El Pla preveu la reserva per ocupació i per afectació necessària per al desenvolupament de les infraestructures energètiques.

La central hidroelèctrica Tristaina-Rialb-el Serrat, és una de les 4 infraestructures hidroelèctriques que preveu el Pla. Ocuparà una superfície de 1.711 m², amb una potència de 0,7 MW i un potencial energètic de 3,9 GWh a l'any. El Pla preveu una servitud de pas de prop de 21.900 m² per on passaran les canalitzacions entre el punt de captació i la central de producció, que hauran de ser accessibles per mantenir-les correctament. La servitud de pas prevista per a garantir aquesta accessibilitat és de 5 m d'amplada.

La xarxa de calor prevista a Ordino partirà de la central de biomassa d'Ordino per alimentar edificis ja construïts o edificis de nova construcció i s'emplaçarà soterrada en vials públics quan passi per sòl urbà i sòl urbanitzable. Pel pas de la xarxa es preveu una servitud de 6 m d'amplada, amb una superfície de 1.872 m².

Pel que fa a la zona de compatibilitat obligatòria d'ús amb el parc solar d'Ordino, el Pla defineix una reserva de sòl de 29.778 m² que inclou zones de sòl no urbanitzable on l'ús principal actual és de caràcter excepcional segons l'article 51 de l'LGOTU, i en les quals el Pla estableix que l'ús energètic hi és admès. Les instal·lacions energètiques d'aprofitament solar que es desenvolupin poden ser integrades en construccions o infraestructures existents o futures. Atesa la incertesa del disseny d'aquestes instal·lacions en funció de les infraestructures o construccions amb el

Des de mitjans dels anys 2005 s'han realitzat estudis d'avaluació de les connexions de les xarxes de distribució de l'aigua potable entre Ordino i la Massana; sigui a nivell del Pont d'Ordino, sigui a nivell de la Gonaïda.

Capacitat màxima

S'inclou en la taula a continuació, el valor més restrictiu, tant la disponibilitat del recurs, com el flux que transita per la infraestructura.

Sectors	Q màx. (m3/d)
El Serrat	194
Arens - La Cortinada - Ansalonga - Sornàs	350
Llorts - Ordino	1561
Disponibilitat actual	3230
Disponibilitat a Horitzó 2050 (Canvi climàtic)	1366

Capacitat màxima de l'aigua potable. Font: EO Ecoconsulting

La dotació per càpita emprada és de 144 l/d/hab., basada en la població EH, sent un bon compromís per dimensionar les instal·lacions.

Per tal d'afinar els consums en funció dels hàbits per nuclis, s'aplica un coeficient de consum punta diària Kp de 1,3.

Aplicant la dotació, la capacitat màxima de servei de les infraestructures actuals és la següent:

Sectors	EH
El Serrat	1036
Sector Arens - La Cortinada - Ansalonga - Sornàs	1870
Sector Llorts - Ordino	8339
Disponibilitat Actual 2015	17254
Horitzó 2050 (Canvi climàtic)	7297

Capacitat màxima de l'aigua potable (EH). Font: EO Ecoconsulting

Capacitat màxima Horitzó 2033-2050

Es presenten, en forma de síntesi, els límits i colls d'ampolla, tant per la població actual, com per la població futura.

	Sector El Serrat	Sector Arens - La Cortinada - Ansalonga - Sornàs	Sector Llorts - Ordino	Parròquia
CCM Infraestructura local (EH)	1036	1870	8339	11245
Població actual (EH)	256	1668	3749	
Població Horitzó 2033 (EH)	484	2820	6909	
Disponibilitat actual (EH)				17254
Disponibilitat canvi climàtic 2050 (EH)				7297

Comparatiu CCM i població per sectors (EH). Font: EO Ecoconsulting

Conclusions Horitzó 2033

El Pla Director d'abastament de l'aigua potable (EO Ecoconsulting, 2021) va estar aprovat al 2022, i està en curs.



Revisió excepcional POU-P d'Ordino

Al 2020, a l'EDAR Nord-Occidental es va tractar un cabal de 3.590.000 m³ registrant un cabal màxim històric, un 14% superior al del 2019.

(Font: *Balanç del servei d'explotació, conservació i manteniment de les estacions depuradores d'aigües residuals*)

Els mesos amb més cabal corresponen al desembre i gener seguits dels mesos d'abril, maig i juny, que coincideixen amb l'època de pluges i de desgel. Aquestes aigües estacionals suposen un pic en el cabal d'entrada a les instal·lacions de tractament d'aigües.

En el tram més crític en avall d'Ordino, per on passen totes les aigües de la parròquia.

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

Infraestructures

La gestió de les aigües residuals es compon de següent:

- Col·lectors secundaris que s'embranchen al col·lector general.
- Tram de col·lector general entre el Serrat i el Pont d'Ordino (continuació fins a la Massana).
- EDAR Nord-Occidental (Anyós).

Capacitat màxima actual

La capacitat màxima de servei de les infraestructures actuals és la següent:

Sectors	EH
El serrat	2746
Llorts	4321
Aranís	4090
La Cortinada	6879
Ansallonga	3960
Sornís	9032
Ordino + Segudet	6199

CCM de col·lectors per sectors (EH). Font: EO Ecoconsulting

En el tram més crític en avall d'Ordino, per on passen totes les aigües de la parròquia, la capacitat màxima de desguàs és de 6199 EH.

Pel que fa la capacitat màxima de tractament de cada EDAR, segons el Pla de Sanejament d'Andorra (PSA), multiplicant les dotacions pel nombre d'habitants equivalents, es pot calcular la CCM en EH.

La capacitat teòrica de la EDAR Nord Occidental (Anyós) és de 33.000 EH i dona servei a les parròquies de La Massana i d'Ordino, però la calculada en base als hàbits d'ús és de 35.041 EH.

Es realitza el mateix càlcul per les altres càrregues:

Càrrega contaminant disseny (kg/d)				Cabal disseny (m ³ /d)	
	MES	DQO	N total	P total	Qc
Infraestructura màx. actual (EH)	53638	31780	34105	69842	35704

CCM hidràulica de la EDAR (EH). Font: EO Ecoconsulting

qual el promotor decideixi compatibilitzar-les, el potencial de producció energètica no ha estat avaluat. El desenvolupament d'aquestes instal·lacions de producció d'energia solar és doncs de caràcter voluntari i d'iniciativa privada i caldrà donar compliment a la normativa que en reguli l'execució.

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

Infraestructures

L'estructura de subministrament de la parròquia és la següent:

- Una ETAM, propietat de FEDA, a la Gonaarda. Instal·lada al 2023 té una capacitat de 1 transformador de potència de 32.000 kVA
- Una xarxa en bucle de MT. Potència instal·lada 24,2MW.
- Un ramal de MT a Sorteny i a Arcalís. Potència instal·lada 36,3MW.
- Varies ETMB dels edificis pel proveïment de la BT

No s'inclou en el càlcul de CCM, la infraestructura de BT, ni les ETMB, ja que, a cada nova urbanització, el promotor es fa càrrec de la instal·lació de una ETMB: no suposa doncs un coll d'ampolla.

Capacitat màxima actual

Es considera un coeficient de simultaneïtat de 0,4, que fa amb la mateixa potència instal·lada, es pugui subministrar a més consumidors.

Parròquia Ordino	EH
Línies de transport MT actual	135967
Línies de transport MT futura	203951
Hidroelèctrica Arcalís	2247
Fotovoltaïques	1472
ETAM Gonaarda	179791

CCM per sectors (EH). Font: EO Ecoconsulting

Conclusions Horitzó 2033

No es consideren colls d'ampolla per les raons següents:

- La capacitat de transport de la xarxa MT és molt superior a les necessitats.
- Les instal·lacions existents permeten d'augmentar el cablejat a poc cost, al haver invertit en beines soterrades -que són les que representen el cost d'inversió principal.
- La capacitat de transport i de transformació a la ETAM de la Gonaarda és molt superior a les necessitats.

1.7.3 Aigües residuals

Les aigües residuals d'Ordino són tractades a l'EDAR Nord-Occidental, la d'Anyós, juntament amb les de Massana. Aquesta EDAR té una capacitat de tractament de 33.000 EH, molt superior a la xifra de població de les dues parròquies, que actualment se situa sobre els 15.000 habitants.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

- Emmagatzematge en les deixalleries comunals
- Tractament en el centre de tractament de residus (CTR).

Capacitat màxima

La CCM de tractament del CTR és de 60.000 tn/any de residus urbans (RSU) o assimilables a urbans (RAU).

Conclusions Horitzó 2033

No es detecta cap coll d'ampolla pel CTR o pels centres de tria.

Pel sistema de recollida i de les deixalleries, no suposa doncs un coll d'ampolla, donat que es pot ampliar la freqüència o la flota de vehicles. No obstant, suposarà un cost econòmic addicional.

1.7.3.5 Terres i pedres

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

Infraestructures

El comú d'Ordino no disposa d'abocador després d'haver clausurat l'abocador del Corb i el del pàrquing d'Arcalis.

Alternatives de localització per nous abocadors van estar al final descartades per raons principalment ambientals (presència d'avi fauna d'alt valor ecològic) com el del Forat fosc, a Segudet, i el de la Navina, al coll d'Ordino.

La línia de gestió de les terres i pedres a Andorra és la següent:

- Selecció en l'obra de les terres i pedres, aprofitables a Andorra, exportables i rebutjades cap a abocador.
 - Transport de terres i pedres al seu destí
 - Emmagatzematge en l'abocador de terres i pedres: Beixalis (clausurat), Maia (en funcionament), i Plana del Banc (en procés d'ampliació)
- Com ja s'ha especificat més amunt, a efectes del càlcul de la CCM, només es valoren les infraestructures següents:
- Emmagatzematge en l'abocador de terres i pedres: Maia (en funcionament), i Plana del Banc (en procés d'ampliació)

Capacitat màxima

Abocador del Maia. La capacitat de l'abocador, situat a Encamp, a data de 2023 és:

- Terres i pedres: 185.403 m³

El abocador del Maia està en funcionament, amb un ús de 50.000 m³/any aprox. de mitja, en el 2 últims anys.

Conclusions Horitzó 2033

S'identifica un coll d'ampolla en el CGAR situat en avall del nucli d'Ordino i que continua fins passat el pont d'Ordino. Es presenten, en forma de síntesi, els límits i colls d'ampolla, tant per la població actual, com per la població futura.

Sectors	El Serrat	Llorts	Aranas	La Cortinada	Ansallonga	Sornias	Ordino + Segudet	EDAR la Massana - Ordino
CCM EDAR - Cabal							29340	
CCM EDAR - MES							53838	
CCM EDAR - DB05							31780	
CCM EDAR - DQ0							34105	
CCM EDAR - N total							30337	
CCM EDAR - P total							69842	
CCM CGAR	2746	4321	4090	6879	3960	9032	6199	
CCM CGAR Ordino 1							18786	
CCM CGAR Ordino 2							13006	
Població actual	256	523	768	1779	1822	2191	5674	
Població Horitzó 2033	484	907	1315	3023	3112	3727	12212	

Comparatiu CCM i població per sectors (EH). Font: EO Ecoconsulting

Amb l'escenari futur, la repercussió del creixement de la parroquia d'Ordino no afectaria la capacitat de la EDAR, però si s'extrapola el creixement per La Massana, i es suma al d'Ordino, la EDAR no tindria una capacitat hidràulica suficient. Per contra, podria assumir les càrregues contaminants.

1.7.3.4 Residus sòlids

Segons les dades dels balanços de la gestió dels residus, publicats anualment pel Departament de Medi Ambient i Sostenibilitat², l'any 2021 s'han generat un total de 137.731 tones de residus totals a Andorra, de les quals 46.409 tones eren residus urbans (RU). En aquest any, la població equivalent va assolir els 98.258 habitants equivalents³, per tant, la taxa de generació de residus urbans per càpita es va situar en els 1,29 kg RU/habitant equivalent/dia.

Considerant les dades de generació de residus urbans, proporcionades per Pirinenca de Serveis, i la població de 2019 a Ordino, la ràtio per càpita es va situar als 0,94 kg RU/habitant/dia, per sota de la mitjana nacional.

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

Infraestructures

La línia de gestió dels residus a Andorra és la següent:

- Recollida i transport de residus del rebuig (brossa domèstica)
- Recollida i transport de residus de les 3 fraccions de selectiva. Paper-cartró, vidre i envasos
- Recollida i transport de residus de la matèria orgànica (a partir de 2024)
- Triatge de les 2 fraccions de selectiva. Paper-cartró i envasos, en centres privats
- Emmagatzematge en la deixalleria industrial, prèvia exportació

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.7.3.6 Mobilitat

El terme comunal d'Ordino s'estructura amb la carretera CG-3 que creua la parròquia de nord a sud, connectant totes les entitats de població de la parròquia. Es tracta d'una carretera de doble sentit de circulació amb un carril per sentit.

Al sud de la parròquia, a l'entitat poblacional d'Ordino, la CG-3 enllaça amb la CS-240, la qual permet la connexió amb la parròquia veïna de Canillo, per l'est, i pel sud amb la parròquia de la Massana, a través de la carretera CS-335.

Segons dades publicades pel Govern d'Andorra (mobilitat), la Intensitat Mitjana Diària de Vehicles (IMD) de 2020 de la carretera CG-3, és inferior a 12.700, sent l'entorn de l'entitat població d'Ordino la que registra una major IMD.

Avaluació dels estudis de capacitat de càrrega:

El paràmetre de la mobilitat en la gestió del territori té implicació molt més enllà de la definició d'una capacitat de càrrega. Efectivament, per la seva ocupació al sol, representa una part notable de consum del recurs terreny, i vertebrar la distribució de la població, de la economia i el paisatge.

El marge de maniobra és mínim ja que, a data d'avui, la saturació de la xarxa és efectiva a la vall central d'Andorra. Malgrat que la parròquia no estigui afectada en el seu perímetre, els seus habitants pateixen i modifiquen el transit quan es mouen cap a la capital.

Més precisament, ja al 2022, se supera el índex de saturació recomanat per Govern. La desviació de La Massana només suposa una millora de les condicions de transit global en un 2,4%.

El Govern té previst aplicar en els pròxims anys les actuacions previstes en el pla de mobilitat 2030, que han de permetre resoldre les retencions de transit a la vall central.

Dins la Parròquia el POUP avalua les previsions del Pla Sectorial de noves infraestructures viàries (PSNIV) atent als valors del territori del fons de vall i a les necessitats funcionals (desviaments CG-3). Menys prioritàries desviament de Llores i túnel direcció Canillo (recomanable estudi alternativa traçat d'acord amb les necessitats del territori, valors i Model del POUP).

Concretament al POUP es grafien de forma diferenciada els desviaments de la xarxa viària territorial C1 que s'entenen compatibles amb el model i aquells que requereixen un estudi d'alternatives a fi de mantenir els valors del territori.

1.7.3.7 Conclusions

A partir de l'estudi, el document dels Estudis de Capacitat de Càrrega Màxima d'Ordino realitzat per l'equip d'EO-Ecoconsulting conclou:

- El recurs hídic no perilla a data d'avui, però que, en l'horitzó 2050, i en un any sec com el de 2007 o el de 2018 (2023 segueix la mateixa tendència), el límit podria baixar substancialment: al voltant del 2028.
- Per la gestió de l'aigua potable, amb l'aplicació del Pla Director (2021), es soluciona a curt termini, però el sector Llores- Ordino no té marge de creixement a l'horitzó 2033.
- Per la gestió de l'energia elèctrica, no es detecta cap coll d'ampolla.

Abocador de la Plana del Banc. La capacitat de l'abocador, situat a Sant Julià de Lòria, està en fase d'ampliació i en curs d'autorització:

- Terres i pedres: 400.000 m³

Conclusions Horitzó 2033

No es detecta cap coll d'ampolla.

Recursos dins els territoris parroquials per a la implantació d'abocadors o centres de transferència temporals

Els estudis de capacitat de càrrega redactats en paral·lel al POUP analitzen possibles emplaçaments per abocador a la Parròquia però, atès que totes les zones identificades tenen algun criteri limitant (ambiental, tecnicoeconòmic o jurídic) es descarta la possibilitat de disposar d'un espai per disposar la totalitat de l'estimació de terres generades al territori parroquial.

Per a seleccionar les superfícies es fan servir els criteris següents:

- Ambientals: segons el reglament de modificació de l'estat natural del terreny, es valora la proximitat a ecosistemes d'interès, tant de l'abocador com de la carretera d'accés,
- Tecnicoeconòmics: es compara el cost-benefici de la construcció dels murs de sosteniment, i el eventual accés, en comparació a la capacitat total d'abocament. Es parla doncs de pendent del terreny natural, i de la proximitat de carreteres,

Jurídics: es descarten a priori terrenys privats i zones afectades per i naturals (allaus de neu, geològics, ...).

S'avaluen els següents emplaçaments susceptibles de poder suportar un abocador de terres: L'Abaseta d'Arcalis (pistes d'esquí), El Castellar, Prats d'Encodina, Borda Nova d'Encodina, Borda Redort.

	Risc natural elevat	Terreny privat	Ecosistema d'interès	Espècies animals d'interès
L'Abaseta d'Arcalis	NO	NO *	NO	SI
El Castellar	SI	SI	NO	SI
Prats d'Encodina	SI	SI	NO	NO
Borda Nova d'Encodina	SI	SI	SI	SI
Borda Redort	NO	SI	NO	SI

Multicriteri d'abocadors potencials a la parròquia d'Ordino. Font: EO Ecoconsulting (*) Terreny públic en règim de concessió – estació d'equi

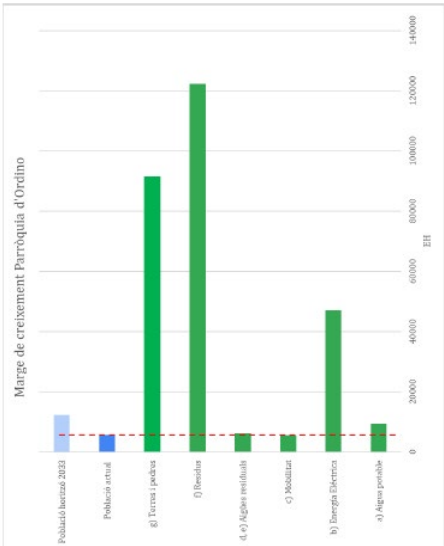
En la present taula, queda clar que totes les zones identificades tenen algun criteri limitant, raó per la qual es descarta tota possibilitat de nou abocador en la parròquia.

Transferència o emmagatzematge materials de construcció.

D'acord amb la legislació, el POUP preveu la creació de zones, on malgrat no ésser la vocació principal, l'ús no està expressament prohibit.



Revisió excepcional POU d'Ordino



Marge de creixement amb les CCMs per àmbits. Font: EO Ecoconsulting

- Per la gestió de les **aigües residuals**, s'ha analitzat la capacitat del col·lector general: el tram en avall del nucli d'Ordino, la saturació ja és efectiva en època de tempesta. No s'ha tractat la saturació dels col·lectors secundaris en detall, però, en les mateixes condicions extremes, aquests desborden i afecten el veïnat.

En quan a la EDAR Nord occidental, la infraestructura no suposa un coll d'ampolla pel creixement de la parroquia; però si es té en compte el creixement de la Massana, és molt probable que la saturació sigui una realitat a l'any horitzó.

- Per la gestió dels **residus**, no es detecta cap coll d'ampolla.

A mode de síntesi, l'estudi inclou la taula següent on es llisten les capacitats de càrrega màxima més restrictives en cadascun dels àmbits.

CCM Restrictives (EH)	
a) Aigua potable	9486
b) Energia Elèctrica	47109
c) Mobilitat	5458
d.e) Aigües residuals	6199
f) Residus	122317
e) Terres i pedres	91683
Població actual	5674
Població horitzó 2033	12212
Marge creixement actual (%)	-3,8%
Marge creixement horitzó (%)	-55,3%

CCM per àmbits i comparativa amb la més restrictiva. Font: EO Ecoconsulting



Revisió excepcional POUP d'Ordino

1.8.2 DIMENSIONAT

El present POUP reconeix els àmbits aptes per a la seva transformació i en coherència amb els punts que es detallen a continuació determina un dimensionat general del Pla.

- Dimensionant atenent a l'habitatge previst ja aprovat.
- Dimensionat en relació al context històric de classificació del sòl al Principat d'Andorra.
- Dimensionat en relació a les inquietuds de la ciutadania.
- Dimensionat en relació necessitats real d'habitatge i activitats.
- Dimensionat comptant amb un marge de cobertura entre oferta i demanda, amb coeficients suficients que garanteixin que no es produirà un tensionament del mercat per la disponibilitat del sòl destinat a la construcció i producció immobiliària.
- Dimensionat atent a la qualificació i activació de la Parròquia.
- Dimensionat fent una major previsió de sòl de desenvolupament urbanístic del que resultaria de considerar només les necessitats internes.
- Dimensionat coherent amb a les Capacitat de Càrrega de les xarxes i recursos naturals, paisatgístics i culturals de la parròquia.

Tan sols a títol informatiu s'indiquen a continuació els diferents escenaris temporals als quals aquest creixement correspondria, atenent els escenaris demogràfics que han servit de base per a l'elaboració del pla.

	Escenari baix	Escenari mig	Escenari alt
2022	5.426	5.426	5.426
2023	5.460	5.490	5.514
2024	5.495	5.555	5.603
2025	5.530	5.621	5.694
2026	5.565	5.688	5.787
2027	5.601	5.755	5.880
2028	5.636	5.823	5.976
2029	5.672	5.892	6.073
2030	5.708	5.962	6.171
2031	5.744	6.032	6.271
2032	5.781	6.104	6.373
2033	5.818	6.176	6.476
2043	6.198	6.948	7.607
2046	6.317	7.197	7.983
2053	6.604	7.815	8.934
2068	7.263	9.325	11.372
2083	7.987	11.125	14.476

Quadre estimatiu evolució de la població. Horitzó 10-20-30-45-60 anys. Font: elaboració pròpia.

1.8 ORDENACIÓ URBANÍSTICA: POTENCIALS POBLACIONALS

1.8.1 DENSITAT I CÀLCUL D'HABITANTS

La densitat màxima per tipologia edificada determinada al present POUP i l'estimació del número d'habitants màxims es realitza a partir dels següents valors:

1.8.1.1 Densitat

La densitat màxima de les claus urbanístiques definides pel sòl urbà i el sòl urbanitzable es determina a partir dels següents valors:

- Pels habitatges plurifamiliars: evolució de la dimensió mitjana de les llars (2013-2021) segons dades del Departament d'estadística del Govern d'Andorra.
- Pels habitatges unifamiliars: mitja de les llicències concedides al Comú durant el període 2020-2023.

Aquests dos valors donen com a resultat (arrodonint valors):

Criteris determinació superfície habitatges POUP 2024	m²/hab.
Unifamiliar	350
Plurifamiliar	100
Mitjana	225

A partir d'aquests valors, es fixa la densitat màxima per zona:

- Zona Urbana _ 100m²/habitatge plurifamiliar
- Zona de Casc Antic i Protecció de Casc antic. 225m²/habitatge
- Zona Residencial. 350m²/habitatge unifamiliar

1.8.1.2 Habitants i habitants equivalents

El nombre màxim d'habitants i d'habitants equivalents es calcula a partir del valor publicat pel Departament d'estadística del Govern d'Andorra.

Aquest determina que el nº mitjà de membres per llar és de 2,33, a data desembre de 2021. A partir d'aquest valor es calculen els habitants estimats resultat del possible desenvolupament del sòl.

Pel que fa als habitants equivalents, el departament d'estadística del Govern d'Andorra publica les dades referents a la població equivalent. L'any 2022, la població d'Andorra era de 81.588 habitants, mentre que la població equivalent publicada pel mateix any correspon a 117.480 persones. D'aquest quocient s'obté un valor de 1,43, que aquest POUP utilitza en els càlculs de la població equivalent estimada.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

	HABITANTS	POBLACIÓ EQUIVALENT	Habitatges	Necessitat Nous habitatges	Nous habitants
Amb 50% SUC	7.916	11.320			
Amb 50% SUC i 15% Pp hu i hr	8.748	12.510	3.755	357	832
Amb 50% SUC i 50% Pp hu i hr	13.785	19.713	5.916	2162	5.037
Amb 50% SUC i 100% Pp hu i 50% hr	16.355	23.388	7.019	1103	2.570
Amb 50% SUC i 100% Pp hu i hr	18.599	26.597	7.982	963	2.244

hu_habitat urba
hr_habitat rural

Quadre escenaris de desenvolupament del POUP. Font: elaboració pròpia.

D'aquesta manera, assumint la transformació del 50% del SUC no transformat, i el 15% del desenvolupament dels SUNC i Subles, el dimensionat del Pla proposat cobriria les demandes estimades en matèria d'habitatge per als propers 30 anys. Si es desenvolupa el 50% dels nous sòls, estariem parlant d'un escenari temporal a uns 50 anys, i amb el 100% del sol desenvolupat, superariem l'escenari dels 60 anys.

El POUP és, d'aquesta manera, un pla a llarg termini que conté mecanismes d'adaptació a diferents escenaris futurs. Un pla pensat no des de la quantitat de sostre a desenvolupar, sinó des de la qualitat pel que fa a localització i forma. Un pla innovador en el context andorrà, però fermament assentat sobre el reconeixement dels valors i les necessitats del territori i de la parròquia. Un pla dissenyat des del coneixement profund del territori i la perspectiva de la resiliència i sostenibilitat.

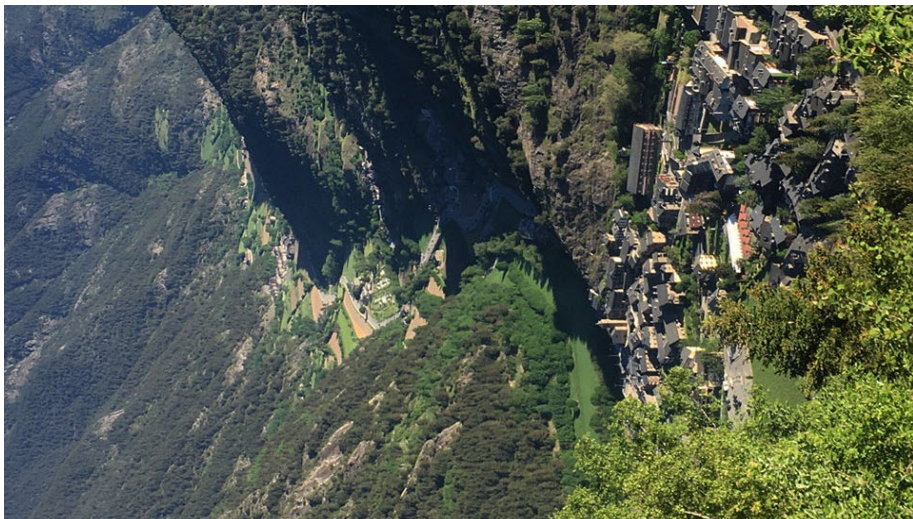


1.9 CIRCUMSTÀNCIES PER A LA REVISIÓ DEL POUP

El present POUP és un pla a llarg termini que conté mecanismes d'adaptació a diferents escenaris futurs. Un pla pensat no des de la quantitat de sostre a desenvolupar, sinó des de la qualitat pel que fa a localització i forma dels nuclis existents i dels nous creixements. Un pla innovador en el context andorrà, però fermament assentat sobre el reconeixement dels valors i les necessitats del territori i de la parròquia. Un pla dissenyat des del coneixement profund del territori i la perspectiva de la resiliència i sostenibilitat.

En tant que el pla ha estat dissenyat amb criteris de sostenibilitat i resiliència a llarg termini, queden d'alguna manera recollides i previstes les possibles variacions en les previsions de creixement demogràfic o d'increment d'activitat econòmica, així com també la casuística d'una possible insuficiència de subministrament d'aigua.

La voluntat política d'un Model de parròquia diferent, la irrupció de noves infraestructures de caràcter territorial, l'explotació de les recursos naturals objecte de protecció o altres factors que suposin una transformació de les bases del Model definides en aquesta memòria, podrien suposar un motiu per encetar una nova revisió del present pla.



1^o MODIFICACIÓ
REVISIÓ EXCEPCIONAL POUP D'ORDINO
VOL I. NORMES URBANÍSTIQUES

FEBRER 2026

1



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Revisió excepcional POUP d'Ordino

ÍNDEX

ÍNDEX.....	1
NORMES URBANÍSTIQUES.....	7
TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	7
CAPÍTOL 1: OBJECTE, ÀMBIT, CONTINGUT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL.....	7
Article 1. Objecte, àmbit territorial i contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.....	7
Article 2. Vigència del POUP.....	8
Article 3. Revisió del POUP.....	8
Article 4. Modificació puntual del POUP.....	8
Article 5. Caràcter vinculant i obligatorietat de les determinacions del POUP.....	8
Article 6. Interpretació de les ordinacions.....	8
CAPÍTOL 2: DESENVOLUPAMENT DEL POUP: PLANEJAMENT DERIVAT.....	8
Article 7. Competència.....	8
Article 8. Jerarquia normativa.....	9
Article 9. Plans parcials.....	9
Article 10. Plans especials.....	10
Article 11. Condicions i contingut dels plans parcials i especials en desenvolupament del POUP.....	10
Article 12. Convenis urbanístics.....	11
CAPÍTOL 3: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	11
Article 13. Administració actuant.....	11
Article 14. Unitats d'actuació: definició.....	11
Article 15. Sectors: definició.....	11
Article 16. Polígons d'actuació: definició.....	11
Article 17. Transmissió del sòl de cessió obligatòria a favor del Comú.....	11
Article 18. Aportacions dineràries al Comú.....	12
Article 19. Càrregues d'urbanització.....	12
Article 20. Modalitats d'execució urbanística.....	12
Article 21. Reparcel·lació.....	12
Article 22. Edificacions preexistents en àmbits de sòl urbà no consolidat i urbanitzable.....	12
Article 23. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització.....	13



Revisió excepcional POUP d'Ordino

CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP	16	Article 50. Sostre	22
Article 24. Fiscalització i adequació a la legalitat de l'execució del POUP	16	Article 51. Densitat	22
TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	17	Article 52. Superfície	22
CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES	17	Article 53. Pati de parcel·la	22
Article 25. Classificació del sòl	17	Article 54. Cos volat	22
CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ	17	Article 55. Tanques	23
Article 26. Sòl urbà	17	CAPÍTOL 3: RÈGIM DELS USOS	23
Article 27. Sòl urbà consolidat	17	Article 56. Definició d'ús	23
Article 28. Sòl urbà no consolidat	17	Article 57. Classes segons la seva permissivitat	23
Article 29. Solars	17	Article 58. Classificació dels usos per permissivitat	23
Article 30. Cessions en sòl urbà	18	Article 59. Usos admesos i usos prohibits	23
CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE	18	Article 60. Regulació dels usos per zones	23
Article 31. Definició. Classificació del sòl urbanitzable	18	Article 61. Usos temporals i usos provisionals	24
Article 32. Sòl urbanitzable	18	Article 62. Classificació dels usos per idoneïtat. Ús principal, usos compatibles i usos complementaris	24
Article 33. Desenvolupament mitjançant planejament derivat	18	Article 63. Classes d'usos en el planejament urbanístic	24
Article 34. Cessions de viabilitat	18	Article 64. Ús d'habitatge	24
Article 35. Cessions per a dotacions, parcs urbans i altres sistemes	18	Article 65. Ús residencial	24
Article 36. Obres i construccions en sòl urbanitzable	19	Article 66. Ús hotel·ler o d'allotjament turístic (Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic i modificacions posteriors i reglament)	24
Article 37. Execució, urbanització i edificació	19	Article 67. Ús comercial	28
CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE	19	Article 68. Ús d'oficines	28
Article 38. Sòl no urbanitzable: definició i determinació en el POUP	19	Article 69. Ús industrial	28
TÍTOL III: DISPOSICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ I ÚS	20	Article 70. Ús de restauració	28
CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES	20	Article 71. Ús educatiu	28
Article 39. Qualificació del sòl	20	Article 72. Ús cultural	28
Article 40. Sistemes i zones	20	Article 73. Ús recreatiu	28
Article 41. Estructura general del territori	21	Article 74. Ús esportiu	28
Article 42. Obtenció de terrenys per a sistemes urbanístics	21	Article 75. Ús esportivorecreatiu	28
Article 43. Limit de les zones	21	Article 76. Ús sanitari	29
Article 44. Tipus d'ordenació de l'edificació	21	Article 77. Ús religiós	29
Article 45. Caracterització dels sòls de transformació. Hàbitat urbà i hàbitat rural	21	Article 78. Ús sociosanitari i assistencial	29
CAPÍTOL 2: DEFINICIONS	22	Article 79. Ús social	29
Article 46. Índex d'edificabilitat	22	Article 80. Ús de magatzem	29
Article 47. Sòl net	22	Article 81. Ús d'estacionament	29
Article 48. Parcel·la	22		
Article 49. Ocupació	22		



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 82. Ús d'aparcament	29	Article 112. Zona urbana 3, clau ZU3	47
Article 83. Tallers de reparació de vehicles.....	29	Article 113. Zona residencial, clau ZR	49
Article 84. Ús d'estacions de servei.....	29	Article 114. Zona aïllada, clau ZA	51
Article 85. Usos rurals.....	29	Article 115. Zona àrea especialitzada, clau ZAE	52
TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES	30	Article 116. Zona de protecció rural, clau ZP	53
Article 86. Sistemes urbanístics.....	30	Article 117. Zona de protecció rural del fons de vall, clau ZP1	53
Article 87. Sistemes locals.....	30	Article 118. Zona de protecció rural del fons de Vall, clau ZP1a	53
Article 88. Sistemes generals.....	30	Article 119. Zona de protecció rural adjacent al fons de Vall, B, clau ZP1b	55
Article 89. Sistema de comunicacions (C).....	31	Article 120. Zona de protecció rural de mitja vessant, clau ZP2	56
Article 90. Condicions d'ordenació i ús de les vies territorials C1.....	32	Article 121. Zona de protecció rural de muntanya, clau ZP3.....	58
Article 91. Condicions d'ordenació i ús de les vies urbanes C2.....	32	Article 122. Verd privat	59
Article 92. Condicions d'ordenació i ús de les vies cíviques i de vianants C3.....	33	CAPÍTOL 2: ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT	59
Article 93. Condicions d'ordenació i ús de les vies rurals C4.....	33	Article 123. Relació de Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat.....	59
Article 94. Sistema de transport (T)	34	Article 124. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat	60
Article 95. Sistema d'aparcaments (A)	34	Article 125. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbanitzable.....	60
Article 96. Sistema hidroclògic (H)	35	CAPÍTOL 3: ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE	62
Article 97. Sistema d'equipaments comunitaris (E)	36	Article 126. Classes de zones	62
Article 98. Sistema Ee "Camp de Neu": Règim especial de la zona de camp de neu d'Ordino-Arcalis.....	37	Article 127. Zona PA: Zona de protecció d'aigües.....	62
Article 99. Sistema d'espais lliures (P)	37	Article 128. Zona F: Zona forestal	63
Article 100. Pla Estratègic del parc territorial Parc Fluvial.....	38	Article 129. Zona PN-RV: Zona de protecció natural del Riu Valira	63
Article 101. Pla Estratègic del parc territorial del Parc del Sorteny.....	38	Article 130. Zona PN: Zona de protecció natural	63
Article 102. Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST).....	38	Article 131. Zona RN: Zona de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals	63
Article 103. Sistema d'habitatge de protecció pública o social (HP)	39	Article 132. Zona AR: Zona agrícola i ramadera d'interès Paisatgístic.....	63
TÍTOL V: REGULACIÓ DE LES ZONES	40	Article 133. Zona ARP: Zona agrícola i ramadera	63
CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE	40	Article 134. Zona II: Zona d'itineraris d'interès.....	63
Article 104. Classes de zones.....	40	Article 135. Obres i construccions en sòl no urbanitzable	63
Article 105. Zona de nucli antic, clau Z1	40	Article 136. Accions no sotmeses a autorització en sòl forestal i agrícola i ramader.....	65
Article 106. Zona de protecció de nucli antic, clau Z2.....	41	TÍTOL VI: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ	66
Article 107. Zona de protecció del casc antic, clau Z2A.....	41	CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS	66
Article 108. Zona de protecció entre el casc antic i zones properes, Clau Z2B.....	42	Article 137. Obligatòrietat i caràcter normatiu.....	66
Article 109. Zona de protecció propera a entorns naturals o a topografies accidentades. Clau 2C	43	CAPÍTOL 2: CONDICIONS GENERALS DE CONSTRUCCIÓ I USOS EN ELS EDIFICIS	66
Article 110. Zona urbana 1, clau ZU1.....	44	Article 138. Adaptació de l'entorn existent	66
Article 111. Zona urbana 2, clau ZU2	46	Article 139. Cobertes dels edificis	66
		Article 140. Capellines.....	66



Revisió excepcional POU-P d'Ordino

Article 141. Cossos volats.....	66
Article 142. Alçades màximes.....	66
Article 143. Alçada interior	67
Article 144. Tractament de façanes	67
Article 145. Tractament de mitgeres	68
Article 146. Celoberts.....	68
Article 147. Soterranis.....	68
Article 148. Modificació del nivell natural del terreny	68
Article 149. Sòl lliure d'edificació.....	69
Article 150. Regulació de les tanques.....	69
Article 151. Regulació de la densitat d'habitatge.....	69
Article 152. Construccions auxiliars.....	70
Article 153. Xemenieies de fums, ventilació i climatització.....	71
Article 154. Antenes	71
Article 155. Aigües pluvials i neu	71
Article 156. Aigües residuals	71
Article 157. Serveis comunals.....	71
Article 158. Elements d'eficiència ambiental	71
CAPÍTOL 3: REGULACIÓ ESPECÍFICA USOS I ACTIVITATS.....	72
Article 159. Hotels i centres turístics.....	72
Article 160. Centres assistencials.....	73
Article 161. Estacions de servei	73
Article 162. Càmpings, glàmpings i bungalows	73
CAPÍTOL 4: REGULACIÓ ESPECÍFICA USOS PROVISIONALS.....	73
Article 163. Casetes per al camp.....	73
Article 164. Condicions usos temporals, usos provisionals i actuacions excepcionals (articles 27, 30, 51 LGOTU).....	74
Article 165. Bordes i altres instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola i ramadera.....	77
CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS D'HABITABILITAT EN ELS EDIFICIS D'HABITATGE.....	77
Article 166. Definició d'habitatge.....	77
Article 167. Projectes d'habitatges	77
Article 168. Definició de les peces de l'habitatge.....	77
Article 169. Requisits mínims d'habitatibilitat	78
Article 170. Superfície útil.....	78
Article 171. Condicions de l'habitatge.....	78
Article 172. Condicions d'habitatibilitat.....	78
Article 173. Requisits mínims en habitatges usats	79
CAPÍTOL 6: LES CONDICIONS DELS ESPAIS COMUNS D'ACCÉS EN ELS EDIFICIS D'HABITATGES.....	79
Article 174. En edificis d'habitatges	79
Article 175. En edificis diferents dels d'habitatges	81
CAPÍTOL 7: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS	81
Article 176. Locals comercials	81
Article 177. Comerços i despatxos.....	81
CAPÍTOL 8: CONDICIONS DELS APARCAMENTS.....	81
Article 178. Els espais d'aparcament	81
Article 179. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis.....	81
Article 180. Condicions dels aparcaments	82
Article 181. Aparcaments soterranis mancomunats	83
Article 182. Edificis d'aparcament.....	83
CAPÍTOL 9: ORDINACIONS DE SEGURETAT	83
Article 183. Normes de seguretat.....	83
Article 184. Ancoratges sota la via pública.....	83
Article 185. Tanques de protecció.....	83
Article 186. Normes tecnològiques de la construcció	83
Article 187. Normativa d'higiene	84
Article 188. Normativa d'accessibilitat.....	84
TÍTOL VI: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ I DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÉS CULTURAL, NATURAL I PAISATGÍSTIC.....	85
CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ.....	85
Article 189. Tipus d'obres en edificis existents	85
Article 190. Obres d'ampliació	85
Article 191. Obres de rehabilitació o reforma.....	85
Article 192. Règim de fora d'ordenació.....	86
CAPÍTOL 2: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÉS CATALOGATS.....	86
Article 193. Protecció d'elements d'interès.....	86
Article 194. Nivells de protecció.....	87
Article 195. Pla Especial de preservació i recuperació del patrimoni.....	87
CAPÍTOL 3: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS VALORS AMBIENTALS, NATURALS I PAISATGÍSTICS.....	93



Revisió excepcional POUF d'Ordino

Article 220.	Presentació de la sol·licitud	100
Article 221.	Tramitació.....	101
Article 222.	Informes comunals.....	101
Article 223.	Informes preceptius.....	101
Article 224.	Esmena de deficiències	101
Article 225.	Resolució	101
Article 226.	Notificació i impugnació	102
Article 227.	Garantia.....	102
CAPÍTOL 3: PROCEDIMENT SIMPLIFICAT DE CONCESSIÓ DE LICÈNCIES D'OBRES MENORS		102
Article 228.	Licències d'obres menors.....	102
Article 229.	Documentació que cal presentar	102
Article 230.	Licències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic	102
Article 231.	Resolució de licències d'obres menors.....	103
CAPÍTOL 4: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'OBRES I CONDICIONS USOS PROVISIONALS I TEMPORALS		103
Article 232.	Licències d'obres i usos provisionals i temporals	103
Article 233.	Construccions provisionals d'ús rural agrícola, forestal i ramader	103
Article 234.	Documentació que cal presentar	103
CAPÍTOL 5: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE		103
Article 235.	Activitats en sòl no urbanitzable.....	103
Article 236.	Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars	103
Article 237.	Documentació que cal presentar	104
Article 238.	Tramitació	104
Article 239.	Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pel Comú	104
CAPÍTOL 6: INFORMACIÓ URBANÍSTICA		104
Article 240.	Certificat urbanístic.....	104
Article 241.	Assenyalament d'alineacions	105
CAPÍTOL 7: ACTIVITATS EN EL SÒL		105
Article 242.	Licència de moviments de terres	105
Article 243.	Tramitació.....	105
Article 244.	Autorització de treballs de protecció.....	106
Article 245.	Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització.....	106
Article 246.	Llicència d'urbanització integral.....	106

Article 196.	Valors ambientals, naturals i paisatgístics.....	93
Article 197.	Actuacions en les àrees vinculades al Riu Valira i zones d'especial interès fluvial	94
Article 198.	Actuacions en àmbits vinculats a els rius, rieres, torrents i molles	94
Article 199.	Actuacions en àmbits vinculats als boscos singulars i altres elements naturals valuosos per la seva singularitat	94
Article 200.	Actuacions vinculades a elements i conjunts singulars del paisatge cultural rural	95
Article 201.	Actuacions en continuïtat/ proximitat amb connectors i separadors ecològics	95
CAPÍTOL 4. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....		95
Article 202.	Definició.....	95
Article 203.	Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el hàbitat rural	95
Article 204.	Integració paisatgística.....	96
Article 205.	Edificacions aïllades.....	96
Article 206.	Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en l'hàbitat urbà	96
TÍTOL VIII: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL		98
CAPÍTOL 1: LICÈNCIES URBANÍSTIQUES		98
Article 207.	Actes subjectes a llicència urbanística	98
Article 208.	Autoritzacions concurrents.....	98
Article 209.	Règim de les llicències urbanístiques	98
Article 210.	Competència	98
Article 211.	Responsabilitats i llicències urbanístiques.....	98
Article 212.	Classes de llicències urbanístiques d'obres	98
Article 213.	Notificació de les llicències urbanístiques al Govern	99
Article 214.	Transmissió de les llicències urbanístiques.....	99
Article 215.	Terminis d'execució.....	99
Article 216.	Pròrroga de les llicències	100
Article 217.	Renovació de les llicències i reiteració de les sol·licituds	100
Article 218.	Actes promoguts pel Govern.....	100
Article 219.	Autorització de treballs de protecció de riscos naturals	100
CAPÍTOL 2: PROCEDIMENT DE CONCESSIÓ DE LICÈNCIES URBANÍSTIQUES (Reglament de Construcció -Secció primera. Procediment general de concessió de llicències urbanístiques -).....		100



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

86/227

Revisió excepcional POUP d'Ordino

DISPOSICIONS ADDICIONALS	114
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	116
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	116
DISPOSICIÓ FINAL	116
ANNEX1. CROQUIS	117

Article 247. Llicència d'obres d'urbanització	107
Article 248. Llicència per la col·locació d'ancoratges a la via pública	107
CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ	107
Article 249. Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització	107
Article 250. Llicència d'enderroc	108
Article 251. Llicència d'edificació	108
CAPÍTOL 9: REVISIÓ I CONTROL DE LES OBRES	109
Article 252. Iniciació dels treballs	109
Article 253. Ocupació de la via pública	109
Article 254. Rètol d'obra	109
Article 255. Direcció facultativa	109
Article 256. Modificacions del projecte en el transcurs de les obres	109
Article 257. Inspeccions	110
Article 258. Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística	110
Article 259. Finalització de les obres	110
Article 260. Llibre de l'edifici	110
CAPÍTOL 10: ACTIVITATS EN L'EDIFICACIÓ	110
Article 261. Ús de l'edificació	110
Article 262. Inspecció dels serveis tècnics del Comú	110
Article 263. Terminis	111
Article 264. Devolució de garanties	111
Article 265. Canvis d'ús de l'edificació	111
Article 266. Llicència d'ús de l'edificació	111
Article 267. Llicència de consolidació d'edificació	111
CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ	112
Article 268. Objecte i finalitat de les llicències de parcel·lació	112
Article 269. Documentació que cal presentar	113
Article 270. Condicions d'atorgament de la llicència de parcel·lació	113
TÍTOL IX: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA	114
Article 271. Infraccions	114
Article 272. Classes d'infraccions	114
Article 273. Responsables de les infraccions	114
Article 274. Sancions	114
Article 275. Prescripció de les infraccions	114



Revisió excepcional POU d'Ordino

NORMES URBANÍSTIQUES

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'ara endavant LGOTU), l'objecte del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (d'ara endavant POU) és l'ordenació, planificació urbanística i gestió de la parroquia d'Ordino i abasta la totalitat del seu territori.

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

- a) Memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial
 - Vol I. Memòria de la informació
 - Vol II. Memòria de l'ordenació
 - Annex 1. Estudi edificabilitat global de la Parroquia
 - Annex 2. Convenis
 - Annex 3. Població i societat.
 - Annex 4. Estudi capacitat càrrega equipaments.

b) Normes urbanístiques complementades amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i amb les ordinacions de rehabilitació d'edificis.

- Vol I. Normes urbanístiques
- Vol II. Fitxes Unitats d'Actuació

c) Plànols:

- Vol I. Plànols d'informació urbanística. Dossier
- Vol II. Plànols d'ordenació urbanística:
 - Estructura General del territori. El fons de vall E:1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
 - Estructura General del territori. L'alta muntanya E:1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
 - Estructura General del territori. Comunicacions E:1/20.000-1/5.000 (4 plànols)
 - Classificació del sòl E:1/20.000-1/5.000 (9 plànols)
 - Qualificació del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable E:1/20.000-1/5.000-1/2.000 (15 plànols+ 7 plànols)
 - Proteccions. Catàleg de béns comunals E:1/5.000-1/2000 (12 plànols + 7 plànols)
 - Proteccions. Valors ambientals i paisatgístics E:1/5.000 (9 plànols)
 - Xarxes de serveis (20 plànols)
 - Edificacions fora d'ordenació (4 plànols)

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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

2. Les determinacions del POUP vinculen per igual les administracions públiques i particulars.
3. 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 la interpretació de les determinacions del POUP que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació s'utilitza com a base la cartografia més actual disponible escala 1/500 i 1/5000 de Govern, de 2019 i 2003 respectivament, i no la base cadastral. Aquesta determinació permet fer una comprensió i aproximació més integral a l'ordenació del territori. Aquest fet no exclou que en qualsevol cas per al càlcul de l'edificabilitat prevaldran sempre les superfícies reals de la cartografia de més detall i condicions d'estructura de la propietat disponible dins l'àmbit: cadastre, topogràfic de detall o cartografia oficial.
5. En cas de contradicció entre el redactat d'aquestes ordinacions i les determinacions gràfiques, preval allò que disposen les presents ordinacions.

CAPÍTOL 2: DESENVOLUPAMENT DEL POUP: PLANEJAMENT DERIVAT

Article 7. 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.

8

- Imatge síntesi model (4 plànols)
- Parc Fluvial (5 plànols)
- Activació del territori (1 plànol)

- d) 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.
- e) Estudi justificatiu de les mesures de protecció a adoptar en relació amb el medi ambient, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge (*Estudi ambiental estratègic*).
- f) Pla de mobilitat (POUP 2019).
- g) Document comprensiu.

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.
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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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'alguns dels seus elements, correspon al Comú quan així ho exigeixin motius d'interès públic degudament justificats.

Article 8. 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 d'instruments:

- 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. Polígons d'actuació 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 barres 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 9. 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:

- Plànols sintètics de justificació de coherència del nou desenvolupament amb els objectius del POUP, 3 plànols:

1. En relació a protecció i perillositats: definició dels elements de perillositat d'allaus, perillositats geològiques, proteccions del sistema hidrogràfic, valors

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 (internes i externes a l'àmbit), 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'efectui per fases. En aquest supòsit, el Pla parcial ha d'incorporar un plànol on s'estableixin les etapes d'execució projectades.

Article 10. Plans especials

1. D'acord amb allò que estableixen la LGOTU i el Reglament urbanístic, és 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 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 11. 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 ordenacions.

ambientals i paisatgístics i valors patrimonials i consideració dels mateixos en el nou desenvolupament.

2. En relació a l'estructura general del territori: definició de la coherència funcional dels sistemes públics (sistema viari, equipaments i espais lliures) del nou desenvolupament en relació a l'estructura general i orgànica del POUP.

3. En relació a les condicions d'edificació: consideracions en relació a la clau desenvolupada, urbana o rural, definició de les línies d'edificació i alçades admissibles en relació a l'entorn i definició dels usos no residencials.

- 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 i indicacions de les fitxes.

- Plànol de parcel·lació i d'ordenació de l'edificació, on es referencin les alineacions i els galils 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 prevists 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 ordenacions 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 quartes 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 cedixen 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



Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 sí mateix i en relació amb les àrees veïnes.

Article 12. 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 13. 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 14. 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 15. 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 no serà a proposta del Comú, i perquè sigui adoptada caldrà la ratificació de la divisió pels propietaris que representin tres quarts parts de la superfície de cada sector.
4. El Comú també podrà adoptar la subdivisió en sectors a iniciativa dels propietaris que representin tres quarts 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 16. 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 dels 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 17. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 18. 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 19. 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 20. 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 integrada: En aquesta modalitat, el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta 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 21. 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.

Article 22. Edificacions preexistents en àmbits de sòl urbà no consolidat i urbanitzable.

1. A efectes del planejament derivat i com a excepció, les edificacions preexistents incloses en àmbits de sòl urbà no consolidat i urbanitzable i bastides abans de la vigència del primer POUP, no computaran a efectes de superfície aportada, sostre construït i càlcul de la cessió obligatòria i gratuïta.
A tal efecte, es considerarà que no computa la projecció vertical de l'edificació més un perímetre equivalent a la distància mínima a mantenir a llindes i entre parcel·les que determini la qualificació (clau) del propi àmbit. El pla parcial pot considerar una superfície major a la mínima establerta en aquest paràgraf, si ho considera oportú.
Resten especialment exclòses d'aquesta excepció les edificacions preexistents construïdes a l'empara d'una llicència sota el règim d'obres i usos provisionals.
2. Per contra, les edificacions preexistents, si participaran en el repartiment dels costos d'urbanització, tenint en compte tota la superfície del terreny ocupada per les mateixes.
3. En la futura reparcel·lació, les edificacions preexistents en la mesura del possible s'hauran d'incloure en una parcel·la que respecti la parcel·la mínima prevista per l'àmbit.
4. En termes d'ordenació per a les edificacions preexistents no sotmeses a llicència provisional, es mantenen els paràmetres de l'ordenació construïts o vigents a la llicència i es permeten obres de rehabilitació o reforma. En cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció o ampliacions, les llicències s'hauran d'acollir a la nova normativa i garantir les condicions d'urbanització.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

En el cas de les actuacions a l'hàbitat rural es podran utilitzar materials de característiques anàlogues però menor impacte ambiental i major integració paisatgística.

En el cas del calçades de la via verda o Camí Ral, llevat dels trams entre teixits consolidats dels nuclis urbans de prioritat vianants, es construiran amb materials drenants que permetin en els intersticis la implantació de vegetació i una major integració paisatgística.

- c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
 - d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant asfalt o peces de formats normalitzats. En general, s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.
 - e) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
 - f) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
 - g) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització d'asfalt del tipus normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part d'actuacions a l'hàbitat rural, conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials. En el cas de voreres que corresponguin a la xarxa de carrers cívics definida en aquestes Normes, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
 - h) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, facilitat de reposició i mínim manteniment.
 - i) Tant en els espais públics com en els espais lliures privats caldrà contemplar la utilització prioritària de paviments permeables en aquells àmbits que ho permetin (àrees d'estada, voreres, aparcaments, etc.), amb la finalitat de reduir els cabals d'aigües pluvials i d'augmentar la infiltració als terrenys i alimentar els aqüífers.
 - j) En la urbanització dels vials d'accés a les edificacions caldrà donar compliment al que estableixi la normativa sectorial vigent en relació a les amplades lliures d'accés i els espais de maniobra per tal de garantir la seguretat de les persones en cas d'incendi.
4. Integració talussos en el traçat de nous vials
- a) En cas d'aterrossament mitjançant murs, l'alçada vista de cada mur ha de ser de 3m com a màxim. Es poden construir diversos murs esglaonats i separats entre sí per

5. Per mentre no s'hagi executat el planejament derivat:

- a) En aquestes edificacions preexistents només es permetran els usos actuals consolidats; i en cas de pretensió de canvis d'ús s'acceptaran aquells permesos per les obres de caràcter provisional, d'acord amb la regulació d'aquestes.
- b) En eventuais ampliacions, la part ampliada no podrà sobrepassar la volumetria resultant de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació vigents en el moment de sol·licitar-se la corresponent llicència provisional.

Article 23. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclos el pas de vianants, el seu enjardinament, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

1. Obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta).
Acompliran els criteris d'intervenció en espais fluvials que defineixi Govern, bàsicament, respectant la vegetació de ribera existent.
2. Moviment de terres i adaptació a la morfologia del terreny.
Caldrà garantir la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny de les construccions i del viari previst, així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
A l'hàbitat rural els talussos no podran superar en cap punt l'alçada màxima de tres metres, i el seu pendent serà l'adequat per permetre la implantació d'espècies vegetals, llevat que el territori ho impossibiliti, no admetent-se en cap cas el tractament artificial d'aquests talussos mitjançant unitats de formigó, plaques prefabricades o gabions.
3. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

- a) L'explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre forms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que serà preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.
- b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà, quant a les seves característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
Com a norma general l'acabat de les voravies serà de material asfàltic llevat de la zona de nucli antic, que serà amb llosa calcària. Les vorades en tots els casos seran en granit color "gris Pirineu". El Comú podrà proposar altres acabats en casos concrets i de forma justificada.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- c) El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les que ja existeixen.

7. Sanejament.

- a) Caldrà incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. El promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional, d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.
- b) En el cas d'implementació d'usos industrials, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració de les aigües residuals. Caldrà dimensionar, projectar i finançar les infraestructures necessàries per a la depuració de les aigües residuals i caldrà preveure la concessió d'abocament a llera pública. S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.
- c) Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives i, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt.
- d) Només quan no hi hagi possibilitat d'embranchament a la xarxa pública de sanejament, per motius que hauran de ser justificats d'acord amb la sostenibilitat ambiental i econòmica de les obres, i d'acord amb l'Ordre ministerial relativa a les prescripcions tècniques per a les estacions de depuració d'habitatges unifamiliars, d'habitatges plurifamiliars, d'edificis de serveis, de centres comercials, de separació de líquids lleugers, de separació de greixos, i d'instal·lacions agropecuàries, del 20 d'abril del 2005, les aigües residuals podran i hauran de ser tractades mitjançant sanejament autònom.
- e) La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament al seu punt d'abocament al medi d'un sobreexidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i llixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de domini públic hidràulic ni a tercers.
8. Hidrants.
- Segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.
9. Subministrament d'energia elèctrica.
- a) Les xarxes i línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també hauran de soterrar-se.

terrasses d'amplada mínima de 2m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 9m 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 3m com a màxim i ha de tenir una inclinació màxima de 45°. Es poden construir diverses esculleres esglaonades i separades entre si per terrasses d'amplada mínima de 2m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 9m 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 6m de distància horitzontal entre paraments verticals o entre esculleres, es poden construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents, sempre i quan 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) L'aparició de talussos no exclou la necessitat de garantir la continuïtat dels possibles recorreguts de vianants que garanteixen una mínima estructura general entre desenvolupaments.
5. Connexions exteriors a les infraestructures viàries i de mobilitat i a les xarxes generals de serveis.
- a) Caldrà definir el disseny i el projecte de la infraestructura viària i de mobilitat necessària per tal de garantir la correcta integració del nou sector amb el sistema general consolidat del nucli.
- b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complet dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.
6. Abastament d'aigua.
- a) Caldrà determinar detalladament l'increment de demanda que originarà el seu desenvolupament i justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. La justificació s'efectuarà mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei, acreditatiu de la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa del referit subministrament.
- b) Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment i s'empraran canonades de polietilè, polipropilè o, preferentment, de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable com la instal·lació de canonades i hidrants contra incendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de reg de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

Revisió excepcional POU d'Ordino

Buddleja davidii, *Impatiens* sp, *Lonicera japonica*, *Lupinus polyphyllus*, *Parthenocissus quinquefolia* / *inserta*, *Reynoutria japonica* i *Ulmus pumila*.

- e) La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions parroquials de jardineria. La selecció d'espècies es farà tenint en compte la disponibilitat d'espai en el moment de plantació i considerant els seus hàbits de creixement amb el temps. Es prioritzarà l'ús d'espècies de fulla caduca, per tal de facilitar l'assolellament a l'hivern.

- f) Les noves plantacions hauran de tenir incorporats uns sistemes de reg que permetin, a baix cost de manteniment, ésser regats adequadament i en el temps oportú (tipus reg per degoteig), segons les característiques de les espècies a plantar.

- g) En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure la terra corresponent a un volum de 2x2x1 metre i, si s'escau, renovar el 50% de la mateixa, incorporant una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

13. Mobiliari urbà i senyalització.

- a) Caldrà incorporar la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que, per la seva dimensió i configuració, permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre, de manera òptima, als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.

- b) Caldrà preveure la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

- c) Els projectes d'urbanització inclouran tot tipus de senyalització indicativa i obligatòria.

- d) Si per regular el trànsit cal disposar senyals s'inclouran també aquests i els passos de vianants es dotaran de senyals acústics per facilitar la mobilitat de les persones amb discapacitat visual.

14. Pavimentació.

- a) Les característiques dels paviments estaran relacionades amb el tipus de trànsit previst i les característiques del terreny i de l'entorn urbanístic.

- b) Els paviments hauran d'assegurar la seva impermeabilitat, durabilitat i regularitat, no admetent-se en zones on es preveu l'habitatge permanent els de caràcter disgregable.

- c) Les voreres aniran rematades per vorades de formigó o de pedra, es pavimentaran amb materials antilliscants i s'elevaran entre 8 i 12 cm sobre el nivell de la calçada, amb les excepcions necessàries per passos de persones amb mobilitat reduïda i guals d'accés de vehicles.

- b) Els centres de transformació es situaran preferentment en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics. La seva implantació en espais públics es farà preferentment soterrada, i de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

10. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.

11. Enllumenat públic.

- a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents.

- b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de l'ocupació de l'espai públic, prohibint-se en els carrers de nova implantació la instal·lació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. De la condició anterior se n'exceptuen els carrers preexistents on l'amplada del carrer sigui insuficient per complir d'aquesta prescripció.

- c) En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 metres les lluminàries es disposaran prioritàriament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

12. Arbrat i jardineria.

- a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que, per la seva dimensió i característiques funcionals i formals, resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers cívics definida en aquestes Normes, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quan les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

- b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2 metres i es prioritzarà la plantació en un únic lateral del carrer. La distribució de l'arbrat es farà en coherència amb la resta d'elements, com enllumenat o mobiliari urbà, evitar interferències i podes innecessàries.

- c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

- d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones o naturalitzades i de baix consum d'aigua. S'evitarà la utilització d'espècies al·lòctones invasores. Especialment aquelles de les que ja es coneix el seu potencial invasor a Andorra i contrades pirinenques veïnes. Per això, s'hauria de prohibir la utilització en jardineria de:



Revisió excepcional POUP d'Ordino

- d) Els punts de traspàs dels vials i els de canvi sobtat de la direcció de les voreres, sempre que sigui viable, s'indicaran a les persones amb discapacitat visual per mitjà d'un paviment rugós clarament diferenciable al tacte de l'ordinari, segons models ja habituals i normalitzats.
 - e) Els pendents transversals dels carrers i de les voreres, excepte en els punts d'entroncament amb vials de pendent longitudinal acusat, no superaran respectivament el 3 i el 2%.
15. Gestió de residus.
- a) Es preveuran en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus.
 - b) Així mateix, caldrà preveure en la xarxa viària urbana i en els camins rurals els espais reservats suficients per a al col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP

Article 24. 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.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES

Article 25. Classificació del sòl

1. El sòl comprès dins l'àmbit del POUP es classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. El sòl urbà es 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 1/5.000 i 1/20.000.
3. Dins dels règims de sòl urbà consolidat (SUC), sòl urbà no consolidat (SUNC) i sòl urbanitzable (Suble), es delimiten diferents unitats d'actuació (UA):
 - a) UA en sòl urbà consolidat de gestió directa (plànols a escala 1/2.000 i 1/5.000).
 - b) UA en sòl urbà no consolidat (plànols a escala 1/2.000 i 1/5.000).
 - c) UA en sòl urbanitzable (plànols a escala 1/2.000 i 1/5.000).
4. El sòl no urbanitzable consta delimitat en els plànols a escala 1/5.000 i 1/20.000.

CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 26. 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 sí mateixa la condició de sòl urbà a les finques confrontants.

Article 27. 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 exigixin la posterior aprovació de planejament derivat.
2. Constitueixen sòl urbà consolidat els terrenys delimitats per la unitat d'actuació núm. 1. Aquesta no s'indica a través d'una identificació numèrica sinó a través de la delimitació del seu perímetre com a SUC als plànols d'ordenació.

3. Constitueixen també sòl urbà consolidat els terrenys delimitats per la unitat d'actuació núm. 1 inclosos dins polígons d'actuació amb la finalitat de completar la urbanització pendent.
4. Aquesta no s'indica a través d'una identificació numèrica sinó a través de la delimitació del seu perímetre com a SUC als plànols d'ordenació.

Article 28. Sòl urbà no consolidat

1. Constitueixen el sòl urbà no consolidat aquelles unitats d'actuació en sòl urbà encara pendents d'urbanitzar. Poden posseir els serveis urbanístics bàsics en el 40% o més de la seva superfície però no arriben al 100%, i per tant, 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. Igualment s'inclouen com a sòl urbà no consolidat aquells sòls de les urbanitzacions aprovades abans de l'entrada en vigor del primer POUP i no executades íntegrament, d'acord amb l'article 11.2 del Reglament Urbanístic.
3. El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat 13 UA de l'habitat urbà i 3 UA de l'habitat rural.
4. 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 29. Solars

D'acord amb allò que disposa l'article 9 del Reglament urbanístic, tenen la consideració de solar terrenys compresos en unitats d'actuació de sòl urbà consolidat que d'acord amb la zonificació efectuada pel planejament siguin aptes per a l'edificació i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les normes mínimes fixades pel planejament o, si aquest no ho determina, que posseïxin els serveis urbanístics bàsics definits en l'article 25 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
- b) Que tinguin dimensions adequades a les normes de parcel·lació establertes pel planejament vigent.
- c) Que el vial amb el qual confrontin tingui pavimentada la calçada, establertes les voreres i posseïxi enllumenat públic.
- d) Que tinguin fixades alineacions i rasants.

Aquest precepte no s'aplica als terrenys classificats en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial com a sòl urbanitzable o com a sòl no urbanitzable que confrontin amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 34. 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 A), sinó de sistema vian (claus C1 i C2).

Article 35. Cessions per a dotacions, parcs urbans i altres sistemes

Es fixa un percentatge % de cessió obligatòria i gratuïta destinada a sòls de sistema urbanístic públic: sistema d'espais lliures, equipaments comunitaris, aparcaments, habitatge de protecció pública, i altres dotacions i serveis tècnics de naturalesa pública 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 LGOTU. Aquest percentatge varia en funció de la idoneïtat de transformació dels sòls i posició territorial d'acord amb els següents criteris: 15% a unitats d'actuació de l'habitat urbà, 10% a unitats d'actuació de l'habitat rural del fons de vall i mitja vessant, 5% a unitat d'actuació de l'habitat rural d'alta muntanya.

En tot cas es vetllarà a reagrupar els sòls de cessió de forma que les parcel·les resultants puguin ser de la major dimensió i/o disposició, 400m², garantint la seva funcionalitat segons els que s'indica a les corresponents fixes i plànols d'estructura general. En cas que aquesta sigui inferior degut a les dimensions de la unitat d'actuació, la cessió s'agruparà en una única parcel·la en una posició que garanteixi la funcionalitat de les mateixes.

En aquells àmbits que, en el moment del planejament derivat, no es pugui garantir la funcionalitat de la cessió obligatòria i gratuïta en relació a l'interès públic dins la xarxa de sistemes públics d'acord amb el model del POUP, caldrà que aquesta es concentri en una parcel·la de superfície mínima d'acord a la regulació de l'àmbit.

En l'habitat rural, cas que la superfície de l'àmbit, descomptada vialitat i aplicat el percentatge de cessió, no sigui suficient per assolir una parcel·la mínima, la cessió tindrà la consideració de sistemes destinats a la consolidació del parc fluvial, espais lliures vinculats a connectors i valors naturals, portes i espais articuladors d'itineraris de muntanya, altres serveis tècnics de naturalesa pública.

Tot sense perjudici de que, a criteri del Comú i d'acord amb les determinacions del Pla Parcial d'iniciativa privada sotmès a aprovació, es pugui destinar a altres equipament de caràcter públic que el desenvolupament de l'àmbit aconselli.

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 siguin de titularitat i domini privats, podran mantenir aquesta situació mentre no es modifiqui el destí o ús dels terrenys. En cas de modificació de destí o ús, el present planejament estableix la prioritat d'incorporació al domini públic, per mitjà de qualsevol mecanisme legal que procedeixi i previst per la normativa general i urbanística.

Article 30. Cessions en sòl urbà

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.

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 de l'habitat urbà i el 10% en el sòl urbà no consolidat de l'habitat rural del sòl de la unitat d'actuació amb destinació a sòls de sistema urbanístic públic (sistema d'espais lliures, equipaments comunitaris, aparcaments, habitatge de protecció pública, i altres dotacions i serveis tècnics de naturalesa pública).

CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 31. 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 60% de la seva superfície i que no es classifiquen com a sòl no urbanitzable.
2. També, d'acord amb la legislació, les unitats d'actuació amb pla parcial aprovat i elevat a públic (amb les cessions a públic corresponents), que no han executat els treballs d'urbanització i que d'acord amb l'article 19 de la LGOTU gaudien de garantia d'aprofitament urbanístic però no havien complert la condició de l'article 35.2 de la LGOTU d'execució efectiva, han estat classificades com a sòl urbanitzable, mantenint-se la reparcel·lació i vialitat aprovada, sense perjudici d'eventuals modificacions dels plans parcials aprovats en el seu dia que els propietaris puguin decidir i sotmetre a aprovació del Comú. No obstant, de conformitat amb la filosofia del planejament revisat, el seu aprofitament urbanístic ha estat reduït fins al màxim que permet i determina el predit article 35.3 de la LGOTU (0,8% i 33% d'ocupació).

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 32. Sòl urbanitzable

El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbanitzable 34 UA de l'habitat urbà i 106 UA de l'habitat rural.

Article 33. 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 36. 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, sense perjudici d'allò que preveuen els articles 30 i 27 de la LGOTU.
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 37. 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. D'acord amb l'article 88 del Reglament Urbanístic, el projecte d'urbanització de la unitat d'actuació podrà ser tramitat i aprovat simultàniament al Pla parcial, amb subjecció a les prescripcions establertes a l'article 111.3 del Reglament Urbanístic. L'execució material de la urbanització es realitza posteriorment, en la fase d'execució dels plans parcials o especials, amb subjecció a les condicions establertes en el planejament i en el projecte de parcel·lació.
3. El Comú ha d'establir i/o corregir les qualitats d'urbanització que ha de preveure el planejament derivat d'acord amb els criteris previstos en aquestes normes. En qualsevol cas, el mobiliari urbà que s'utilitzi en les obres d'urbanització ha d'ésser l'homologat pel Comú.
4. El Comú podrà admetre l'edificació simultània a la urbanització en els casos en què es compleixin els requisits fixats al Reglament de Construcció.

CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE**Article 38. Sòl no urbanitzable: definició i determinació en el POUP**

1. Constitueixen sòl no urbanitzable els terrenys situats en zones afectades per un nivell alt de perillositat natural.
2. També constitueixen sòl no urbanitzable tots els terrenys dels comuns i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable que hagin estat adquirits pels comuns per destinar-los a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.
3. Tanmateix, el sòl no urbanitzable inclou els terrenys definits a l'article 42 de la LGOTU: sòl forestal, sòl agrícola i ramader, zones de protecció d'aigües, zones de protecció natural, itineraris d'interès, zones exposades a riscs naturals i sòl sense designació específica.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

TÍTOL III: DISPOSICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNS

Article 39. Qualificació del sòl

La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el destí públic o privat dels sòls i la atribució i regulació de l'ordenació del territori sotmesos a un règim determinat d'usos, intensitats i paràmetres.

Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

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

El conjunt de sistemes i zones en que el Pla ordena el territori són:

SISTEMES

C i T SISTEMA DE COMUNICACIONS I TRANSPORT

- | | |
|----|--|
| C1 | Xarxa viària territorial |
| | Principal |
| | Secundària |
| C2 | Xarxa viària urbana |
| | Principal |
| | Secundària |
| C3 | Vies cíviques i de vianants |
| | Vies cíviques/connexions transversals vianants/prioritat invertida |
| C4 | Xarxa viària rural (SNU) |
| | Camí Ral/Pt Parc fluvial |
| | Jeraquia 1 GR |
| | Jeraquia 2 (categoria 2 i 3) |
| T1 | Sistema de transport públic segregat |
| T2 | Sistema de transport públic per cable |

A SISTEMA D'APARCAMENTS

H SISTEMA HIDROLÒGIC

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- | | |
|----|--------------------------------|
| E | Sense ús definit. Reserva |
| Es | Sanitari, assistencial, social |
| Ec | Cultural |
| Ed | Educatiu |
| Ee | Esportiu i lleure |
| Ea | Administratiu i serveis |
| Ef | Cementiri i serveis funeraris |
| Er | Religiós |

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

- | | |
|----|---|
| P | Parc territorial. Parc natural Sorteny i Parc fluvial |
| Pt | Parc urbà |
| Pu | Places i passeigs |
| Pp | Altres espais lliures |

SISTEMA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

ZONES

Sòl urbà i urbanitzable

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| Z1 | Zona de nucli antic |
| Z2 | Zona de protecció del nucli antic |
| ZU1 | Zona urbana 1 |
| ZU2 | Zona urbana 2 |
| ZU3 | Zona urbana 3 |
| ZR | Zona residencial |
| ZA | Zona aïllada |
| ZAE | Zona Àrea especialitzada |
| ZP | Zona de protecció rural |

Sòl no urbanitzable

- | | |
|------|--|
| PA | Zona de protecció d'aigües |
| F | Zona forestal |
| PNRV | Zona de protecció natural |
| PN | Zona de protecció natural del Riu Valira |
| RN | Zona de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals |
| AR | Zona agrícola i ramadera |
| ARP | Zona agrícola i ramadera d'interès paisatgístic |
| II | Zona d'itineraris d'interès |

Revisió excepcional POU d'Ordino

Article 41. Estructura general del territori

Els elements fonamentals de l'estructura general els estableix el present Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial en els plànols d'Estructura general del territori.

Article 42. 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 admes en dret.

Article 43. Límit de les zones

El límit de les zones és establert en els plànols a escala 1/2.000 i 1/5.000.

Article 44. 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 POU 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.

L'edificació alineada a vial es regula a través dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació: alineació, fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes, espai lliure interior. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

- 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.

L'edificació aïllada es regula a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, característiques de la parcel·la, separacions als límits de parcel·la, ocupació màxima de la parcel·la i límit d'edificació, alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.

- 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.
- e) Zona ZA. Zona aïllada
- f) Zona ZAE. Zona Àrea Especialitzada
- g) Zona ZP. Zona de protecció rural

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 veï directament afectat.

- (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 veï 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. Es preveu a fi que es doni una millor integració de les edificacions a l'entorn.

- h) Zona U3. Zona Urbana 3

5. El Comú podrà modificar el sistema d'ordenació a una ordenació per definició volumètrica 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 edificació per definició volumètrica recollirà allò establert en els plans parcials ja aprovats o establirà els paràmetres específics d'aquest sistema. La nova fitxa urbanística mantindrà l'índex d'edificabilitat i els usos que hagi fixat el planejament.

Article 45. Caracterització dels sòls de transformació. Hàbitat urbà i hàbitat rural

A banda del sistema d'ordenació, aquest POU caracteritza els sòls per a la transformació a través de dos realitats amb la finalitat de disposar d'un pla amb vocació de futur coherent amb els valors de la paròquia:

La caracterització del sòl es realitza mitjançant la seva qualificació en zones i sistemes i la incorporació de criteris de desenvolupament diferenciats:

1. En l'hàbitat urbà, la caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model té per objecte ordenar, completar, consolidar el teixit existent, i garantir el sòl necessari per a sistemes i per a les activitats econòmiques. La proposta passa per mantenir els trets identitaris de cada nucli, potenciar la vocació del territori polinuclear i garantir la qualitat



Revisió excepcional POU d'Ordino

de vida que atorguen la bona planificació urbanística pel que fa als serveis, l'activitat i la complexitat dels teixits edificats.

2. En l'hàbitat rural, la caracterització dels sòls per a la transformació d'acord amb el Model té per objecte conservar les característiques del territori, salvaguardar l'estructura verda i blava d'Ordino i preservar els elements fonamentals del patrimoni de la parroquia. Busca minimitzar la transformació del territori compatibilitzant el desenvolupament amb la preservació del caràcter rural i els valors del territori, i consolidar i articular el Parc Fluvial del Valira i els itineraris de muntanya.

CAPÍTOL 2: DEFINICIONS

Article 46. Índex d'edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat bruta: és l'índex màxim d'edificabilitat, expressat en m^2st/m^2s (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 m^2st/m^2s (metres quadrats de sostre/metres quadrats de sòl), per a cada parcel·la neta 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.

Article 47. Sòl net

Es considera sòl net d'un desenvolupament el sòl aportat un cop restades les cessions de sistema viari i cessions d'aprofitament previstos a la legislació.

Article 48. Parcel·la

1. 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.
2. Parcel·la neta: superfície de la parcel·la, deduïdes les parts del terreny corresponents a sistemes urbanístics.
3. Parcel·la mínima: és aquella superfície de sòl mínima susceptible d'ésser edificada.

Article 49. Ocupació

1. 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.

2. 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.

Article 50. Sostre

1. Sostre edificable: és la unitat de compte de l'edificabilitat, expressada en m^2st (metres quadrats de sostre).

Article 51. Densitat

1. Densitat bruta d'habitatges: coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).
2. Densitat neta d'habitatges: coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).
3. 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.

Article 52. Superfície

1. 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.
2. Superfície construïda de l'edifici: superfície corresponent a la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes de l'edifici.
3. Superfície edificada de l'edifici: superfície corresponent a la superfície construïda de l'edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrani.
4. 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.

Article 53. Pati de parcel·la

1. 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.

Article 54. Coss volat

1. 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.



Revisió excepcional POU d'Ordino

2. Cos volat tancat: cos volat en el qual tots els costats que sobrepassen la línia de façana disposen de tancament.
3. Cos volat semitancat: cos volat en el qual algun dels costats que sobrepassen la línia de façana disposa de tancament.
4. Cos volat obert: cos volat en el qual cap dels costats que sobrepassa la línia de façana disposa de tancament.

Article 55. Tanques

1. Tanques: són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.

CAPÍTOL 3: RÈGIM DELS USOS

Article 56. Definició d'ús

1. S'entén per ús l'activitat principal que té lloc en el sòl, edificat o no, i que el POU regula com a criteri d'ordenació funcional i ambiental de les diferents zones.
2. Els usos venen delimitats per les definicions que es comprenen en aquestes normes urbanístiques. Els usos que no contemplin aquestes normes vindran delimitats per la seva pròpia definició i, en el seu cas, per la normativa sectorial que els sigui aplicable.
3. Els usos aquí definits, ho són a efectes urbanístics i no d'aplicació dels reglaments corresponents.

Article 57. Classes segons la seva permissivitat

Als efectes de les presents ordenacions i del planejament derivat que resulti de l'execució del POU, 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 58. Classificació dels usos per permissivitat

1. Segons la seva permissivitat, el POU, atenent al diferent grau de permissivitat, classifica els usos com a: admesos, temporals, provisionals i prohibits.
 - a) Ús admès: el que el POU estableix com a permès de forma autònoma i general en una zona, subzona o sistema, sense perjudici que tingui limitacions o regulacions que s'indiquin de forma expressa en determinats casos.
 - b) Ús temporal: el que el POU autoritza per un termini limitat.

- c) Ús provisional: els que, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, el POU pot autoritzar excepcionalment mentre no s'aprovin ni s'executin els plans parcials o especials de desenvolupament del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
- d) Ús prohibit: el que el POU prohibeix explícitament emplaçar en una determinada zona, subzona o sistema, per ser contradictori amb la finalitat o objectius del sòl. A les activitats existents que resultin incompatibles els és d'aplicació el règim transitori previst en aquesta normativa.

Article 59. Usos admesos i usos prohibits

1. Als efectes de les presents ordenacions, es consideren admesos tots els usos que no estiguin expressament prohibits i que no contradiguin les determinacions del POU quant a sostenibilitat del territori i protecció mediambiental.

2. Seran usos prohibits aquells establerts expressament com a tals, amb caràcter general a les presents ordenacions.

3. S'estableixen com a usos prohibits a tota la parròquia el següent:

- 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 transitoria o transeünt. També resta prohibit el transport, emmagatzematge i utilització de purins.
- b) Les activitats extractives, tant d'àrids com de pedra o llosa.
- c) També resten prohibits aquells usos que, no essent expressament vedats, són incompatibles amb els usos principals establerts en els diferents àmbits de planejament.
- d) 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 60. Regulació dels usos per zones

1. Els usos admesos, compatibles o prohibits i condicions d'implantació en les diferents zones en sòl urbà i urbanitzable són les que s'especifiquen en el següent quadre:



Revisió excepcional POUP d'Ordino

LLISTAT DE CLAUS NORMATIVA POUP		Z1	Z2A	Z2B	Z2C	ZU1	ZU2	ZU3	ZR	ZA	ZAI	ZPI	ZP2	ZP3
POUP CLASSIFICACIÓ DELS USOS														
Habitatge	Unifamiliar													
	Bifamiliar													
	Plurifamiliar													
	Habitatge no permanent													
Residencial	Habitatge permanent													
	Hotele o allotjament turístic													
	Apart hotel													
	Hostals o residències													
Comercial	Parques													
	Aparcament turístic													
	Campings													
	Zones d'acampada													
	Glamping													
	Àrea d'estada d'autocaravanes													
	Allotjament rural													
	Habitatge d'ús turístic													
	Alberg													
	Casals o colònies													
Oficines	Refugi de muntanya													
	Petit. Fins 150m2. Aparcament vinculat.													
	Mitjà. Entre 150 i 550m2. Aparcament vinculat													
Industrial	Gran. > 2500m2													
	Compatible. Es pot desenvolupar sense afectar a l'ús principal. Potència màx 20 kw i 0,009kw/m2, 60dB màx dia, 30dB màx nit.	3												
Restauració	No compatible													
	Extracció. Prohibida tot el territori													
	Educació													
	Recreació													
	Esportiu													
	Esportiu recreatiu													
	Sociocultural													
	Sociosanitari i resfencial													
	Social													
	Religiós													
	Magatzem													
	Entencament													
	Aparcament													
	Taller de reparació de vehicles													
	Entenció de servei													
Rurals	Petites activitats de caràcter familiar i artesanal													
	Agricultura													
	Horticultura													
	Horticultura intensiu													
	De producció													

Principal
Prohibit
Compatible
Condicions

- 1 Excepte hivernals
- 2 Només ús temporal o provisional
- 3 Prioritari en edificacions preexistents tipus associats i altres i amb control ambiental de l'entorn.
- 4 Condicional a plantes diferents

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- d) Per usos complementaris s'entenen aquells que només s'admeten en la mesura que complementin l'ús principal de la zona.

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 63. Classes d'usos en el planejament urbanístic

1. El POUP ha d'establir els usos urbanístics que es preveuen en el planejament urbanístic.
2. 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 64. 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. Habitatge bifamiliar: ús propi dels edificis que acullen dues llars o famílies en un sol volum. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal.
3. Plurihabitatge: ús propi dels edificis que acullen diverses llars en una mateixa parcel·la. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal.
4. Habitatge no permanent: seran considerats habitatges no permanents, les cabanes i bordes de tipologia de muntanya reconstruïdes i rehabilitades que no estiguin en sol urbà consolidat.

Article 65. Ús residencial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotels, 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 66. Ús hotel·ler o d'allotjament turístic (Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic i modificacions posteriors i reglament)

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.

Article 61. Usos temporals i usos provisionals

1. Sense 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. El termini màxim d'autorització per als usos temporals és d'un any, a menys que les normes del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial estableixin un termini màxim inferior. La finalització del termini d'autorització no dona dret a cap tipus d'indemnització.

3. Són usos temporals a precari els autoritzats per un termini indefinit però amb l'autorització revocable en qualsevol moment per l'Administració comunal en funció dels objectius d'ordenació urbanística. La revocació no dona dret a cap tipus d'indemnització. Un cop vençut el termini d'autorització de l'ús temporal, o bé un cop revocada l'autorització d'un ús temporal a precari, el titular de l'autorització està obligat a enderrocar les obres i instal·lacions executades per desenvolupar l'ús, i a retornar les coses a l'estat anterior a l'autorització, a les seves costes. Els usos admesos sota aquesta modalitat es limiten als usos rurals i al petit comerç, tots ells amb una ocupació de sòl inferior a 20 metres quadrats, i a l'ús hotel·ler pel que fa a l'activitat de càmping i a construccions de fusta, aèries, sense fonaments, suportades per arbres i destinades a la pernoctació dels hostes.

4. Són usos provisionals els que, en sol urbà no consolidat i en sol urbanitzable, es poden autoritzar excepcionalment mentre no s'aprovin ni s'executin els plans parcials o especials de desenvolupament del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Les obres requerides per al desenvolupament d'aquests usos també tenen el caràcter de provisionals i la finalització de l'ús no dona dret a cap tipus d'indemnització.

5. No s'admeten en els àmbits reconeguts per aquest POUP com a verd privat.

Article 62. Classificació dels usos per idoneïtat. Ús principal, usos compatibles i usos complementaris

1. Segons la idoneïtat i preeminència en el desenvolupament i definició d'una zona, sector o conjunt de zones, el POUP classifica els usos com a principal, compatible o complementari.

- a) Per ús principal s'entén l'ús global preeminent a una zona malgrat s'admetin i convisquin dins la mateixa altres usos específics.
- b) 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.
- c) Per usos compatibles s'entenen aquells que poden desenvolupar-se en configuració amb l'ús principal en tant que no han d'afectar negativament el desenvolupament d'aquest.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 dotats 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.

Es classifiquen en les modalitats següents: hotelera, apartaments turístics, càmpings, allotjaments rurals, habitatges d'ús turístic (HUT) i establiments complementaris.

1. Els establiments de la **modalitat hotelera** 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.

Es classifiquen en les següents modalitats: hotels, apartaments, hostals o residències, pensions.

- 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 apartaments 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.

2. 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 per la 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.

3. Els establiments de **càmping**, d'acord amb les seves característiques bàsiques, es distribueixen en els següents grups: càmping, zones d'acampada, glàmping, àrees d'acollida d'autocaravanes i àrees d'estada d'autocaravanes.

Tenen la consideració d'establiments de càmping els allotjaments turístics constituïts en una unitat empresarial d'explotació, inscrits al Registre de Comerç, dedicats a prestar, amb altres serveis de caràcter complementari o sense, allotjament a les persones en espais de terreny delimitats, dotats i condicionats per a l'ocupació temporal, dedicats a la convivència agrupada de persones, i amb accés directe per una carretera, excepte per al grup de glàmping.

Els càmpings han d'estar dividits en unitats d'acampada, que és un espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle (excepte en el grup de glàmping) i d'un element d'allotjament que pot ser mòbil, semimòbil o fix, amb independència que la propietat correspongui als clients o al titular de l'explotació.

1. S'entén per elements d'allotjament mòbils les tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol altre enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
2. S'entén per elements d'allotjament semimòbils els habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'allotjament amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.

Revisió excepcional POU d'Ordino

- d) 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.

- e) 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.

4. Els **allotjaments rurals** són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis, en règim d'habitacions, d'apartaments o de cessió sencera de l'allotjament, segons els grups definits a l'article 22 de la llei i que compleixen els requisits determinats per reglament per a cada grup dels definits a l'article 22 de la llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

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 han de tenir ús hotel·ler o ús d'habitatge i es divideixen en tres grups:

- Casa rural: edifici situat en sòl urbà consolidat.
- Borda rural: edifici situat en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable.
- Agroturisme: edifici que ha de formar part d'una explotació agrària que consti inscrita al Registre d'Explotacions Agràries i sempre que s'hi desenvolupi de forma activa una activitat directament vinculada a la producció agrària i ramadera, ja sigui per mitjà del cultiu i la producció de productes agraris i alimentaris, o per mitjà de la producció, la cria i l'engreix d'animals de renda inscrits al Padral segons el que s'estableix a la normativa vigent en matèria d'agricultura i ramaderia.

3. S'entén per elements d'allotjament fixos els bungalows, les bordes existents en la data d'entrada en vigor de la llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, les cases geodèsiques i altres instal·lacions similars que continguin algun element de fonament fix.

- a) Són càmpings 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 quedi 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.

Els establiments de càmping han de respectar la naturalesa rústica dels terrenys i minimitzar 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 d'acord amb les determinacions definides en el present POU.

- b) 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 quedi 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.

- c) Tenen la consideració de glàmping els establiments formats per un màxim de tres elements d'allotjament que poden ser mòbils o semimòbils, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 15 de la llei general d'allotjament turístic i són propietat del titular de l'establiment o bé que aquest últim té en règim de gestió o explotació, i que ofereixen serveis de dubxa, vàter i aigua potable i 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. Als glàmpings s'accepten també com a elements d'allotjament, sempre amb un màxim de tres elements en total per establiment, els bungalows, les bordes existents en la data d'entrada en vigor de la llei per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge i les cases geodèsiques, així com altres instal·lacions similars que continguin algun element de fonament fix i que siguin íntegrament desplaçables mitjançant dispositius de rodament o maquinària d'elevació, com per exemple grues, entre d'altres. Els establiments de glàmping poden no tenir accés per carretera, ni places d'aparcament.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

6. 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. Els establiments complementaris queden radicats en edificis destinats exclusivament a aquest ús.

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.

a) 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.

b) 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.

c) Són refugis de muntanya els edificis que es troben en zones de muntanya i en sòl de titularitat pública, situats prop de senders de muntanya i que serveixen d'aixopluc o de punt de parada o de pernctació a senderistes o alpinistes que fan una travessa de muntanya.

Els refugis de muntanya es categoritzen en dos subgrups:

1. Refugis lliures o cabanes
2. Refugis guardats

Els refugis guardats són de titularitat pública i poden ser explotats directament o indirectament per l'Administració titular, i en aquest darrer supòsit sota règim de concessió o altre conegut en dret per als béns de titularitat pública, i han d'estar inscrits al Registre de Comerç. Han de comptar amb subministrament d'aigua, lliteres, bany i servei de restauració. Es classifiquen en dos o més categories, que s'identifiquen per estrelles, les quals es poden subdividir en àrees d'avaluació, que s'han de definir reglamentàriament.

A l'efecte de classificació, es considera la capacitat dels establiments, així com les característiques, els llocs en què estiguin instal·lats, les condicions, l'equipament i la prestació i la qualitat dels serveis.

Els establiments rurals es classifiquen en quatre categories, identificades per espigues, que es poden subdividir en àrees d'avaluació, i que s'han de definir reglamentàriament.

La modificació de la categoria d'un establiment de la modalitat d'allotjament rural es pot dur a terme a petició del titular del Registre de Comerç, sempre que acrediti el compliment dels requisits que permeten el canvi sol·licitat, o bé d'ofici, en següent d'una inspecció efectuada pels serveis tècnics dels ministeris competents, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador obert a aquest efecte.

També es considera la prestació i la qualitat dels serveis, els llocs en què estiguin instal·lats, les característiques, la capacitat, les condicions, l'equipament i altres aspectes que es determinin per reglament.

5. 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 hotel·ler.

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.

a) 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.

b) 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.

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

S'estableix en els límits màxims següents:

- Potència total màxima de 20kw i densitat de la potència de 0,075kw/m².
- Límits de sons a l'exterior màxim 60dB de dia i 50dB de nit, i a l'interior màxim de 40dB de dia i 30dB 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 70. 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 71. 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 72. 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 73. 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 74. 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 75. Ús esportivorecreatiu

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 requereixin per al seu desenvolupament, com ara pistes d'esquí, camps de golf, zones hípiques, parcs naturals i altres de característiques similars.

La modificació de la categoria d'un refugi de muntanya es pot produir a petició del propietari o representant legal, sempre que a crediti el compliment dels requisits que permeten el canvi sol·licitat, o bé d'ofici, en seguiment d'una inspecció efectuada pels serveis tècnics dels ministeris competents, en compliment d'una resolució adoptada en el marc d'un expedient sancionador obert a aquest efecte, o de resultes de qualsevol altra causa prevista a la legislació vigent.

En qualsevol cas, l'ús hotelier o d'allotjament turístic es regularà d'acord amb la normativa vigent en aquesta matèria en cada moment.

Article 67. 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 150m². Hauran de disposar de les places d'aparcament mínimes regulades a l'article 179. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis 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 150m² i inferior als 550m². Hauran de disposar de les places d'aparcament mínimes regulades a l'article 179. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis apartat 6 d'aquestes ordinacions.

Article 68. 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. També comprèn aquelles activitats relacionades amb els oficis artesanals (ceràmica, pell, joieria, etc.) i amb les professions liberals (despatxos d'advocats, arquitectes, veterinaris, enginyers, etc.), així com aquelles activitats relacionades amb l'art en qualsevol de les seves categories (música, fotografia, literatura, cinema, escultura, teatre, dansa, pintura, etc.) i en qualsevol de les seves fases de creació, els espais d'investigació i desenvolupament o similars.

Article 69. 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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

Article 76. 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 77. Ús religiós

Comprèn els locals destinats a les activitats de culte o directament vinculades.

Article 78. 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:

- 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.
- D'atenció residencial: residències assistides, centres assistencials o altres de característiques similars. Es consideren inclosos en l'ús residencial.

Article 79. Ús social

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

- D'atenció social diürna: centres oberts, guarderies, casals menjador, llars de jubilats o altres de característiques similars.
- 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 80. Ús de magatzem

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

Article 81. 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 82. Ús d'aparcament

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

Article 83. 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 84. 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 85. 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 sol 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 sol 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 sol 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.

Les pràctiques agrícoles vetllaran per no malmetre els marges, amb llur vegetació i, sobretot, els murets de pedra i/o altres elements que estableixen els talussos. Semblantment, es respectaran els entorns fluvials de les afeccions directes, ja sigui directament (desarrelament, tala o romputa de bosc de ribera, etc.) o indirecta (abocaments directes o difusos, etc.).

Es consideren també pròpies de l'ús rural les activitats d'artesanà i tallers que comprenen les activitats de transformació, reparació, manteniment o reutilització de productes, a petita escala, vinculades a l'activitat rural, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i compatibles amb l'habitatge, amb un límit de superfície en planta de fins a 600m². Seran donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser causa de molèsties pels habitatges veïns. Inclou els tallers i les petites indústries artesanals, obradors d'alimentació, tallers d'artistes, tallers de reparació d'electrodomèstics o maquinària petita, i similars.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

TÍTOL IV: REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 86. 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, habitatges de protecció 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:

Cla	SISTEMA
C I T SISTEMA DE COMUNICACIONS I TRANSPORT	
C1	Xarxa viària territorial Principal Secundària
C2	Xarxa viària urbana Principal Secundària
C3	Xarxa de vies civiques i de vianants Vies civiques/prioritat invertida _calçada única/connexions transversals vianants
C4	Xarxa viària rural (SNU) Cami Ral/Pt Parc fluvial Jerarquía 1 GR Jerarquía 2 (categoria 2 i 3) Sistema de transport públic segregat Sistema de transport públic per cable
T1	
T2	
A	SISTEMA D'APARCAMENTS
H	SISTEMA HIDROLÒGIC
E	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS
Es	Sense ús definit. Reserva
Ec	Sanitari, assistencial, social Cultural

Ed	Educatiu
Ee	Esportiu i lleure
Ea	Administratiu i serveis
Ef	Cementiri i serveis funeraris
Er	Religió
P	SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES
Pt	Parc territorial. Parc natural Sorteny i Parc fluvial
Pu	Parc urba
Pp	Places i passeigs
Pa	Altres espais lliures
HP	SISTEMA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
ST	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

Article 87. 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 86 Sistemes urbanístics d'aquestes ordenacions, finalitats que comprenen en tot cas les establertes al Reglament urbanístic.

Article 88. 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 directius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans sectorials amb incidència supramunicipal, 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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'integrin a la xarxa viària pública.
3. Atesa la vocació diferencial de l'habitat urbà i habitat rural, les determinacions del POUP del traçat de la xarxa viària local es defineixen en l'habitat urbà i es deriven en l'habitat rural a la fase de planejament derivat. El Pla Parcial haurà de definir el traçat de la xarxa viària local que ha de garantir l'accés des de la xarxa bàsica, primària o secundària segons correspongui.
4. El planejament derivat pot modificar el traçat de la xarxa viària establerta al POUP, sempre que en la viabilitat afectada es respectin les connexions amb les unitats d'actuació veïnes, si necessàries, i siguin coherents amb el model i l'estructura bàsica de la xarxa viària territorial i local prevista pel POUP.

Règim general del sistema viari

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.

Tipus de vies

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

- a) Vials arterials: el projecte i el dimensionament són definits pel Pla Sectorial de noves infraestructures viàries. Són distribuïdors bàsics de vies de trànsit intens, que permeten una especialització elevada de fluxos i alts nivells de serveis.
- b) Vials col·lectors: recullen la xarxa local de la paròquia i la connecten amb la viabilitat 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 trasants i ha de precisar l'ordenació de les vies dins la reserva establerta pel POUP, sempre prioritant 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.

4. El POUP reconeix a través de la clau de ZONAC (per exemple ZU1c) aquells accessos rodats privats que actualment donen servei tant a conjunts residencials unitaris com parcel·les independents dins d'àmbits de zona. En virtut del previst al reglament d'urbanització, a partir del quart habitatge es preveu la necessària cessió pública d'aquests sistemes viaris en les condicions establertes pel reglament.

Article 89. Sistema de comunicacions (C)

Definició

El sistema de comunicacions comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la viabilitat, 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 voravie està compresa dins la viabilitat i, per tant, és de cessió obligatòria al Comú i d'execució a càrrec del promotor.

Les vies, carrers i àrees d'aparcament que es prevegin pels planejaments derivats en desenvolupament del POUP, quedaran automàticament inclosos en el sistema viari.

Tipus de vies de comunicació

1. El POUP estableix les categories de vies següents:

- a) Xarxa viària territorial (clau C1): la xarxa viària territorial, tant primària com secundària, comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de Govern que permeten l'accés al nucli de la població. Està formada pels vials arterials de caràcter principal i secundari (vials col·lectors).
- b) Xarxa viària local (clau C2): correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat parroquial. Poden diferenciar-se les xarxes locals primàries i secundàries.
- c) Xarxa de vies cíviques i de vianants, connectors transversals i vies de prioritat invertida en sòl urbà (clau C3): correspon a la xarxa de carrers que, per la seva situació en el context del nucli o pel seu paper específic, tenen assignada una especial vocació d'eixos estructurants de relació peatonal i, per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.
- d) Xarxa viària rural, que inclou el conjunt d'itineraris i recorreguts d'interès (clau C4): camí ral, i els camins i itineraris d'interès de jerarquia 1 i 2. Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homògenes del conjunt del sòl no urbanitzable. Inclou la zona d'influència dels camins i vies rurals, amb llur funció estructuradora del medi rural i natural, inclosos les activitats socials i econòmiques que s'hi desenvolupen, i també paisatgística, atès que són les vies d'accés al territori, tant per part de gestors i usuaris habituals com de visitants esporàdics o ocasionals. S'inclouen en aquest sistema també aquells camins de jerarquia 1 i 2 que per diversos motius relacionats amb els canvis socioeconòmics de la paròquia han deixat d'existir de forma total o parcial.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- c) Zones d'extensió de l'habitat urbà: amplada mínima vial serà de 10m. Els pendents màxims són d'un 10%.
- d) En zones de l'habitat rural on es preveu una baixa circulació de vianants, l'amplada es podrà ajustar fins als 7,5m amb tractament naturalitzat sempre i quan el vial doni accés o pugui donar accés a un o més desenvolupaments de baixa densitat, igual o menor a 50 habitatges totals.
- e) 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 7,5m, repartida en 5m de calçada i 1,25m de vorera a cada costat. Els pendents màxims hauran de ser d'un 10%.
- f) A fi de garantir recorreguts accessibles sempre que sigui viable caldrà reservar una vorera mínima de 1,8m. Altrament en aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers cívics definida en aquestes Normes i definida als plànols d'ordenació, quan les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer, serà obligatòria garantir una secció mínima de vorera de 2m en una de les dos voreres i la nova plantació d'arbrat a la mateixa.
- g) 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.
- h) En l'habitat urbà, el planejament derivat podrà proposar ajustos d'ordenació de les alineacions i rasants dels vials de la xarxa local definida sempre que es mantingui la proposta de connectivitat i d'estructura general i orgànica del POUP.
- i) En l'habitat rural, el planejament derivat haurà de definir el traçat de la xarxa viària local que ha de garantir l'accés des de la xarxa bàsica, primària o secundària segons correspongui. El traçat de la nova xarxa local secundària (C2) d'accés als àmbits rurals haurà de ser la mínima, prioritzant l'ús de traçats preexistents de la xarxa viària rural tipus camins de muntanya i garantint la seva possible utilització pels desenvolupaments limitrofs/posteriors si es preveuen. No poden ser considerats mai com a vials els itineraris del PSIVA. En cas de coincidir amb camins de valor patrimonial caldrà definir una secció i acabats per mantenir el possible trànsit de vianants, ampliant-la en aquests trams coincidents si és necessari.
- j) 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.
- k) El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, a les cruïlles de nova planta d'amplada igual o superior a 7,50m, és de 10m.
- l) En cruïlles on tots els carrers tenen amplades actuals o previstes de menys de 7,50m, el radi ha d'ésser d'un mínim de 5m. Així mateix, es pot permetre l'ús del radi de 5m a les cruïlles en què la topografia ho faci necessari. No obstant això,

32

5. Aquest POUP identifica amb un Polígon d'Actuació A, B, G, F, i els següents àmbits de possible gestió de vials privats.

Article 90. Condicions d'ordenació i ús de les vies territorials C1

- a) Els usos dominants del sistema viari territorial són tots aquells relatius a la mobilitat viària i transports.
- b) L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents sobre carreteres. En el sol urbà consolidat, el POUP defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la corresponent línia d'edificació. En el sol urbanitzable i en el no urbanitzable es gràfen les reserves de sol, previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent planejament derivat o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sol no urbanitzable. L'organisme competent haurà de concretar els traçats atent al model i d'avaluar també la necessitat real d'urbanització d'aquest espais quan es mantinguin només com a reserva.
- c) El POUP defineix les alineacions de les vies territorials i integra les polítiques nacionals amb atenció a les necessitats parroquials. Es gràfia de forma diferenciada els desviaments existents i previstos.

Article 91. Condicions d'ordenació i ús de les vies urbanes C2

1. Els usos preferents dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària.
2. En el sol urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sol urbà no consolidat i en el sol urbanitzable, serà el planejament derivat corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior, en els plànols d'ordenació s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sols.
3. Les amplades dels vials a les diferents zones queden establertes de la manera següent:
 - a) Zona de nucli antic, clau Z1: amplada mínima 3,25m. Per als edificis que siguin objecte de nova construcció o de reconstrucció, la línia d'edificació queda fixada a una distància mínima d'1,625m de l'eix del carrer. Els vials que actualment tenen una amplada inferior als 3,25m no poden ésser regularment transitats per vehicles.
 - b) Zona extensió i ampliació de casc antic: l'amplada podrà oscil·lar entre els 6 i els 7,5m, d'acord amb el Reglament d'Urbanització. Això permetrà donar continuïtat als carrers existents amb una dimensió mínima (vorera + calçada) a l'efecte de circumval·lar, donar continuïtat o sortides a la trama existent en zones de nucli antic històric consolidades. S'admeten també carrers de nova planta de 3,5m d'amplada entre façanes en operacions de sanejament de la trama urbana interior al perímetre del nucli antic existent destinades a millorar les connexions de dit nucli amb els carrers perifèrics de la part vella.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

2. L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat. La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima i es prioritzarà la plantació en un únic lateral del carrer.
3. A fi de garantir recorreguts accessibles en els vials identificats per aquest POUP com a vies cíviques i de vianants, i sempre que sigui viable caldrà reservar una vorera mínima de 1,8m. Altrament, quan les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer serà obligatòria garantir una secció mínima de vorera de 2m en una de les dos voreres i la nova plantació d'arbrat a la mateixa. Es vetllarà per aconseguir la continuïtat de secció dels recorreguts i posició de l'arbrat caducifoli al llarg de cada un dels itineraris cívics identificats.
4. Els vials per a vianants, prioritat invertida, tindran un secció unitària amb un únic pla de pavimentació que visualitzarà clarament la prevalença del trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual serà restringit a l'accés de la població resident, a les activitats i als serveis públics.
5. Els carrers de vianants dissenyats pel planejament de nova planta han de tenir una amplada mínima de 6m. No es 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.

Article 93. Condicions d'ordenació i ús de les vies rurals C4

1. L'ús dominant serà el de vitalitat, especialment destinada a l'accés al sol no urbanitzable i trànsit de vianants, així com el de conservació, millora i gestió dels vials, incloent l'arranjament del traçat i el ferm, la restauració o plantació dels marges amb arbrat caducifoli que faci més plaent el recorregut tot interceptant el sol a l'estiu i deixant entrar la radiació a l'hivern.
 2. Queden compresos en el sistema C4 relatiu a la xarxa viària rural, tots els sòls destinats a la mobilitat, principalment de vianants, en el sol no urbanitzable i també es defineix com a tal en el POUP el recorregut delimitat conegut com el parc territorial fluvial-cami ral i la resta de camins, en ser itineraris d'interès.
- Es considera parc territorial el Pla sectorial d'infraestructures Verdes d'Andorra (PSIVA), el camí que va des del límit amb La Massana vora d'Ordino fins a Sorteny i el nou camí rural del Serrat direcció Arcalis. Es consideren vies rurals d'itineraris i recorreguts d'interès el camí ral i la resta de camins existents que tenen com a principal objectiu servir com a camí turístic. En aquest sistema també s'inclouen tots aquells camins que per diversos motius relacionats amb els canvis socioeconòmics que ha sofert la parroquia han deixat d'existir de forma total o parcial.
3. 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 estatus jurídic de servitud administrativa.

el terreny dins del radi de 10m teòric queda afectat com a no aedificant 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.

m) 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 i 10 en els exteriors.
- 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 Urb. Cabanes tindrà un vial mínim de 7,5m d'ample degut a la seva preexistència.
- El carrer de Baró tindrà un vial mínim de 6m d'ample degut a la seva preexistència i manca de continuïtat del mateix.
- 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 Quirí seran de 8 metres d'ample en els vials interiors de la Urbanització existent.
- La Carretera de Segudet CS-345, d'extensió i ampliació del casc antic la secció es conformarà com a vial de 6m, a fi de mantenir el caràcter del nucli antic.
- El vials al perímetre del nucli antic de Segudet de connexió amb la CS-345 es podran conformar com a vial de 3,5m mínim, a fi de mantenir el caràcter del nucli antic.
- El carrer del Solà a La Cortinada mantindrà la seva amplada degut a la seva preexistència i manca de continuïtat del mateix. Es preveu mantenir caràcter nucli antic amb accés restringit a veïns i funcionalitat de vianants.
- El camí de les Tallades al Serrat tindrà un vial mínim de 6m d'ample i mantindrà l'amplada del pont degut a la seva preexistència.

Article 92. Condicions d'ordenació i ús de les vies cíviques i de vianants C3

1. L'ús de les vies cíviques, vies de prioritat invertida i connexions transversals ha de facilitar el passeig i la relació dels ciutadans en equilibri amb el trànsit de vehicles. Aquests carrers tindran una secció que donarà especial importància al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es consideri adient.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1. **Xarxa de transport públic segregat (T1)**

El sistema de transport segregat inclou els espais destinats a la xarxa de transport modal de caràcter permanent i essencials per garantir la intermodalitat del sistema de transport.

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-Arcalis.

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

Article 95. Sistema d'aparcaments (A)

Definició

Queden compresos en aquest sistema els sòls públics destinats de forma exclusiva a l'aparcament de vehicles i els sòls o edificis amb aquest de caràcter privat que siguin d'interès públic o d'interès social. En resten exclosos els espais destinats temporalment a aquest ús inclosos en el sistema de comunicacions.

Tipus d'aparcaments

S'estableixen quatre tipus de sòls destinats a aparcaments:

- Els sòls 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 sòls 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 o zona destinades a l'ús d'aparcament en la seva totalitat.

A les zones de l'habitat rural, l'aparcament públic s'haurà de preveure necessàriament en superfície. Les zones d'aparcament situades en superfície hauran de preveure elements d'adonament paisatgístic, com poden ser elements arbrats, paviments drenants i equipats amb els corresponents sistemes de decantació d'hidrocarburs.

A les zones de l'habitat urbà, l'aparcament es podrà preveure en qualsevol de les categories definides anteriorment.

Els plans d'execució, en sòl públic o privat, ordenaran els espais d'aparcament i estacionament tenint en compte les necessitats del sector, connexions amb els nuclis i d'acord amb les previsions de l'article 33c i a regulació de l'ús d'aparcament del Reglament de construcció (art 26 i ss.) i les condicions establertes a les presents normes. En tots els

- Els terrenys que confrontin amb el parc territorial fluvial, 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.

- Els camins integrats al sistema viari rural en sòl no urbanitzable, en sòl urbanitzable, en sòl urbà no consolidat tindran les següents amplades i proteccions exclosos els trams dels cascos antics dels nuclis històrics i les seves extensions de protecció:

- Els camins del Parc Fluvial, el camí del Serrat direcció Arcalis, i el camí Ral tindran una amplada mínima de cinc metres (5m), i una servitud de protecció de set metres i mig (7,5m) mesurats des de l'eix del camí. El límit d'edificació de tota construcció adjacent es situarà a 10m des del límit del sistema. El sòl destinat al parc territorial ha de provenir dels sòls de cessions obligatòries de les unitats d'actuació confrontats.
- La resta dels camins principals, tindran una amplada de tres metres i mig (3,5m) i una servitud de protecció de cinc metres (5m) mesurats des de l'eix del camí. El límit d'edificació de tota construcció adjacent es situarà a 6,5m des del límit del sistema.
- Els camins secundaris tindran una amplada de tres metres i mig (3,5m) i servitud de protecció de tres metres i mig (3,5m) mesurats des de l'eix del camí. El límit d'edificació de tota construcció adjacent es situarà a 3,5m des del límit del sistema.

- Les tanques perimetral de les parcel·les respectaran aquestes distàncies i les edificacions se situaran en tot cas a la distància mínima establerta. Els edificis existents en el moment d'aprovació d'aquest POUP que es trobin a distàncies inferiors no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme.

- Aquests s'hauran d'adequar en el moment d'urbanitzar amb una barana de ferro o fusta, altrament es pot optar per un tancat amb murs de pedra seca qual limitin amb propietat privada.

- 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.

Article 94. Sistema de transport (T)

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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

casos a banda de les necessitats derivades del nou desenvolupament serà avaluada pel Comú la necessitat de manteniment de les reserves d'aparcament preexistents identificades dins l'àmbit. La seva posició es podrà ajustar dins el nou desenvolupament.

Titularitat

1. Els sòls que aquest POUP (o el planejament que el desenvolupi) qualifica com a sistema urbanístic d'aparcaments, seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública dels aparcaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'aparcament.

Article 96. Sistema hidroclògic (H)

Definició i identificació

1. El sistema hidroclògic inclou el conjunt format pels rius, torrents, estanys i llits i fons de llacs, embassaments, brolladors o captacions d'aigües superficials i subterrànies (fonts naturals) i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. El present POUP delimita aquest sistema sobre la cartografia més recent disponible de Govern i a partir de l'aplicació del Decret del Consell General de 29 de desembre de 1976 relatiu a amplades legals del sistema hidroclògic nacional. Les alineacions exactes dels límits dels rius i torrents inventariats al mapa de la Xarxa hidrogràfica i torrencial del Principat d'Andorra seran assenyalades pel ministeri competent.
3. Als plànols d'ordenació s'identifica aquest sistema amb la clau H. Es qualifiquen de clau H els estanys, els llacs, i els rius i torrents inventariats al mapa de la Xarxa hidrogràfica i torrencial del Principat d'Andorra. Aquests rius i torrents estan subjectes a l'assenyalament de límits d'edificació. Per tal que s'entengui el recorregut complet de la xarxa hidroclògica que estructura el territori, el paisatge i el seu entorn natural, s'indiquen orientativament els eixos dels rius, torrents i altres cursos d'aigua no oficials als plànols d'ordenació.

Regulació general

1. A la zona de sistema hidroclògic seran d'aplicació les legislacions específiques sectorials en matèria d'aigües vigents actuals i futures.
2. Els sòls així qualificats no poden ser edificats, s'ha de conservar el seu aspecte natural i només hi son permeses les excepcions previstes a l'article 51.2.b de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme. En tot cas, sobre la llera dels rius i torrents i en les seves franges de protecció no s'admet cap cos volat derivat d'un projecte d'iniciativa privada, salvat dels projectes que siguin declarats projectes d'interès nacional o d'iniciativa pública.
3. En aquells àmbits inclosos dins d'unitats d'actuació, les ordenacions que es prevegin hauran de tenir en consideració la preeminència d'aquest domini públic hidroclògic sobre la resta dels usos. En tot cas, l'ordenació proposada prioritzarà la seva integració al

paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn, evitant l'encaix dels recorreguts hidroclògics i fomentant el manteniment de la vegetació de ribera.

4. Qualsevol actuació de modificació del terreny i d'obres de tot tipus que es vulgui realitzar en la zona d'influència d'una font, captació o brollador necessitarà obligatòriament la presentació prèvia d'un estudi geohidroclògic que justifiqui de forma precisa i científicament argumentada que l'esmentada actuació no comportarà —ni a mig ni a llarg termini— modificacions substancials, ni perturbacions o perjudicis significatius en la qualitat i aforament de les aigües.
5. Qualsevol llicència urbanística que afecti terrenys o solars situats a la vora d'un riu o torrent inventariat a la xarxa hidrogràfica i torrencial d'Andorra, ha d'incloure els corresponents límits oficials en els marges del riu i indicar el número de límit atorgat pel ministeri encarregat de l'ordenament territorial. A més ha d'anar acompanyada d'un estudi hidroclògic, 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 d'avaluació ambiental de projectes i de plans i programes.
6. De conformitat amb el que estableix la Llei 26/2021, del 25 d'octubre, de text consolidat de pesca i gestió del medi aquàtic i en compliment de les prescripcions del Reglament de protecció dels hàbitats aquàtics, del 2 de març del 2005, les captacions s'han d'equipar amb dispositius per garantir el cabal ecològic.
7. En cap cas podran computar-se els sòls públics així qualificats en sectors per establir aprofitaments o cessions obligatòries del sector de desenvolupament.

Proteccions

1. A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions a l'entorn del sistema hidroclògic, i assegurar la preservació dels valors hidroclògics, ecològics i ambientals al voltant d'aquesta xarxa, s'estableix una franja no construïble, llevat de les excepcions previstes a l'article 51.2.b de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme que s'aplicaran per a tots els règims de sòl de:
 - a. Una franja no construïble per a la iniciativa privada de 5m d'amplada en cada un dels marges dels rius i torrents, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació al sòl urbà consolidat, al sòl urbà no consolidat i al sòl urbanitzable de l'hàbitat urbà (excloses les zones qualificades amb clau ZP).
 - b. Una franja no construïble per a la iniciativa privada de 10m d'amplada en cada un dels marges dels rius i torrents, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació al sòl urbanitzable de l'hàbitat rural (inclou tots els àmbits amb clau ZP) i al sòl no urbanitzable, a excepció de les modificacions de terreny natural per ús agrícola i de pastura, que s'admeten a partir dels 5m des de la llera definida pels límits oficials d'edificació d'acord amb les condicions establertes a l'article 148 Modificació del terreny natural.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Titularitat

1. Els sòls que aquest POUP (o el planejament que el desenvolupi) qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública, excepte els que actualment siguin privats o no estigui prevista la seva obtenció del sòl. Aquests darrers s'identifiquen amb un asterisc als plànols.
2. A l'entrada en vigor d'aquest nou Pla d'Urbanisme, els equipaments existents, i que siguin de titularitat i domini privats, podran mantenir aquesta situació mentre no es modifiqui el destí o ús dels terrenys. En cas de modificació de destí o ús, el present planejament estableix la prioritat d'incorporació al domini públic, per mitjà de qualsevol mecanisme legal que procedeixi i previst per la normativa general i urbanística.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Condicions d'ordenació i edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general d'ordenació de volums. S'ordenaran per ordenació de volums quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un Pla Especial on es valori la incidència sobre l'entorn.
Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació segons alineació de carrer, aquests s'ordenaran segons paràmetres d'edificació propis de la zona.
2. L'ordenació dels equipaments seguirà, en tot cas, les determinacions següents:
 - a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situin.
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà una especial atenció al tractament adequat dels espais no edificats de la parcel·la.
3. L'edificació als equipaments es regeix per la pròpia de la unitat d'actuació o fins a una edificabilitat neta màxima de 165m²/m²s. En absència de determinacions específiques al planejament derivat s'aplicaran les determinacions següents:
 - a) Tipologia: la referida en l'anterior apartat 1 d'aquest article.
 - b) Ocupació màxima de la parcel·la: seixanta cinc per cent (65%), quan la tipologia sigui la d'edificació aïllada, o aquella que correspongui a les zones contigües a l'equipament.
 - c) Distàncies a límits laterals i posterior: un metre per planta (1m/1P).
 - d) Número de plantes màxim: planta baixa i tres plantes pis (PB+3).
 - e) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que

2. Hi són també aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües i reglament de construcció.

Article 97. Sistema d'equipaments comunitaris (E)

Definició i classificació

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
2. Tenen consideració de sistemes generals aquells sòls d'equipaments al servei del conjunt de la població que apareixen recollits en el plànol d'estructura general del territori. Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat àmbit urbà.
3. La condició de sistema urbanístic d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la. En el cas d'equipaments ubicats en planta pis, aquests perdran la seva qualificació d'equipament assumint la qualificació de zona establerta a la parcel·la.
4. Els equipaments públics es classifiquen de la manera següent:
 - a) Sanitaris, assistencials i socials (clau Es): hospitals, centres sanitaris, assistencials i de salut, llars d'avis i residències de gent gran.
 - b) Educatius (clau Ed): centres docents amb annexos esportius, llars d'infants, escoles, ensenyament en centres específics.
 - c) Culturals (clau Ec): centres culturals, biblioteques, museus, centres de cultura i anàlegs.
 - d) Esportiu i lleure (clau Ee): edificacions i instal·lacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
 - e) Administratius i serveis (clau Ea): activitats pròpies de l'Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública i altres d'interès públic.
 - f) Cementiri i serveis funeraris (clau Ef).
 - g) Religiosos (clau Er): esglésies, centres religiosos, capelles i anàlegs (independentment de la titularitat).
 - h) Sense ús definit (E).
5. 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'efectui el planejament derivat respectant allò que disposi el Comú.
6. S'admetran usos privats complementaris i/o suplementaris a l'ús principal establert (oficines, comerç, etc.) mitjançant concessió administrativa.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest POUP i l'ordenament jurídic estableixen per als mateixos.

El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació d'aquest Pla, en les categories següents:

1. Parcs urbans (Pu). Comprèn els sòls destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure de la població. Inclou parcs infantils i horts urbans. Combinen generalment un percentatge de tractament artificial i naturalitzat i estan sotmesos a un ús intens.
2. Places i passeigs (Pp). Comprèn els sòls destinats a espais lliures o àrees pavimentades cíviques, que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social de la població. Disposen generalment un tractament artificial.
3. Altres espais lliures (Pa). Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi, en les que hi concorri alguna de les següents circumstàncies:
 - Sòls que tenen per objecte la protecció de les vies de comunicació o de canalització de serveis urbans, podent restar sotmesos a servituds administratives com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura a la que protegeixen.
 - Sòls que tenen per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà.
 - Àrees resultants de la resolució tècnica dels enllaços viaris, difícilment accessibles o el destí dels quals a parc urbà, placa o passeig podria reportar perill pels seus usuaris.
 - En el sòl urbà, àrees de sòl en les que les condicions topogràfiques, immediates de cursos d'aigua, forma, posició o d'altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per qualsevol altra utilització urbana.
4. Parc territorial (Pt). Comprèn els sòls del Parc Fluvial i del Parc Natural del Sorteny delimitats per aquest POUP que tenen com a funció principal el repòs, relació i el lleure de la població en el sòl no urbanitzable, urbanitzable i urbà. Són espais de valor natural, característics del paisatge de la parroquia, que mitjançant un adequat tractament i manteniment dels seus valors i característiques naturals i paisatgístiques han de convertir-se progressivament en espais consolidats de relació de la població, activitat i connexió amb els espais oberts.

Els sòls destinats a parcs territorials podran ser de titularitat privada, com els situats en el Parc Fluvial, sens perjudici de l'aplicació, en qualsevol moment, de la declaració de titularitat pública intrínseca en qualsevol sistema urbanístic.

Per a l'ordenació detallada dels parcs territorials es redactaran Plans Estratègics d'ordenació i gestió. Aquests Plans Estratègics establiran les següents determinacions fonamentals:

hauran de respectar, tot procurant la seva integració en el sector en el que es situïn.

4. De forma excepcional, i per requeriments del programa funcional d'interès públic, aquesta edificabilitat es podrà incrementar condicionada al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar els habitatges i resta d'usos confrontants, i a la integració tipològica a les característiques del sector en que s'ubiquen.
5. En les qualificacions d'equipaments, s'admet que les plantes soterrànies ocupin el 100% del subsòl de la parcel·la a excepció de les zones d'habitat rural on aplicarà la normativa de la clau ZP

Article 98. Sistema 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 lúdic, esportiu, turístic i d'aparcament i, en general, tots els usos admesos en aquestes ordinarions, sempre que estiguin relacionats amb el camp de neu.
3. S'exclou expressament la construcció destinada al usos residencial, hotelier i d'habitatge.
4. Es consideren obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUP. Per raons físiques o econòmiques justificades, es podrà reduir el nombre de places i fins i tot suprimir en els petits equipaments. En tot cas, en les qualificacions d'equipaments s'admetrà l'ús d'aparcament a les plantes soterrànies.

Article 99. Sistema d'espais lliures (P)

Definició

El sistema d'espais lliures d'Ordino comprèn tots aquells sòls que estan o es preveuen lliures d'edificació en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable destinats a parcs, jardins i zones verdes urbanes. Terrenys que han de permetre estructurar les zones urbanes i relacionar el conjunt de la parroquia per tal d'aconseguir l'objectiu d'un creixement urbanístic sostenible. Aquest sistema ordena els espais de lleure i esbarjo de la població, alhora que determina la imatge final de la nucli i del seu entorn no urbanitzat, col·laborant a mantenir el caràcter i identitat del paisatge de la parroquia.

Els sòls destinats a sistema d'espais lliures, en qualsevol de les seves categories, es dotaran d'un cert grau d'arbrat i de jardineria, per bé que també podran qualificar-se com a sistema d'espais lliures àrees pavimentades destinades a les activitats esmentades en el punt anterior.

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

grans espais establint les condicions d'ordenació i d'ús específics per a cada un dels parcs delimitats

Article 100. Pla Estratègic del parc territorial Parc Fluvial

Es persegueix consolidar un parc territorial al llarg del fons de vall del riu Valira a través d'una xarxa articulada de sistemes públics que, associats al Camí Ral i al recurs fluvial i en coherència amb el PSIVA (Pla sectorial d'infraestructures verdes), en facilitin l'ús públic i social tot potenciant i preservant els valors patrimonials de la vall.

Totes les actuacions tindran com a principi rector la protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del paisatge fluvial, no permetent-se cap que desfiguri el seu caràcter o funcionalitat ecològica.

En aquest sentit s'haurà de preservar la configuració geològica, la flora, la fauna i els ecosistemes que formen el fons de la vall. De la mateixa manera es preservaran tots aquells elements que testimonien l'actuació històrica de l'home sobre el territori, dins de la consideració d'aquest com un sistema complex de relacions entre l'home i el seu medi natural (com per exemple bancals, murs de pedra, fileres i masses arbrades, vistes panoràmiques i de proximitat al riu Valira).

S'admeten els usos agrícoles i ramaders, sempre que no comportin contaminació de les aigües i abocament de terres o altres materials al llit fluvial.

En el cas dels espais lliures privats s'admetran les construccions del tipus ramader i la implantació de construccions del tipus d'edificis de cultiu, així com les construccions rurals imprescindibles per a la viabilitat econòmica de l'activitat. Aquestes construccions i edificacions hauran d'adequar-se als paràmetres edificatoris i condicions definides en l'article 122 Zona de verd privat.

Es procurarà la mínima transformació d'aquests sòls i, en tot cas, les obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta) seguiran l'establert a la Llei de policia i protecció de les aigües i als criteris i directrius fixats pel present POU-P i pel ministeri competent.

Les plantacions es realitzaran amb arbres i arbusts autòctons, preferentment procedents de viviers locals que produeixin varietats de planta pròpies de la conca del riu Valira.

Article 101. Pla Estratègic del parc territorial del Parc del Sorteny

L'àmbit del parc territorial es regularà d'acord amb les ordinacions reguladores pròpies del Parc Natural de la vall de Sorteny.

Article 102. Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)

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, aigua, gas, telefonia i altres d'anàlegs, i serveis complementaris com poden ésser les estacions

a) La determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.

b) Les condicions de les noves plantacions per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic.

c) La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.

Condicions d'ordenació i edificació dels espais lliures

L'edificació dels espais lliures, només admissible dins la categoria de parcs urbans i parcs territorials dins els sòls urbà i urbanitzable es regeix per una edificabilitat neta màxima de 0,2m²/m²s.

En aquests àmbits només s'admetran els edificis, culturals o destinats a restauració, que no ocupin més del cinc per cent (5%) de la superfície total de l'espai lliure.

Les instal·lacions per a la pràctica esportiva podran ocupar fins a un vint per cent (20%) de la superfície d'aquest espai lliure i aquest percentatge pot augmentar a un trenta-cinc per cent (35%) en cas d'aparcament en superfície preferentment no artificial i camps de futbol. De forma excepcional, i per requeriments del programa funcional d'interès públic, aquests percentatges es podran incrementar condicionats al respecte dels valors ambientals i paisatgístics.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

En les places, passeigs i jardins locals no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions accessoris de joc i esbarjo, de restauració i quioscs, sempre que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

Els sòls destinats a places i jardins no superaran un pendent del vint per cent (20%) ni podran disgregar-se en franges sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys per tal de poder inscriure-hi, com a mínim, una circumferència de dotze metres (12 m) de radi.

En cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat [almenys un (1) arbre d'ombra cada seixanta metres quadrats (60 m²)] d'aquests espais i els drenatges adequats. Els accessos de vehicles no podran ocupar en superfície aquests espais lliures, més enllà d'una franja de cinc (5) metres paral·lela al carrer. L'ocupació màxima del subsòl serà del noranta per cent (90%).

L'enjardinament de qualsevulla modalitat d'espai lliure de nova creació es disposarà amb plantació d'espècies autòctones i adaptades a l'àmbit.

Condicions d'ordenació dels Parcs territorials (Pt)

Els parcs territorials s'ordenaran mantenint el caràcter rural i/o natural del seu entorn. Mitjançant la figura del Pla Estratègic d'ordenació i gestió es regularà l'ordenació d'aquests

Revisió excepcional POUP d'Ordino

2. L'ordenació dels habitatges de protecció seguirà, en tot cas, les determinacions següents:

- c) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situin.
- d) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- e) Es prestarà una especial atenció al tractament adequat dels espais no edificats de la parcel·la.

3. En absència de determinacions específiques al planejament previst per l'àmbit s'aplicaran les determinacions mínimes següents:

- a) Edificabilitat neta màxima de 1,65m²st/m²s.
- b) Número de plantes màxim: planta baixa i dos plantes pis (PB+2).
- c) L'edificació en les àrees d'habitatges de protecció s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar, tot procurant la seva integració en el sector en el que es situin.
- d) En les qualificacions habitatges de protecció, s'admet que les plantes soterrani ocupin el 100% del subsòl de la parcel·la a excepció de les zones d'habitat rural on aplicarà la normativa de la clau ZP.

depuradores d'aigua, les estacions transformadores d'electricitat, terminals de clauveruam, centrals de telefonia i altres d'anàlegs, de titularitat pública o privada.

Tipus de serveis

Formen aquests sòls els sistemes següents:

- a) Abastament d'aigües: captacions, línies de conduccions generals, dipòsits reguladors, magatzems, etc.
- b) Sanejament: clauveruam 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) Deixalleries.
- g) Altres sistemes d'energia i espais: benzineres.

Condicions d'ordenació i edificació

Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments i s'adaptaran als requeriments funcionals de les instal·lacions que hagin d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.

En cas de cessament d'una activitat privada qualificada com a servei tècnic, i en absència de determinacions específiques al planejament derivat, s'aplicaran les condicions d'ordenació i edificació de les zones circumdants.

Article 103. Sistema d'habitatge de protecció pública o social (HP)

Definició

Aquest sistema comprèn els sòls que actualment o en el futur tenen com a finalitat la implantació d'habitatge de protecció dins de la Parròquia.

L'habitatge de protecció o social inclou els habitatges construïts sobre terrenys públics o privats destinats únicament al lloguer i adjudicats en funció a les necessitats socials.

Condicions d'ordenació i edificació dels habitatges de protecció

1. Les condicions d'ordenació i edificació del sistema d'ordenació dels habitatges de protecció es definirà:

- a) En sòl privat, s'aplicaran les condicions d'ordenació i edificació de les zones circumdants.
- b) En sòl públic i en cas d'absència de regulació, s'aplicaran, o bé les condicions d'ordenació i edificació de les zones circumdants, o bé s'ordenaran per ordenació de volums quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals del sistema.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Les intervencions en edificis inclosos al catàleg de béns protegits es regiran d'acord amb les Ordinacions de protecció i conservació dels elements d'interès catalogats d'aquestes normes o Pla Especial de preservació vigent.

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. Paràmetres generals d'ordenació

1. Ocupació màxima de la parcel·la

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

2. Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 12,50m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no sobrepassin els 12,50m.

El nombre màxim de plantes serà de 4, inclosa la planta baixa (PB+3P). Veure croquis 16.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 25cm 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.

3. Profunditat edificable

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

4. Tractament de façanes i cobertes

Les teulades seran a dues aigües i la façana principal serà perpendicular al pendent natural del terreny, sempre i quan la normativa de la unitat d'actuació no especifiqui el contrari. Caldrà mantenir l'orientació de careners i els vessants amb els pendents existents en les construccions tradicionals. Caldrà també conservar les cobertes

TÍTOL V: REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Article 104. Classes de zones

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

ZONES

Sòl urbà i urbanitzable

Z1	Zona de nucli antic
Z2	Zona de protecció del nucli antic
ZZA	Casc antic
ZZB	Entre casc antic i zones properes
ZZC	Zona de protecció propera a entorns naturals o topografies accidentades
ZU1	Zona urbana 1
ZU2	Zona urbana 2
ZU3	Zona urbana 3
ZR	Zona residencial
ZA	Zona aïllada
ZAE	Zona Àrea especialitzada
ZP	Zona de protecció rural
ZP1	Protecció rural del fons de vall A i B (ZP1a, ZP1b)
ZP2	Protecció rural de mitja vessant
ZP3	Protecció rural de muntanya

Article 105. Zona de nucli antic, clau Z1

1. Definició de la zona

La zona de nucli antic comprèn els vells nuclis poblats de la parròquia, amb un gran valor històric i patrimonial com a conjunt, grafada en els plànols a escala 1/2.000 de zonificació amb el número "Z1".

Atès que les edificacions incloses en aquesta clau formen part dels Conjunts arquitectònics incorporats a través d'aquest POUP al catàleg de béns protegits, la intervenció en l'edificació existent haurà de preservar la protecció ambiental del conjunt arquitectònic. Es mantindrà la parcel·lació i es vetllarà per preservar la volumetria original, els malladots, horts, patis, o jardins existents, evitant l'ocupació de la totalitat de la parcel·la i pavimentació de la totalitat de l'espai lliure d'edificació. Caldrà minimitzar els enderrocs. Davant la impossibilitat de restauració es podran enderrocar els edificis per a la seva reconstrucció garantint el manteniment de la identitat del nucli històric d'acord amb les normes d'aquest POUP o Pla Especial de preservació vigent.

Revisió excepcional POUUP d'Ordino

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'enclavament del casc antic.

Article 107. Zona de protecció del casc antic. Clau Z2A

1. Definició de la zona

La zona de protecció comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb el número "Z2A" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la parroquia d'Ordino.

Aquesta zona Z2A pren especial importància per donar continuïtat al teixit tradicional del casc antic. L'ordenació pretén garantir visuals i oferir una ordenació sensible i coherent amb l'entorn i l'estètica del nucli urbà.

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 para-lelepipèdes 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 reculades 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. Paràmetres generals d'ordenació

1. Ocupació màxima de la parcel·la
L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 50% ni superior al 70% del solar.
2. Dimensions màximes de l'edificació i límits d'edificació
Les proporcions i dimensions de l'edificació en aquesta zona s'hauran d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra de la mateixa tipologia edificatòria.
3. 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.

existents que responguin a l'arquitectura vernacular i conservar els ràfecs de coberta seguint el model constructiu tradicional.

A la zona nucli antic el tractament de façana s'ha de fer d'acord amb l'entorn existent. O bé mantenint l'arrebossat en la seva totalitat amb un tractament d'arrebossat de morter tradicional o bé s'ha de fer amb pedra del tipus país com a mínim en el 70% de la superfície de cada façana. En aquesta segona opció 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. En les façanes tractades amb arrebossats tradicionals, cal evitar fer un sòcol a la façana si tradicionalment no n'hi havia. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants i s'hauran de mantenir els cromatismes històrics tradicionals. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100% de pedra o mantenir l'acabat de la façana principal.

Les cobertes es faran de pedra de pissarra natural no aplanillada i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

5. Usos admesos a la zona

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

L'ús industrial compatible (art.69) s'admet limitat a edificacions pròpies de l'activitat rural tals com assecadors o similars.

Article 106. 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 parroquia d'Ordino.

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 lògica volumètrica identitària 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.

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.

- a) Z2A. Zona de protecció del casc antic.
- b) Z2B. Zona de protecció entre el casc antic i zones properes
- c) Z2C. Zona de protecció propera a entorns naturals o a topografies accidentades.

Revisió excepcional POU d'Ordino

8. Usos admesos a la zona
Hi són admesos tots els usos, inclos l'ús industrial compatible, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial i ramader intensiu.
9. 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.
10. 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.

Article 108. Zona de protecció entre el casc antic i zones pròximes, Clau Z2B

1. Definició de la zona

La zona de protecció comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb el número "Z2B" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la paròquia d'Ordino.

Aquesta zona Z2B 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.

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·lelepípedes.

Aquestes unitats volumètriques seran rectangulars amb possibilitat d'agrupacions adossades sempre i quan es diferenciïn els volums, tant amb esglaonaments en alçada i/o reculades 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 sense tractament i acabat de façana, la nova construcció s'ha de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents. En els casos on la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació amb façana, la distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a l'edificació existent és de 3 m. Tota mitgera de nova edificació haurà de tenir tractament i acabats de façana. Caldrà per tant justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

Es pot permetre la retrada 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

4. Aterrassament i plantes soterrani
Per regla general es podrien 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. Caldrà garantir que en cas que es generin soterranis, aquests s'adaptin al terreny natural i sempre s'eviti la creació de plataformes.
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 permessos dins del conjunt.
5. Índex d'edificabilitat
El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²·st/m²·s.
6. Alçada màxima
L'alçada màxima fins a carener és de 7,50m respecte al punt més 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 (PB+1P). En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
7. Tractament de façanes i cobertes
Les teulades seran a dues aigües i la façana principal serà perpendicular al pendent natural del terreny, sempre i quan la normativa de la unitat d'actuació no especifiqui el contrari. Caldrà mantenir l'orientació de careners i els vessants amb els pendents existents en les construccions tradicionals. Caldrà també conservar les cobertes existents que responguin a l'arquitectura vernacular i conservar els ràfecs de coberta seguint el model constructiu tradicional.
A la zona nucli antic el tractament de façana s'ha de fer d'acord amb l'entorn existent. O bé mantenint l'arrebossat en la seva totalitat amb un tractament d'arrebossat de morter tradicional o bé s'ha de fer amb pedra del tipus país com a mínim en el 70% de la superfície de cada façana. En aquesta segona opció la resta, com a màxim de 30%, es pot tractar amb els materials següents: pedra, fusta, formigó texturitzat, arrebossats a la calc, ferro, bronze i coure. En les façanes tractades amb arrebossats tradicionals, cal evitar fer un sòcol a la façana si tradicionalment no n'hi havia. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants i s'hauran de mantenir els cromatismes històrics tradicionals. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100% de pedra o mantenir l'acabat de la façana principal.
Les cobertes es faran de pedra de pissarra natural no aplanillada i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de la parcel·la.
La superfície mínima de la parcel·la de nova creació per edificis és de 200m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 7m.
2. Ocupació màxima de la parcel·la
L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 33 % ni superior al 50% del solar.
3. 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. Profunditat edificable

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

5. 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.

6. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²·st/m²·s.

7. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 10,50m 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 (PB+2P). En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

8. Tractament de façanes i cobertes

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

el contrari. Caldrà mantenir l'orientació de careners i els vessants amb els pendents existents en les construccions tradicionals. Caldrà també conservar les cobertes existents que responguin a l'arquitectura vernacular i conservar els ràfecs de coberta seguint el model constructiu tradicional.

A la zona nucli antic el tractament de façana s'ha de fer d'acord amb l'entorn existent. O bé mantenint l'arrebossat en la seva totalitat amb un tractament d'arrebossat de morter tradicional o bé s'ha de fer amb pedra del tipus país com a mínim en el 70% de la superfície de cada façana. En aquesta segona opció la resta, com a màxim de 30%, es pot tractar amb els materials següents: pedra, fusta, formigó texturitzat, arrebossats a la calc, ferro, bronze i coure. En les façanes tractades amb arrebossats tradicionals, cal evitar fer un sòcol a la façana si tradicionalment no n'hi havia. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants i s'hauran de mantenir els cromatismes històrics tradicionals. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100% de pedra o mantenir l'acabat de la façana principal.

Les cobertes es faran de pedra de pissarra natural no aplanillada i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

9. Usos admesos a la zona

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

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.

11. 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.

Article 109. Zona de protecció pròxima a entorns naturals o a topografies accidentades. Clau 2C

1. Definició de la zona

La zona de protecció comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb el número "Z2C" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la parròquia d'Ordino.

La zona Z2C ordena les unitats de zona de protecció del nucli antic pròximes a entorns naturals o de topografies accidentades.

Revisió excepcional POU d'Ordino

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.

3. Paràmetres generals d'ordenació

- Superfície mínima de la parcel·la
La superfície mínima de la parcel·la de nova creació per edificis és de 400m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20m.
No obstant, totes les parcel·les existents inferiors a la mínima a l'entrada en vigor del POU, tenen el caràcter de mínimes i són indivisibles, sempre i quan constin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació provisional del POU.
- Ocupació màxima de la parcel·la
L'ocupació màxima és del 35%.
- 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 3m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 6m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima ha d'ésser de 5m des de l'eix del vial, amb un mínim de 3m a límit de vial.
- Profunditat edificable
La profunditat màxima edificable és de 16,5m. La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'iniciï l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació. Els cossos volats coberts queden inclosos.
- Índex d'edificabilitat
El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²st/m²s.
- Alçada màxima
L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 10,50m preses 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 (PB+2P). En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- Tractament de façanes i cobertes
Les teulades seran a dues aigües i la façana principal serà perpendicular al pendent natural del terreny, sempre i quan la normativa de la unitat d'actuació no especifiqui

el contrari. Caldrà mantenir l'orientació de careners i els vessants amb els pendents existents en les construccions tradicionals. Caldrà també conservar les cobertes existents que responguin a l'arquitectura vernacular i conservar els ràfecs de coberta seguint el model constructiu tradicional.

A la zona nucli antic el tractament de façana s'ha de fer d'acord amb l'entorn existent. O bé mantenint l'arrebossat en la seva totalitat amb un tractament d'arrebossat de morter tradicional o bé s'ha de fer amb pedra del tipus país com a mínim en el 70% de la superfície de cada façana. En aquesta segona opció 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. En les façanes tractades amb arrebossats tradicionals, cal evitar fer un sòcol a la façana si tradicionalment no n'hi havia. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants i s'hauran de mantenir els cromatismes històrics tradicionals. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100% de pedra o mantenir l'acabat de la façana principal.

Les cobertes es faran de pedra de pissarra natural no aplanallada i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

8. Usos admesos a la zona

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

9. 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.

10. 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 110. Zona urbana 1, clau ZU1

1. Definició de la zona urbana 1, clau ZU1

La zona urbana 1 comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZU1 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. Comprèn la part del teixit urbà majoritàriament consolidat per l'edificació més moderna, amb tipologia predominant de blocs plurifamiliars aïllats amb front directe a vial.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el reconeixement del teixit preexistent i manteniment de la seva característica morfològica amb predomini de l'habitatge

Revisió excepcional POUP d'Ordino

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de lindes és de:

- A les edificacions que tinguin llinar amb la CG3, 5m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10m. Aquesta distància a lindes es podrà reduir a un mínim de 4m si la distància de les finques veïnes és inferior.

- A la resta d'edificacions, 4m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 8m. Aquesta distància a lindes es podrà reduir a un mínim de 3m si la distància de les finques veïnes és inferior.

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

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

5. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable de les edificacions en zona urbana 1 serà de 16,50m.

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.

6. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per $2,2 \text{ m}^2/\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

7. Alçada màxima

- L'alçada màxima fins a carener dels edificis que confronten amb vials d'amplada igual o superior a 10m és de 13,5m. El nombre màxim de plantes és de 4 (PB+3P).

- En cas de vials inferiors a 10m i en cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

- a) La parcel·la es trobi per sobre de vial o per sota de vial amb pendent de 0 a 40%.
- b) L'edificació total de la parcel·la sigui superior a 165 m^2 de superfície en planta.

L'alçada màxima fins a carener serà de 13,5m en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant i de 10,5m 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 reculades de façana del punt 3 del present article. Veure referència orientativa dels Croquis 1, 2 i 3 i Article 142 Alçades Màximes de la present normativa subsidiària. El nombre màxim de plantes serà de 4 (PB+3P) i de 3 (PB+2P), respectivament, per als dos supòsits d'alçada màxima, 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 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.

plurifamiliar, amb actuacions de rehabilitació, ampliació existent o puntualment nova construcció i amb compatibilitat amb usos terciaris principalment a planta baixa.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent a edificació plurifamiliar aïllada amb front directe de la façana principal a vial.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 500 m^2 , amb la longitud mínima de façana al llarg del vial i vials d'accés no inferior als 20m. Es podran crear parcel·les mínimes de 400 m^2 amb una longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20m sempre i quan es tracti de xalets unifamiliars de màxim tres plantes inclosa la planta baixa (PB+2), i 10,5m d'alçada màxima.

2. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 55% del solar.

3. Dimensions màximes de l'edificació

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 450 m^2 , amb una longitud màxima de la façana de 34m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un reculada 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 ordenacions.

4. Distància dels límits d'edificació

Les distàncies mínimes de l'edificació a viari són:

- A les edificacions que tinguin llinar amb la CG3, en tots els casos el límit d'edificació en la CG3 és de 20m d'ample, 10 metres a eix del vial. Aquesta distància coincideix amb el límit de sistema viari de la CG3 en el tram de l'inici de la paròquia fins a la Cortinada (pont del Vilar), i s'exemplifica a 2,5m del límit de sistema viari a partir de la Cortinada, tram on la carretera es redueix a 15m d'ample. Aquesta franja de 2,5m entre límit de sistema viari i límit d'edificació a partir de la Cortinada es considera com a espai verd privat. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitat urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 13 i Veure Croquis 12.

- A la resta d'edificacions, el límit d'edificació és 7,5m a eix del vial.

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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

8. 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 admes l'ús industrial.

9. 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 arbrades singulars i dels camins existents.

La superfície verda serà d'un mínim del 70%. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

A la zona enjardinada s'utilitzarà vegetació autòctona adaptada a les condicions edafoclimàtiques, que requereixen menys consum hídric.

10. Llicències anteriors

Per les edificacions amb llicència atorgada anteriorment a juliol del 2022, es mantenen els paràmetres de l'ordinació construïts o vigents a la llicència i es permeten obres de rehabilitació o reforma. En cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció o ampliacions les llicències s' hauran d'acollir a la nova normativa i garantir les condicions d'urbanització

Article 111. Zona urbana 2, clau ZU2

1. Definició de la zona urbana 2, clau ZU2

La zona urbana 2 comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZU2 que en part recull la zona urbana 1 de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001 i aquelles zones en el que el Pla preveu la implantació d'aquesta tipologia de bloc aïllat intensiva. Comprèn la part del teixit urbà més modern de bloc aïllat amb front directe a vial, les actuacions unitàries amb edificacions majorment plurifamiliars i les zones de nou desenvolupament de la part oriental d'Ordino amb compatibilitat amb usos terciaris principalment a planta baixa.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el reconeixement del teixit preexistent i manteniment de la seva característica morfotipològica amb predomini de d'habitatge plurifamiliar, amb actuacions de rehabilitació, ampliació existent o nova construcció.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent a edificació plurifamiliar aïllada.

La façana principal de l'edificació haurà de donar front directe en la seva totalitat a vial llevat dels casos en que la profunditat de la parcel·la ho justifiqui.

No obstant, puntualment i en base al plaol d'estructura general, atinent a la confrontació i voluntat de consolidació d'un nou vial cívic o espai lliure, la façana principal de l'edificació podrà donar front directe al vial de caràcter cívic, com a mínim en la part que allotja els usos no residencials.

Excepcionalment els àmbits de la Unitat d'Actuació UA17, recentment recepcionada, i les Unitats d'actuació UA18B i UA22 amb urbanització en curs, esdevenen amb definició volumètrica segons planejament urbanístic aprovat.

Als plànols aquests àmbits s'identifiquen amb la subclau corresponent i l'edificació es regirà pel que disposen els planejaments aprovats amb anterioritat a aquest POUP (ZU2 17, ZU2 22 i ZU2 18B).

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 500m², amb la longitud mínima de façana al llarg del vial i vials d'accés no inferior als 20m. Es podran crear parcel·les mínimes de 400m² amb una longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20m, sempre i quan es tracti de xalets unifamiliars de màxim tres plantes inclosa la planta baixa (PB+2) i 10,5m d'alçada màxima.

2. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 55% del solar.

3. Dimensions màximes de l'edificació

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 350m², amb una longitud màxima de la façana de 26m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un reculada 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.

4. Distància dels límits d'edificació

Les distàncies mínimes de l'edificació a viari són:

- A les edificacions que tinguin llinar amb la CG3, en tots els casos el límit d'edificació en la CG3 és de 20m d'ample, 10 metres a eix del vial. Aquesta distància coincideix amb el límit de sistema viari de la CG3 en el tram de l'inici de

Revisió excepcional POU d'Ordino

volumètrica ha de coincidir amb els reculades de façana del punt 3 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 Ordinarió, 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.

8. Usos admesos

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 admes l'ús industrial.

Donades les condicions d'accessibilitat i secció es prohibeix l'ús plurifamiliar a les parcel·les reconegudes amb la ZU2* del Carrer del Turer.

9. 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 sol no edificat. En qualsevol cas, s'haurien de mantenir taques arbrades relacionades entre elles i a l'entorn dels arbres i arbrades singulars i dels camins existents.

La superfície verda serà d'un mínim del 70%. D'aquesta superfície almenys el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

A la zona enjardinada s'utilitzarà vegetació autòctona adaptada a les condicions edafoclimàtiques, que requereixen menys consum hídric

10. Llicències anteriors

Per les edificacions amb llicència atorgada anteriorment a juliol del 2022, es mantenen els paràmetres de l'ordinació construïts o vigents a la llicència i es permeten obres de rehabilitació o reforma. En cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció o ampliacions les llicències s'hauran d'acollir a la nova normativa i garantir les condicions d'urbanització

Article 112. Zona urbana 3, clau ZU3

1. Definició de la zona

La zona urbana 3 comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZU3 i es correspon amb les zones de nou desenvolupament de bloc aïllat semiintensiu a la zona occidental de la parroquia als nuclis d'Ordino i la Cortinada, amb predomini d'habitatge plurifamiliar.

la parroquia fins a la Cortinada (pont del Vilar), i s'exemplifica a 2,5m del límit de sistema viari a partir de la Cortinada, tram on la carretera es redueix a 15m d'ample. Aquesta franja de 2,5m entre límit de sistema viari i límit d'edificació a partir de la Cortinada es considera com a espai verd privat. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitatge urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 13 i Veure Croquis 12.

- A la resta d'edificacions, el límit d'edificació és 7,5m a eix del vial, amb un mínim de 2,5m a límit de sistema viari.

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.

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de l'indes és de:

- A les edificacions que tinguin llindar amb la CG3, 5m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10m. Aquesta distància a l'indes es podrà reduir a un mínim de 4m si la distància de les finques veïnes és inferior.

- A la resta d'edificacions, 4m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 8m. Aquesta distància a l'indes es podrà reduir a un mínim de 3m si la distància de les finques veïnes és inferior.

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

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

5. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable de les edificacions serà de 16,50m. 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.

6. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,65m²/m²s.

7. Alçada màxima

- L'alçada màxima fins a carener és de 10,5m. El nombre màxim de plantes és de 3 (PB+2), inclosa la planta baixa amb les variacions que es defineixen a continuació.

- 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 10,5m en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant i de 13,5m en un màxim de 33% de la mateixa, implicant així una variabilitat volumètrica visible des de la via pública. Aquesta variació

Revisió excepcional POU d'Ordino

- A la resta d'edificacions, el límit d'edificació és 7,5m a eix del Vial, amb un mínim de 2,5m a límit de sistema viari.

La distància mínima entre edificis dins d'una mateixa parcel·la és de 6m. Amb les següents restriccions al front de la C3 a fi de garantir la permeabilitat visual:

- A les parcel·les a la CG3 des de l'entrada d'Ordino fins el Carrer dels Martinets: a la franja d'entre els 6m i els 10m paral·lela a la CG3, els blocs s'ubicaran a una distància mínima de 20m entre ells, per garantir la permeabilitat visual cap el paisatge.

- A la resta de parcel·les: a la franja d'entre els 6m i els 10m paral·lela a la CG3, els blocs s'ubicaran a una distància mínima de 10m entre ells, per garantir la permeabilitat visual cap el paisatge.

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de l'indes és de:

- Edificacions que tinguin llindar amb la CG3, 5m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10 m. Aquesta distància a l'indes es podrà reduir a un mínim de 4m si la distància de les finques veïnes és inferior.

- Resta d'edificacions, 4m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 8 m. Aquesta distància a l'indes es podrà reduir a un mínim de 3m si la distància de les finques veïnes és inferior.

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.

Si el planejament derivat no determina una altra cosa, l'espai comprès entre la carretera i l'edificació serà enjardinat.

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

5. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per $1,20m^2/st/m^2$.

6. Alçada màxima

- L'alçada màxima fins a carener és de 10,5m. El nombre màxim de plantes és de 3, (PB+2) inclosa la planta baixa amb les variacions que es defineixen a continuació.

- En cas que es complexin 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 sigui superior a $165 m^2$ de superfície en planta.

L'alçada màxima fins a carener serà de 10,5m en un màxim del 50% de l'ocupació de la planta resultant i de 13,5m en un màxim de 50% de la mateixa, implicant així una variabilitat volumètrica visible des de la via pública. Veure referència orientativa dels Croquis 1, 2 i 3.

La regulació normativa d'aquesta clau té per objecte l'adequació de la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitat sensibles amb els límits naturals i amb compatibilitat amb usos terciaris principalment a planta baixa.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema per ordenació de volums corresponent a edificacions aïllades plurifamiliars o unifamiliars configurades com a conjunts residencials unitaris.

Les edificacions podran ubicar-se lliurement a l'interior de les parcel·les mantenint les distàncies mínimes establertes en la present normativa. S'haurà de garantir una permeabilitat visual des de la CG3 vers el paisatge.

No obstant, puntualment i en base al plaol d'estructura general, atenent a la confrontació i voluntat de consolidació d'un nou vial públic o espai lliure, la façana principal de l'edificació podrà donar front directe al vial de caràcter públic, com a mínim en la part que allotja els usos no residencials.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de $800m^2$, amb una longitud mínima de façana al llarg del vial i vials d'accés no inferior als 20m.

2. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 40% del solar.

3. Dimensions màximes de l'edificació

La superfície màxima en planta dels edificis s'hauran d'inscriure en un rectangle de com a màxim de $50m \times 25m$. Les façanes paral·leles a la CG3 no podran superar la longitud de 25m.

No hi podrà haver un pla de façana de més de 20m. Caldrà trencar aquesta linealitat amb una reculada de 3m mínim.

La dimensió màxima no inclou els voladissos.

4. Distància dels límits d'edificació

Les distàncies mínimes de l'edificació a vial són:

- A les parcel·les a la CG3 des de l'entrada d'Ordino fins Carrers dels Martinets, el límit d'edificació a la CG3 és de 6m a límit de sistema viari.

- A la resta de parcel·les amb front a la CG3, 10m a eix del vial. Aquesta distància coincideix amb el límit de sistema viari de la CG3 en el tram de l'inici de la parroquia fins a la Cortinada (pont del Vilar), i s'eixampla a 2,5m del límit de sistema viari a partir de la Cortinada, tram on la carretera es redueix a 15m 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. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitatge urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 13 i Veure Croquis 12.

Revisió excepcional POU d'Ordino

de les Salines, que 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:

- Que acreditin que la configuració física que tenen actualment és la mateixa que tenen des que es van realitzar les obres d'urbanització.
 - Que presentin la sol·licitud conjuntament tots els propietaris de les parcel·les que estan afectades per l'ajustament.
 - Que en cas que una o diverses parcel·les objecte d'ajustament de límits sigui/n inferior/s segons el 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.
 - 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.
- Les parcel·les que, inferiors en superfície a les mínimes exigides, es trobin ubicades entre altres edificades o parcel·lades legalment.
- Les parcel·les que provinguin de la segregació d'una parcel·la que es trobi ubicada entre altres parcel·les edificades o parcel·lades legalment dins una urbanització, inscrita amb un mínim 800m, edificada en una part i amb una parcel·la mínima resultant compresa entre els 400 i 600m².

Les parcel·les que es trobin en qualsevol dels supòsits anteriors i sempre que els sol·licitants de la llicència els facin palesos, seran edificables amb compliment de totes les condicions pròpies de la zona, llevat de la relacionada amb la parcel·la mínima exigida.

En sòl residencial classificat com a sòl urbà consolidat en el qual hi hagi bastits edificis unifamiliars en règim 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 es trobin construïts diversos habitatges unifamiliars, la superfície mínima de la parcel·la per cada habitatge unifamiliar és de 150m².

2. 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, a excepció de les parcel·les que formen part de la urbanització "Xalets de la Cortinada" i "La Closa de Llores" on la parcel·la podrà ser menor a 300m². Les parcel·les en urbanitzacions aprovades amb anterioritat a l'aprovació del POU es regiran per l'article 11 del Reglament urbanístic.

7. Usos admesos

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

8. 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 arbrades singulars i dels camins existents.

La superfície verda serà d'un mínim del 70%. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

A la zona enjardinada s'emprarà vegetació autòctona adaptada a les condicions edafoclimàtiques, que requereixen menys consum hídric.

Article 113. 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 en part recull la zona residencial d'habitatge majoritàriament unifamiliar aïllat de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la Parròquia d'Ordino de gener del 2001 i aquelles zones en el que el Pla preveu la implantació amb aquesta tipologia. És una zona en la que el tipus dominant és l'habitatge aïllat.

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 6m entre les dues edificacions.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de les parcel·les

La superfície mínima de la parcel·la neta per habitatge unifamiliar o bifamiliar és igual a 600m², amb la longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 16m.

L'acompliment de la superfície mínima ve exceptuada en els casos següents:

- Les parcel·les que formen part de la urbanització "Xalets de la Cortinada" i "la Closa de Llores", les parcel·les 3P00258 i 3P00265 del carrer de Baró, i de la urbanització

Revisió excepcional POUP d'Ordino

a) Edificacions que tinguin l'indar amb la CG3, 5m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 10 m.

b) Resta d'edificacions, 3m, de forma que la distància entre les edificacions no podrà ser inferior als 6m.

c) En el cas d'edificacions unifamiliars adossades, la distància mínima de l'edificació als límits del solar serà de 6m, de manera que la distància mínima entre dues articulacions serà de 12m, i de 9m entre edificació unifamiliar adossada i unifamiliar aïllada.

- Excepcionalment a la urbanització "xalets de la Cortinada" les dimensions mínimes de viabilitat del carrer interior s'adequien al vial grafiat al POUP. El vial que passa pel mig de la urbanització serà d'una amplada total de 10m 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 3,75m des de l'eix del vial.

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

- En parcel·les preexistents s'admetrà una distància inferior a límits de parcel·la sempre igual a la mínima de la parcel·la confrontant que pertoqui i amb un mínim de 1,5m.

L'espai situat entre el límit d'edificació i el vial es conformarà amb una plataforma o plataformes situades com a màxim 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.

7. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,80 m²/m²s o aquell definit en el planejament aprovat.

8. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial o del terreny natural quan la parcel·la es situa per sota del vial.

El nombre màxim de plantes és de 3, inclosa la planta baixa (PB+2). En cas d'habitatges unifamiliars es podrà modificar el terreny natural segons el croquis 9. En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

- 2 habitatges per parcel·les de mínim 1200m² de superfície neta destinades a unifamiliars adossades.

- 2 habitatges per parcel·la destinat a habitatge bifamiliar.

3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 33% de la parcel·la.

4. 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. Els cossos volats coberts quedaran inclosos.

5. Dimensions màximes de l'edificació

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

6. Distància dels límits d'edificació

Distància mínima a viari:

- A les edificacions que tinguin l'indar amb la CG3, en tots els casos el límit d'edificació en la CG3 és de 16 metres a eix del vial, i es permetran tanques a la línia de 10m de l'eix de la carretera.

En el primer tram de la CG3, en el qual la carretera té 20m d'amplada, aquesta separació de l'edificació implicarà una separació a front de parcel·la de 6m.

En el segon tram de la CG3, a partir de la Cortinada, on la carretera es redueix a 15m d'ample, aquesta separació implicarà una separació a front de parcel·la de 8,5m. En aquest cas, des del límit de vial fins a la ubicació de la tanca, hi haurà una franja de 2,5m que es considerarà com a espai verd privat. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitatge urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 14.

En edificacions amb front a la CG3, en cas de modificació de terreny (terreny ascendent) i habitatge unifamiliar, la planta soterrani es podrà alinear a la línia de 10m a eix de carretera, i la planta baixa s'haurà de recular un mínim de 6m. Veure croquis 5.

- A la resta d'edificacions, la distància mínima a front és 6m a eix del vial, amb un mínim de 4m a límit de vial.

- En cas de modificació de terreny (terreny ascendent), en habitatge unifamiliar, la planta soterrani es podrà alinear a vial, i la planta baixa s'haurà de recular un mínim de 4m. Veure croquis 5.

Distància mínima a resta de l'indar:

- La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de l'indar és de:

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

3. Paràmetres generals d'ordenació

L'ordenació i edificació en aquestes àrees es condicionen a partir del reconeixement del grau de consolidació i edificació de les parcel·les reconegudes amb aquesta clau.

Es preveu el manteniment del volum i aprofitaments existents en cas de parcel·les amb ocupació superior al 33% i la possibilitat d'ampliació o nova edificació a disposar dintre de la parcel·la privada en el cas de parcel·les que no hagin esgotat aquesta ocupació.

Les ampliacions o noves edificacions permeses es realitzaran sota el principi d'integració en el conjunt preexistent i no podran alterar, substancialment, les característiques tipològiques de l'edificació.

1. Superfície mínima de les parcel·les
La superfície mínima de les parcel·les de nova creació és de 1.500m².
2. Ocupació màxima de la parcel·la
L'ocupació màxima del conjunt edificat serà i no podrà superar en cap cas el 33% de la parcel·la.
3. Dimensions màximes de l'edificació
La superfície màxima de qualsevol edifici és de 400m², amb una longitud màxima de la façana de 26m.
La superfície màxima en planta dels edificis podrà ser com a màxim de 16,5m x 26m. Les façanes paral·leles a la CG3 no podran superar la longitud de 25m.
No hi podrà haver un pla de façana de més de 20m. Caldrà trencar aquesta linealitat amb una reculada de 3m mínim.
La dimensió màxima no inclou els voladissos.
4. Distància dels límits d'edificació
Distància mínima a viari:
 - A les edificacions que tinguin l'indar amb la CG3, en tots els casos el límit d'edificació en la CG3 és de 16 metres a eix del vial, i es permetran tanques a la línia de 10m de l'eix de la carretera.
 - En el primer tram de la CG3, en el qual la carretera té 20m d'amplada, aquesta separació de l'edificació implicarà una separació a front de parcel·la de 6m.
 - En el segon tram de la CG3, a partir de la Cortinada, on la carretera es redueix a 15m d'ample, aquesta separació implicarà una separació a front de parcel·la de 8,5m. En aquest cas, des del límit de vial fins a la ubicació de la tanca, hi haurà una franja de 2,5m que es considerarà com a espai verd privat. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitat urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 14.
 - A la resta d'edificacions, 6m a eix del vial, amb un mínim de 4m a límit de vial.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinar, 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.

9. 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 verda serà d'un mínim del 80%. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant (20%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

A la zona enjardinada s'utilitzarà vegetació autòctona adaptada a les condicions edafoclimàtiques, que requereixen menys consum hídric

10. Usos admesos a la zona

L'ús residencial uninhabitatge és l'ús característic i principal de la zona. S'admet l'habitatge familiar condicionat a que es a que es disposi en plantes diferents. Es poden admetre altres usos sempre que es puguin desenvolupar sense destorb o perjudici per a la zona i els seus establiments, llevat dels usos de plurinhabitatge, comerç gran, magatzem i industrial, que queden prohibits.

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

Article 114. Zona aïllada, clau ZA**1. Definició de la zona**

La zona aïllada comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZA i es corresponen amb les zones desenvolupades a l'empara d'una llicència urbanística que es disposen com implantació amb front a les xarxes territorials (Ctra. CG3 o Coll d'Ordino) amb caràcter aïllat i discontinuïtat respecte els nuclis històrics i teixits urbans consolidats.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el reconeixement de la implantació i condicionament de la seva possible extensió i/o ampliació.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

principalment oficines i comerç, però també apte per investigació i desenvolupament o altres activitats que aportin valor i activitat a la parroquia d'Ordino.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent.

3. Paràmetres generals d'ordenació

L'ordenació i edificació en aquestes àrees es condicionen en tot cas a les exigències funcionals de les diferents activitats, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar els habitatges i resta d'usos confrontants, i a la integració tipològica a les característiques del sector en que s'ubiquen, amb el següent abast:

1. Condicions d'ordenació

Els volums edificables estaran aïllats i se situaran de tal manera que mantinguin una continuïtat amb el sistema viari i l'espai públic que formalitza la trama urbana on l'ordenació s'insereix.

2. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,65 m²st/m²s o aquell definit en el planejament aprovat.

3. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és del 70%. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

4. Separació entre edificacions

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a límit de sistema viari és de 6m.

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de l'indes és de 4m.

La distància mínima entre edificis dins d'una mateixa parcel·la és de 6m.

5. Alçada màxima

L'edificació no tindrà més de PB+2 plantes ni la seva alçada reguladora excedirà de 10,5m, mesurats sobre la rasant natural del sòl de la parcel·la.

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

El projecte haurà de preveure la seva integració en el tractament paisatgístic de l'espai lliure de parcel·la. A la zona enjardinada s'utilitzarà vegetació autoctona adaptada a les condicions edafoclimàtiques, que requereixen menys consum hídric.

Quan es permeti resoldre les places d'aparcament en superfície caldrà garantir que en aquest espai hi hagi com a mínim un arbre per cada dues places.

7. Usos admesos a la zona: hi són exclosos els usos residencials habitatge i ramaders.

Distància mínima a resta de l'indes:

- La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a la resta de l'indes és de 4m.

Distància mínima entre edificacions mateixa parcel·la:

- La distància mínima entre edificis dins d'una mateixa parcel·la és de 6m.

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.

Si el planejament derivat no determina una altra cosa, l'espai comprès entre la carretera i l'edificació serà enjardinat.

5. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,80 m²st/m²s.

6. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,5m. El nombre màxim de plantes és de 3 (PB+2) inclosa la planta baixa.

7. Usos admesos

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 admes l'ús industrial.

8. 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.

9. Llicències anteriors

Per les edificacions amb llicència atorgada anteriorment a juliol del 2022, es mantenen els paràmetres de l'ordenació construïts o vigents a la llicència i es permeten obres de rehabilitació o reforma. En cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció o ampliacions, les llicències s'hauran d'acollir a la nova normativa i garantir les condicions d'urbanització.

Article 115. Zona àrea especialitzada, clau ZAE

1. Definició de la zona

La zona àrea especialitzada comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZAE que el Pla destina al desenvolupament d'activitats terciàries,

Revisió excepcional POUP d'Ordino

finques podran tenir superfícies menors a la superfície de parcel·la mínima i es regularan segons la zona de verd privat.

Article 117. Zona de protecció rural del fons de vall, clau ZP1

1. Definició de la zona

La zona de protecció rural del fons de vall comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP1 (a i b) i es corresponen amb les zones que configuren el fons de vall de la parròquia entre nuclis històrics, menys idònies per a la transformació, donant continuïtat al riu Valira i associades als àmbits entre el Camí Ral i la carretera CG3.

Aquestes zones contenen i articulen formacions físiques, geològiques i biològiques fora dels nuclis històrics que tenen un valor universal des del punt de vista territorial, cultural, ambiental, paisatgístic i estètic, sent imprescindible la seva preservació per a mantenir la identitat del conjunt de la parròquia.

Les zones de protecció rural del fons de vall pretenen ordenar la transformació i la protecció del territori amb els següents objectius generals:

- Ordenar un creixement respectuós amb una disposició de volums i tipologies controlada propera als entorns ja consolidats i/o de menor valor que ha que permetre, a través de l'agrupació, minimitzar la transformació i l'ocupació del sòl, mantenir el model polinuclear i garantir la preservació de l'element de major valor per la identitat de la parròquia, el fons de la vall del riu Valira. Consolidar un parc territorial al llarg del fons de vall –el Parc Fluvial del Valira– a través d'una xarxa articulada de sistemes públics que associats al Camí Ral i al recurs fluvial i en coherència amb el PSIVA (Pla sectorial d'infraestructures verdes) facilitin el seu ús públic i social tot potenciant, preservant i articulant els valors patrimonials de la vall.

Dins d'aquesta zona s'estableixen dos categories segons realitat natural i topogràfica de l'àmbit:

- a) ZP1a. Zona de Protecció Rural del Fons de Vall A
- b) ZP1b. Zona de protecció rural del fons de Vall B

Article 118. Zona de protecció rural del fons de vall, clau ZP1a

1. Definició de la zona

La Zona de Protecció Rural del Fons de Vall A, comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP1a. Es corresponen amb les zones que configuren el fons de Vall de la parròquia ubicades majoritàriament a l'est de la CG3 i associades als àmbits entre aquesta, el Camí Ral (PSIVA) i el Riu Valira, que presenten pendents suaus i un alt grau de visibilitat des de la infraestructura viària.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació atllada, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

Article 116. Zona de protecció rural, clau ZP

1. Definició de la zona

Les zones de protecció rural comprenen les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP, zona de protecció rural, tipus ZP1, ZP2 i ZP3, i es corresponen amb les zones privades menys idònies per al desenvolupament urbà, que bé mantenen íntegres les seves característiques i valors naturals o han estat històricament vinculats a l'aprofitament d'aquests recursos naturals.

Les zones de protecció rural pretenen ordenar la transformació i la protecció del territori amb els següents objectius generals:

- En relació als sistemes naturals, preservar els elements i processos que els són propis sense alterar significativament la seva funcionalitat i el seu metabolisme.
- Pel que fa als valors culturals, preservar els elements, estructures i articulació.
- Pel que fa a l'estructura del territori, preservar el model tradicional d'ocupació i així mantenir-ne el caràcter.
- En relació amb els valors visuals, paisatgístics i fenomenològics, mantenir la seva experiència i caràcter (cessions col·locades per consolidar els connectors-valors naturals, articuladors d'itineraris de muntanya).
- En relació al seu desenvolupament, fomentar i facilitar l'exclusió del procés de transformació de part dels sòls privats inclosos dins de les Unitats d'Actuació (bé via classificació verd privat o bé determinació de sòls sense aprofitament vinculats al desenvolupament de les UA) afavorint la posició de les possibles transformacions en les àrees més idònies.
- Pel que fa a l'ordenació, minimitzar la possible transformació i ocupació d'aquests sòls, afavorir la implantació dels usos i morfotipologies que li són propis, i la consolidació d'una xarxa de sistemes territorials vinculat als recursos naturals i patrimonials.

D'acord amb les seves característiques pròpies cal afavorir un desenvolupament diferenciat vinculat al caràcter rural del territori que permeti mantenir els valors culturals, naturals, i paisatgístics, d'estructura i d'identitat i limitar i controlar la transformació del sòl i la implantació de noves edificacions.

El POUP preveu la creació de 3 subzones a l'interior de la zona ZP, per tal d'adaptar les solucions de la transformació del territori a les diferents realitats:

- a) ZP1. Zona de protecció rural del fons de vall (a i b)
- b) ZP2. Zona de protecció rural de mitja vessant
- c) ZP3. Zona de protecció rural de muntanya
- d) A les zones ZP1, ZP2 i ZP3 l'exclusió del procés de transformació de part dels sòls privats es preveu a través de l'agrupació de l'aprofitament sobre els sòls més idònies. Aquest fet podrà implicar que s'inscriguin al registre parcel·les sense dret a edificació. Aquestes

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- En volums confrontants a sòls consolidats amb edificacions preexistents de PB+3 o més, i a una distància màxima de 20m, es permetrà mantenir una AM de 13,50m (PB+3) en tota l'edificació.

En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

5. Dimensions màximes de l'edificació i agrupació de sostre

Les edificacions conformaran una unitat volumètrica amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identitària diferenciada amb reculades o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitaris del lloc. Les proporcions i dimensions de l'edificació s'hauran d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra dels conjunts agrupats amb la mateixa tipologia edificatòria.

a. En ús habitatge:

Els volums edificables estaran aïllats o podran agrupar-se en una mateixa edificació sempre que es respectin les dimensions màximes definides a continuació.

La dimensió màxima en planta de l'edificació serà de 350m².

La dimensió màxima del volum serà de 16x25m de façana. La longitud màxima de cada pla de façana serà de 14m, prioritzant distàncies menors, amb un mínim de 1,5m de profunditat.

b. En ús ramader:

La dimensió màxima en planta serà de 1200m².

Es podrà incloure un habitatge vinculat a l'activitat ramadera amb un màxim de 450m² de sostre. Les dimensions màximes es regularan com determina el punt a. L'habitatge no podrà estar en la zona de protecció del Parc Fluvial.

c. En ús agrícola i forestal:

La dimensió màxima en planta serà de 450m². No es permetrà l'agrupació per fer edificacions de més dimensió.

d. En la resta d'usos:

La dimensió màxima en planta serà de 600m².

6. Límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació aïllada a límits de parcel·la és de 3m per a tots els usos llevat del rural de tipus agrícola, forestal i ramader que serà de 10m.

En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima de l'edificació ha d'ésser de 20m des de l'eix en cas de donar front a CG3, i 10m a l'eix de la resta de vials d'accés.

En relació als rius i torrents oficials la distància mínima ha de ser de 10m des del límit del sistema hidrològic.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Volums màxims per Unitat d'Actuació

Càlcul del sostre màxim per Unitat d'Actuació:

- 450m² de sostre (1 volum) per cada 2.500m² de sòl net per a tots els usos llevat de l'ús ramader.

- 900m² de sostre (1 volum) per cada 2.500m² de sòl net, per a l'ús ramader.

En el cas de no arribar a assolir la superfície neta de 2.500m² de zona, es reduirà el sostre en proporció a la reducció de sòl.

2. Parcel·la mínima i agrupació de volums

El sostre màxim obtingut per UA es podrà ubicar en parcel·les mínimes netes de 2.000m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial no inferior a 20m.

S'admet una agrupació màxima de 3 volums de 450m² de sostre (total 1.350m² sostre) per cada 2000m² de sòl net en tots els usos excepte en els usos agrícola, forestal i ramader.

En usos agrícola i forestal es permet 1 volum de 450m² de sostre per cada 2000m² de sòl net.

En ús ramader es permet 1 volum de 900m² de sostre per cada 2000m² de sòl net.

Per àmbits UA delimitats en aquest POUP que no arribin a assolir la parcel·la mínima, s'admetrà el seu desenvolupament sense possible parcel·lació i la reducció de sostre en proporció a la reducció de sòl.

3. Densitat màxima d'habitatges

Es permet un màxim de 3 habitatges per volum de 450m² de sostre.

4. Alçada màxima

Per a tots els usos l'alçada màxima a carener (AM) és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial o al pla natural del terreny.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dos (PB+2) per a tots els usos excepte el ramader.

Si la peça es desenvolupa en una sola planta més altell (AM=7m).

Per als usos rurals de tipus ramader el nombre màxim de plantes és de dos (PB+1). L'alçada màxima fins a carener és de 10,50m, excepte les instal·lacions annexes per les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

En tots els usos excepte en l'ús ramader, forestal i agrícola, es permetrà:

- Incrementar una planta (AM=13,50m) en un màxim del 33% de la coberta, per donar una variabilitat volumètrica visible des de la via pública al conjunt.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

L'espai lliure natural vinculat al riu haurà de conservar i restaurar íntegrament els valors naturals, paisatgístics, patrimonials i culturals. En aquest sentit caldrà:

- Conservar activament els valors naturals existents, incloent-hi les actuacions per al manteniment i la recuperació o la restauració dels elements que defineixen l'estructura natural, morfològica o tradicional de l'espai. (Des de la vegetació de ribera als murs de pedra o parets de bardisses vives).
- Restaurar qualsevol altre tipus de degradació ambiental.
- Evitar crear camins nous (es tindrà en compte l'adaptació dels existents per a gaudi i ús de vianants).
- Evitar els tancaments i si n'hi ha que siguin vegetals
- Evitar la plantació d'espècies vegetals alienes a l'hàbitat fluvial.

12. Tractament dels vials d'accés

El projecte haurà de minimitzar els accessos directes des de la CG3 i preveure'n la seva integració. L'agrupació de l'edificabilitat farà viable aquesta optimització del sistema viari.

13. Tanques

En cas de limitar amb la CG3, es permetran les tanques a la línia de 10m de l'eix de la carretera. En cas de donar front a altres vials, la tanca podrà alinear-se a la línia de zona. Amb caràcter general es permet la construcció d'element de tancat de finques que s'hauran d'harmonitzar amb els tancaments existents a l'entorn, amb preferència pels acabats de pedra natural. L'alçada màxima dels tancaments amb material opac serà d'1m i de 0,5m en façanes al riu i al Parc Fluvial. Per sobre d'aquesta alçada el tancament serà de reixat o vegetal fins a l'alçada màxima total de 1,8m. A CG3 amb alçada màxim de 1,2m i amb tancament de reixat o vegetal.

14. Usos admesos a la zona

Hi són permesos amb caràcter principal els usos uninhabitatge i plurinhabitatge, residencial, els usos hotelers tipus allotjament rural (casa rural-borda-agroturisme) i campsings (excepte glàmping), restauració, petit comerç, educatiu, cultural, esportiu i recreatiu, sociosanitari i assistencial, social, aparcament i estacionament, oficines, rurals tipus artesanía i tallers, i les instal·lacions pròpies de caràcter forestal, agrícoles i ramaderes.

No s'admeten l'ús industrial no compatible i el glàmping.

Article 119. Zona de protecció rural adjacent al fons de Vall B, clau ZP1b

1. Definició de la zona

La Zona de Protecció Rural del Fons de Vall B comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP1b. Es corresponen amb les zones que configuren el fons de Vall de la parroquia ubicades majoritàriament a l'oest de la CG3 i associades als

7. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima del conjunt edificat serà i no podrà superar en cap cas el 25% de la parcel·la excepte ús rural de tipus ramader que podrà arribar al 30%.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Excepcionalment, els àmbits de la Unitat d'Actuació UA63a, identificats amb la clau ZP1a*, d'acord amb el LGTOU, la ocupació màxima podrà arribar al 33%.

8. Separació entre edificacions

La separació mínima entre edificacions internes serà de 6m.

9. Índex d'edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres edificatoris de la parcel·la.

Excepcionalment, a la zona de la UA63a, identificada amb la clau ZP1a*, d'acord amb la LGTOU, l'edificabilitat neta serà de 0,8m²st/m²sòl. Pel compliment d'aquest valor s'acceptarà sobrepassar els líndars establert al punt 2, relatiu a l'agrupació de volums per metres de sol net.

10. 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 quan 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 en el 70% de la façana (tipus país), el 30% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional. Les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

Per als usos rurals de tipus agrícola, forestal i ramader els acabats de façana i coberta es podran simplificar sempre garantint que les construccions respectin a la façana les condicions cromàtiques i de textura de l'entorn (s'admet la fusta natural, formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ferro, bronze i coure) amb coberta de color negre o gris fosc. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants.

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

El projecte haurà de preveure la seva integració en el tractament paisatgístic de l'espai lliure de parcel·la i el manteniment dels elements de valor patrimonial, ambiental i paisatgístic identificats als plànols d'ordenació. Quan es permeti resoldre les places d'aparcament en superfície caldrà garantir que en aquest espai hi hagi com a mínim un arbre per cada dues places. Les superfícies habilitades per aparcament seran drenants i es construiran amb materials que permetin en els intersticis la implantació de vegetació.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

S'admet una agrupació màxima de 2 volums de 450m² de sostre (total 900m² sostre) per cada 1.500m² de sòl net en tots els usos excepte en els usos agrícola, forestal i ramader.

En usos agrícola i forestal es permet 1 volum de 450m² per cada 1.500m² de sòl net.

En ús ramader es permet 1 volum de 900m² per cada 1.500m² de sòl net.

Per àmbits UA delimitats en aquest POUP que no arribin a assolir la parcel·la mínima, s'admetrà el seu desenvolupament sense possible parcel·lació i la reducció de sostre en proporció a la reducció de sòl.

3. Densitat màxima d'habitatges

Es permet un màxim de 3 habitatges per volum de 450m² de sostre.

4. Alçada màxima

Per a tots els usos l'alçada màxima a carener (AM) és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial o al pla natural del terreny.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dos (PB+2) per a tots els usos excepte el ramader.

Si la peça es desenvolupa en una sola planta més altell (AM=7m).

Per als usos rurals de tipus ramader el nombre màxim de plantes és de dos (PB+1). L'alçada màxima fins a carener és de 10,50m, excepte les instal·lacions annexes per les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

5. Dimensions màximes de l'edificació i agrupació de sostre

Les edificacions conformaran una unitat volumètrica amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identificable amb reculades o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitaris del lloc. Les proporcions i dimensions de l'edificació s'hauran d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra dels conjunts agrupats amb la mateixa tipologia edificatòria.

En ús habitatge:

Els volums edificables estaran aïllats o podran agrupar-se en una mateixa edificació sempre que es respectin les dimensions màximes definides a continuació.

La dimensió màxima en planta de l'edificació serà de 300m².

La dimensió màxima del volum serà de 16x20m de façana. La longitud màxima de cada pla de façana serà de 14m, prioritzant distàncies menors, amb un mínim de 1,5m de profunditat.

b. En ús ramader:

La dimensió màxima en planta serà de 1200m².

àmbits entre aquesta, el Camí Ral (PSIVA) i el Riu Valira, i a les parts més altes del Valira properes al Parc Natural Sorteny que presenten àrees de mitja vessant amb pendents pronunciades i aglutinen recursos naturals i paisatges de muntanya propers al fons de Vall.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

3. Paràmetres generals d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació de la clau ZP1b seran els mateixos que els de la clau ZP2, Zona de protecció rural de mitja vessant, excepte per allò establert als punts: *Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació i Tanques*, que es regularan segons les condicions establertes per la Clau ZP1a i Clau ZP1a*.

Article 120. Zona de protecció rural de mitja vessant, clau ZP2

1. Definició de la zona

La zona de protecció rural de mitja vessant comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP2 i es corresponen amb les zones de mitja vessant que aglutinen els recursos naturals i paisatges de muntanya més propers al fons de vall. Aquestes zones consisteixen majoritàriament per paisatges agraris de muntanya i forestals tenen un valor universal des del punt de vista cultural, ambiental, paisatgístic, estètic o científic pel manteniment del caràcter de la Parròquia.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Volums màxims per Unitat d'Actuació

Càlcul del sostre màxim per Unitat d'Actuació:

- 450m² de sostre (1 volum) per cada 2.500m² de sòl net, per a tots els usos llevat de l'ús ramader.
- 900m² de sostre (1 volum) per cada 2.500m² de sòl net, per a l'ús ramader.

En el cas de no arribar a assolir la superfície neta de 2.500m² de zona, es reduirà el sostre en proporció a la reducció de sòl.

2. Parcel·la mínima i agrupació de volums

El sostre màxim obtingut per UA es podrà ubicar en parcel·les mínimes netes de 1.500m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial no inferior a 20m.

Revisió excepcional POU d'Ordino

Es podrà incloure un habitatge vinculat a l'activitat ramadera amb un màxim de 450m² de sostre. Les dimensions màximes es regularan com determina el punt a. L'habitatge no podrà estar en la zona de protecció del Parc Fluvial.

c. En ús agrícola i forestal:

La dimensió màxima en planta serà de 450m². No es permetrà l'agrupació per fer edificacions de més dimensió.

d. En la resta d'usos:

La dimensió màxima en planta serà de 600m².

6. Límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació aïllada a límits de parcel·la és de 3m per a tots els usos llevat del rural de tipus agrícola, forestal i ramader que serà de 10m.

En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima de l'edificació ha d'ésser de 20m des de l'eix en cas de donar front a CG3, i 10m a l'eix de la resta de vials d'accés.

A les zones confrontants amb alguna àrea inventariada d'especial interès fluvial es permetrà reduir la distància mínima de l'edificació a 10m des de l'eix de la CG3.

En relació als rius i torrents oficials la distància mínima ha de ser de 10m des del límit del sistema hidrogràfic.

7. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima del conjunt edificat serà i no podrà superar en cap cas el 25% de la parcel·la excepte ús rural de tipus forestal, agrícola i ramader que podrà arribar al 30%.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Excepcionalment els àmbits de la Unitat d'Actuació UA82a i del PAU J, identificats amb la clau ZP2*, d'acord amb el LGTOU, la ocupació màxima podrà arribar al 33%.

Pel compliment d'aquest valor s'acceptarà sobrepassar els líndars establert al punt 2, relatiu a l'agrupació de volums per metres de sol net.

8. Separació entre edificacions

La separació mínima entre edificacions internes serà de 6m.

9. Índex d'edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres edificatoris de la parcel·la.

Excepcionalment, a les zones de la UA82a i del PAU J, identificades amb la clau ZP2*, d'acord amb la LGTOU, l'edificabilitat neta serà de 0,8m²/m²sòl.

10. 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 quan 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 en el 70% de la façana (tipus país), el 30% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional. Les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

Per als usos rurals de tipus agrícola, forestal i ramader els acabats de façana i coberta es podran simplificar sempre garantint que les construccions respectin a la façana les condicions cromàtiques i de textura de l'entorn (s'admet la fusta natural, formigó texturitzat, arrebossats a la calç, ferro, bronze i coure) amb coberta de color negre o gris fosc. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants.

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

El projecte haurà de preveure la seva integració en el tractament paisatgístic de l'espai lliure de parcel·la i el manteniment dels elements de valor patrimonial, ambiental i paisatgístic identificats als plans d'ordenació. Quan es permeti resoldre les places d'aparcament en superfície caldrà garantir que en aquest espai hi hagi com a mínim un arbre per cada dues places.

12. Tractament dels vials d'accés

El projecte haurà de preveure un tractament naturalitzat dels vials d'accés amb les dimensions mínimes admissibles en cada moment pel reglament d'urbanització o ampliadures d'acord amb la intensitat (IMD) de trànsit previst.

13. Tanques

En cas de limitar amb la CG3, es permetran les tanques a la línia de 10m de l'eix de la carretera. En cas de donar front a altres vials, la tanca podrà alinear-se a la línia de zona. Amb caràcter general es permet la construcció d'element de tancat de finques que s'hauran d'harmonitzar amb els tancaments existents a l'entorn, amb preferència pels acabats de pedra natural. L'alçada màxima dels tancaments amb material opac serà d'1m i de 0,5m en façanes al riu i al Parc Fluvial. Per sobre d'aquesta alçada el tancament serà de reixat o vegetal fins a l'alçada màxima total de 1,8m. A CG3 amb alçada màxim de 1,2m i amb tancament de reixat o vegetal.

14. Usos admesos a la zona

Hi són permesos amb caràcter principal els usos uninhabitatge i plurihabitatge, residencial, els usos hotelers tipus allotjament rural (casa rural-borda-agroturisme) i càmpings (excepte glàmping), restauració, petit comerç, educatiu, cultural, esportiu i recreatiu, sociosanitari i assistencial, social, aparcament i estacionament, oficines, rurals tipus artesanía i tallers, i les instal·lacions pròpies de caràcter forestal, agrícoles i ramaderes.

No s'admeten l'ús industrial no compatible i el glàmping.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Per als usos rurals de tipus ramader el nombre màxim de plantes és de dos (PB+1). L'alçada màxima fins a carener és de 10,50m, excepte les instal·lacions annexes per les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,00m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

5. Dimensions màximes de l'edificació i agrupació de sostre

Les edificacions conformaran una unitat volumètrica amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identificatària diferenciada amb reculades o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitaris del lloc. Les proporcions i dimensions de l'edificació s'hauran d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra dels conjunts agrupats amb la mateixa tipologia edificatòria.

a. En ús habitatge:

La dimensió màxima en planta serà de 350m² en edificacions allades.

b. En ús ramader:

La dimensió màxima en planta serà de 1200m².

Es podrà incloure un habitatge vinculat a l'activitat ramadera amb un màxim de 450m² de sostre. Les dimensions màximes es regularan com determina el punt a.

c. En ús agrícola i forestal:

La dimensió màxima en planta serà de 450m². No es permetrà l'agrupació per fer edificacions de més dimensió.

d. En la resta d'usos:

La dimensió màxima en planta serà de 600m².

6. Límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació allada a límits de parcel·la és de 3m per a tots els usos llevat del rural de tipus agrícola, forestal i ramader que serà de 10m.

En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima de l'edificació ha d'ésser 10m a l'eix del vial.

En relació als rius i torrents oficials la distància mínima ha de ser de 10m des del límit del sistema hidrogràfic.

7. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima del conjunt edificat serà i no podrà superar en cap cas el 15% de la parcel·la excepte ús rural de tipus ramader que podrà arribar al 30%.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

8. Separació entre edificacions

La separació mínima entre edificacions internes serà de 6m.

Article 121. Zona de protecció rural de muntanya, clau ZP3

1. Definició de la zona

La zona de protecció rural de muntanya comprèn les àrees definides en els plànols a escala 1/2.000 amb la denominació ZP3 i es corresponen amb les zones de muntanya que aglutinen els recursos naturals i paisatges de l'alta muntanya. Aquestes zones, constituïdes majoritàriament per paisatges forestals i de pastura, tenen un valor universal des del punt de vista cultural, ambiental, paisatgístic, estètic o científic pel manteniment del caràcter de la Parròquia.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació allada, d'acord amb les condicions particulars establertes en aquest article.

3. Paràmetres generals d'ordenació

1. Volums màxims per Unitat d'Actuació

Càlcul del sostre màxim per Unitat d'Actuació:

- 450m² de sostre (1 volum) per cada 5.000m² de sòl net, per a tots els usos llevat de l'ús ramader.

- 900m² de sostre (1 volum) per cada 5.000m² de sòl net, per a l'ús ramader.

En el cas de no arribar a assolir la superfície neta de 5.000m² de zona, es reduirà el sostre en proporció a la reducció de sòl.

2. Parcel·la mínima i agrupació de volums

El sostre màxim obtingut per UA es podrà ubicar en parcel·les mínimes netes de 3.000m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial no inferior a 20m.

No es permet l'agrupació de volums en una mateixa parcel·la.

Per àmbits UA delimitats en aquest POUP que no arribin a assolir la parcel·la mínima, s'admetrà el seu desenvolupament sense possible parcel·lació i la reducció de sostre en proporció a la reducció de sòl.

3. Densitat màxima d'habitatges

Es permet un màxim d'1 habitatge per volum de 450m² de sostre.

4. Alçada màxima

Per a tots els usos l'alçada màxima a carener (AM) és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial o al pla natural del terreny.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dos (PB+2) per a tots els usos excepte el ramader.

Si la peça es desenvolupa en una sola planta més altell (AM=7m).



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 122. Verd privat

Comprèn les zones de sòl urbà i urbanitzable delimitades als plànols de qualificació amb trama verda en els quals es manté l'ús i la propietat privada del sòl, però han de quedar lliures d'edificació atenent als valors paisatgístics, ambientals o d'inundabilitat. El Pla preveu la possible concentració de la seva edificabilitat en les àrees confrontants o el trasllat de la mateixa a altres sòls dintre de la UA.

Aquests espais podran ser destinats a espais lliures de caràcter privat. Excepcionalment en les zones incloses dins les UA de sòl urbanitzable rural es permetrà la implantació de les activitats, usos i activitats agrícoles i ramaderes que els hi puguin ser pròpies, sense habitatge adscrit a l'activitat, d'acord amb l'article 116 i ss (Zona de protecció rural). En el cas dels espais lliures privats s'admetran les construccions del tipus d'edificis de cultiu, així com les construccions rurals imprescindibles per a la viabilitat econòmica de l'activitat ramadera. Aquestes construccions i edificacions procuraran la mínima transformació d'aquest tipus de sòl, no permetent-se cap actuació que pugui afectar al seu caràcter i funcionalitat ecològica. Especialment, respecte les obres i actuacions a l'espai fluvial (llera del riu, zona d'influència d'aquesta i zona adscrita al parc fluvial), aquestes seguiran el que estableixin els criteris i directrius de la normativa sectorial i les seves limitacions. L'enjardinament d'aquest tipus d'espais lliures d'edificació de nova creació haurà de ser amb espècies autòctones i adaptades a l'àmbit.

CAPÍTOL 2: ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

Article 123. Relació de Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat

1. Aquest POUP delimita un total de 13 Polígons d'Actuació urbanística en sòl urbà consolidat, el desenvolupament dels quals es portarà a terme mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística a partir de les determinacions que contempla el present planejament general.
2. Els Polígons d'actuació urbanística delimitats en virtut d'aquest POUP són els següents:

Núm UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
A	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	Ordino	1.228,66 m²s
B	Sòl urbà consolidat_PAU	ZU1 i ZU2	Ordino	11.009,12 m²s
C	Sòl urbà consolidat_PAU	ZU1	Ordino	3.562,70 m²s
E	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	3.705,75 m²s
F	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	1.926,01 m²s
G	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	La Cortinada	12.056,81 m²s
H	Sòl urbà consolidat_PAU	Z2B	Arans	1.345,51 m²s
I	Sòl urbà consolidat_PAU	ZR	Llorts	9.944,49 m²s
J	Sòl urbà consolidat_PAU	ZP2*	El Serrat	5.106,61 m²s
K	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	Sornàs	564,54 m²s

9. Índex d'edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres edificatoris de la parcel·la.

10. 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 quan 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 en el 70% de la façana (tipus país), el 30% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional. Les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

Per als usos rurals de tipus agrícola, forestal i ramader els acabats de façana i coberta es podran simplificar sempre garantint que les construccions respectin a la façana les condicions cromàtiques i de textura de l'entorn (s'admet la fusta natural, fornigó texturitzat, arrebossats a la calç, ferro, bronze i coure) amb coberta de color negre o gris fosc. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants.

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

El projecte haurà de preveure la seva integració en el tractament paisatgístic de l'espai lliure de parcel·la i el manteniment dels elements de valor patrimonial, ambiental i paisatgístic identificats als plànols d'ordenació. Quan es permeti resoldre les places d'aparcament en superfície caldrà garantir que en aquest espai hi hagi com a mínim un arbre per cada dues places.

12. Tractament dels vials d'accés

El projecte haurà de preveure un tractament naturalitzat dels vials d'accés amb les dimensions mínimes admissibles en cada moment pel reglament d'urbanització o ampliadures d'acord amb la intensitat (IMD) de trànsit previst.

13. Tanques

Amb caràcter general es permet la construcció d'element de tancat de finques que s'hauran d'harmonitzar amb els tancaments existents a l'entorn, amb preferència pels acabats de pedra natural. L'alçada màxima dels tancaments amb material opac serà 1m. Per sobre d'aquesta alçada el tancament serà de reixat o vegetal fins a l'alçada màxima total de 1,8m.

14. Usos admesos a la zona

Hi són permesos els usos uninhabitatge, els usos hotelers tipus allotjament rural (casa rural-borda-agroturisme), i càmpings (només en tipologia de glàmping), restauració, petit comerç, educatiu, cultural, esportiu i recreatiu, sociosanitari i assistencial, social, i les instal·lacions pròpies de caràcter forestal, agrícoles i ramaderes. No s'admeten l'ús industrial no compatible i el càmping.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

3. Mitjançant les fixes de les Unitats d'Actuació urbanística que han estat anunciades, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística.
4. Les fixes de les unitats d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 125. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbanitzable

1. Aquest POUP delimita un total de 140 Unitats d'actuació urbanística en sòl urbanitzable, 34 en habitat urbà i 106 en habitat rural, el desenvolupament de les quals es portarà a terme mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística a partir de les determinacions que contempla el present planejament general.
2. Les unitats d'actuació urbanística delimitats en virtut d'aquest POUP són els següents:

Núm UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
02B	Sòl urbanitzable	Z2B i Z2C	Ordino	15.775,13 m²s
18B	Sòl urbanitzable	Z2E	Ordino	8.800,14 m²s
32A	Sòl urbanitzable	ZA E / E	Ordino	41.402,69 m²s
18A	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	16.564,49 m²s
23C	Sòl urbanitzable	ZR	Ordino	17.074,59 m²s
23D	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	6.762,26 m²s
25C	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	4.364,52 m²s
25A	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	24.064,18 m²s
25D	Sòl urbanitzable	ZR	Ordino	10.340,41 m²s
20	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	16.026,10 m²s
27	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	41.444,92 m²s
27B	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	3.613,75 m²s
19	Sòl urbanitzable	ZU3 i ZP1a	Ordino	41.093,74 m²s
33C	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	6.150,14 m²s
03A	Sòl urbanitzable	Z2B	Sornàs	6.825,76 m²s
03B	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	8.093,83 m²s
03D	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	4.824,63 m²s
39	Sòl urbanitzable	Z2B	Sornàs	7.513,96 m²s
04	Sòl urbanitzable	Z2B	Ansalonga	7.415,76 m²s
44A	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	16.651,54 m²s
45B	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	15.320,00 m²s
45A	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	3.172,22 m²s
50A	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	19.990,17 m²s
50B	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	29.451,90 m²s
50D	Sòl urbanitzable	Z2B	La Cortinada	7.299,82 m²s

L	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	La Cortinada	1.682,57 m²s
M	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	Arans	476,02 m²s
N	Sòl urbà consolidat_PAU	ZA	El Serrat	3.192,07 m²s

3. Mitjançant les fixes de les Unitats d'Actuació urbanística que han estat anunciades, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística.
4. Les fixes dels polígons d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 124. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat

1. Aquest POUP delimita un total de 16 Unitats d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, 13 en habitat urbà i 3 en habitat rural, el desenvolupament de les quals es portarà a terme mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística a partir de les determinacions que contempla el present planejament general.
2. Les unitats d'actuació urbanística delimitats en virtut d'aquest POUP són els següents:

Núm UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
02A	Sòl urbà no consolidat	Z2A	Ordino	1.514,86 m²s
02C	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	2.600,55 m²s
02D	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	9.571,36 m²s
02H	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Ordino	1.953,94 m²s
94	Sòl urbà no consolidat	ZU2	Ordino	19.117,36 m²s
03C	Sòl urbà no consolidat	Z2C	Sornàs	5.374,12 m²s
06	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	3.179,83 m²s
97	Sòl urbà no consolidat	ZR	La Cortinada	5.581,31 m²s
05	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	11.453,86 m²s
07	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Arans	8.921,86 m²s
98	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Llorts	1.877,47 m²s
08B	Sòl urbà no consolidat	Z2C	El Serrat	6.305,40 m²s
08D	Sòl urbà no consolidat	Z2A	El Serrat	4.053,27 m²s

Núm UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m²
88c	Sòl urbà no consolidat	ZP1b	El Serrat	2.868,09 m²s
76d	Sòl urbà no consolidat	ZP1b	El Serrat	3.851,64 m²s
93	Sòl urbà no consolidat	Z2B, ZP2	El Serrat	90.465,67 m²s



Revisió excepcional POU d'Ordino

29b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	13.667,07 m ² s
29a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	35.467,23 m ² s
31	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Somàs	31.758,78 m ² s
32b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Somàs	4.773,62 m ² s
32c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Somàs	15.040,25 m ² s
36a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Somàs	86.421,41 m ² s
36b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Somàs	42.767,27 m ² s
43b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Somàs	57.397,94 m ² s
42a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Somàs	30.757,70 m ² s
42b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Somàs	9.333,51 m ² s
40	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	45.231,47 m ² s
41a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	26.390,18 m ² s
41b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	41.306,27 m ² s
43c	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ansalonga	110.899,39 m ² s
43d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	28.105,02 m ² s
43a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ansalonga	6.955,67 m ² s
44c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Ansalonga	17.412,70 m ² s
44b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	20.470,24 m ² s
46b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	28.715,92 m ² s
46a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	17.653,97 m ² s
49a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	23.703,04 m ² s
49b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	La Cortinada	13.884,49 m ² s
51	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	16.162,98 m ² s
52	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	28.877,71 m ² s
54b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	22.496,32 m ² s
65b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	35.905,87 m ² s
65a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	La Cortinada	1.254,43 m ² s
54d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	9.125,73 m ² s
54c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	17.289,00 m ² s
55	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	26.142,89 m ² s
58a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	57.585,95 m ² s
58c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	37.776,72 m ² s
58b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	85.442,06 m ² s
59	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	11.732,59 m ² s
60c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Arans	31.780,18 m ² s
61	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Arans	73.742,90 m ² s
63a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a*	Arans	32.640,44 m ² s
66	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Arans	30.298,38 m ² s
67b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Arans	285.854,18 m ² s
80	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	24.758,52 m ² s
79a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	15.156,73 m ² s

50C	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	3.520,55 m ² s
54A	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	9.937,88 m ² s
60A	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	17.601,49 m ² s
60B	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	10.556,74 m ² s
71A	Sòl urbanitzable	Z2B	Llorts	12.131,19 m ² s
08A	Sòl urbanitzable	Z2A i Z2C	El Serrat	13.921,00 m ² s
08C	Sòl urbanitzable	Z2C	El Serrat	9.586,12 m ² s
89	Sòl urbanitzable	Z2B	El Serrat	8.219,01 m ² s
90	Sòl urbanitzable	ZR	El Serrat	21.719,92 m ² s

Núm UA	Class	Qual	Àmbit territorial	Superfície m ²
13d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	17.858,12 m ² s
13e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	4.095,83 m ² s
13c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	19.171,90 m ² s
13b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	47.823,30 m ² s
18e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	11.011,88 m ² s
18c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	9.464,49 m ² s
13a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	7.643,74 m ² s
14a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Ordino	206.941,59 m ² s
14c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	2.449,18 m ² s
18d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	5.272,50 m ² s
29c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	46.228,48 m ² s
23b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	17.974,09 m ² s
26a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	26.947,12 m ² s
25b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	6.443,53 m ² s
26b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	64.224,80 m ² s
30b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	39.753,79 m ² s
30a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	21.398,30 m ² s
33a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	70.945,78 m ² s
33b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	3.154,45 m ² s
36c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Ordino	7.142,46 m ² s
64a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	40.283,53 m ² s
64d	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	41.507,67 m ² s
64b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	33.410,32 m ² s
64c	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Ordino	38.493,00 m ² s
02f	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	6.177,13 m ² s
02g	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	8.730,20 m ² s
02e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Segudet	7.504,90 m ² s



BOPA

Butlletí Oficial del Principat d'Andorra

Revisió excepcional POUP d'Ordino

es recullen les determinacions prescriptives que hauran de regular el seu desenvolupament mitjançant el corresponent instrument de gestió urbanística.

4. Les fitxes de les Unitats d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

CAPÍTOL 3: ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 126. Classes de zones

El POUP estableix, per a totes les unitats d'actuació de sòl no urbanitzable, la zonificació següent:

ZONES

Sòl no urbanitzable

PA	Zona de protecció d'aigües
F	Zona forestal
PNRV	Zona de protecció natural del Riu Valira
PN	Zona de protecció natural
RN	Zona de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals
AR	Zona agrícola i ramadera
ARP	Zona agrícola i ramadera d'interès paisatgístic
II	Zona d'itineraris d'interès

Article 127. Zona PA: Zona de protecció d'aigües

Es qualifiquen de zones de Protecció d'Aigües els indrets i espais ocupats per marges i riberes de rius, torrents, cursos d'aigua continuus o discontinus, aiguamolls (molleres) i zones definides com a zones d'interès fluvial.

En particular inclou la franja de 5m a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials de rius i torrents de la Parròquia, els cursos d'aigua fora de les Unitats d'Actuació amb una amplada normalitzada més una franja de 5m a cada un dels seus costats, les captacions d'aigua per al consum humà i els seus perímetres de protecció corresponents, la delimitació de les molleres catalogades per part de Govern, i les zones delimitades com a zones d'especial interès fluvial.

A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions de l'entorn del sistema hidrològic, i assegurar la preservació dels valors hidrològics, ecològics i ambientals de les zones de protecció d'aigües, s'estableix una franja no construïble de 5m d'amplada a partir del límit de la zona de protecció d'aigües, llevat excepcions previstes a l'article 51.2.b de la LGTOU, i llevat de les modificacions de terreny natural per ús agrícola i de pastura, que s'admeten d'acord amb les condicions establertes a l'article 148 Modificació del terreny natural a partir dels 5m des de la llera definida pels límits oficials d'edificació. Hi són també aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües i reglament de construcció.

79b	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	6.058,81 m ² s
78e	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	8.077,29 m ² s
78d	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	15.629,08 m ² s
78c	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	27.277,69 m ² s
78b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	26.637,65 m ² s
78a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	68.092,90 m ² s
77	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	82.432,85 m ² s
75a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	Llorts	10.754,25 m ² s
75b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	26.938,82 m ² s
73	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	13.952,11 m ² s
72a	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	31.652,82 m ² s
72b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	11.511,10 m ² s
71d	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	24.453,34 m ² s
71b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	46.034,40 m ² s
71c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	22.891,23 m ² s
70	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	21.687,62 m ² s
68	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	10.155,58 m ² s
67a	Sòl urbanitzable rural	ZP3	Llorts	124.859,65 m ² s
63b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	25.544,18 m ² s
63c	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	Llorts	5.584,56 m ² s
62	Sòl urbanitzable rural	ZP2	Llorts	29.969,61 m ² s
92	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	3.212,26 m ² s
91a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	24.087,29 m ² s
82a	Sòl urbanitzable rural	ZP2*	El Serrat	20.790,99 m ² s
88b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	28.735,14 m ² s
88a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	6.665,31 m ² s
87	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	57.344,71 m ² s
86	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	46.511,92 m ² s
85	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	13.807,18 m ² s
84b	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	37.706,88 m ² s
84a	Sòl urbanitzable rural	ZP1b	El Serrat	27.649,36 m ² s
83	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	7.989,96 m ² s
82b	Sòl urbanitzable rural	ZP1a	El Serrat	14.907,63 m ² s
76a	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	76.851,51 m ² s
76b	Sòl urbanitzable rural	ZP3	El Serrat	25.845,38 m ² s
76c	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	25.634,28 m ² s
91b	Sòl urbanitzable rural	ZP2	El Serrat	13.604,45 m ² s

3. Mitjançant les fitxes de les Unitats d'Actuació urbanística que han estat anunciades, les disposicions de les quals tenen caràcter normatiu, es delimiten gràficament els àmbits i



Revisió excepcional POUUP d'Ordino

La zonificació oficial de les zones exposades a perillositats naturals és la que es troba dipositada al Ministeri encarregat de l'ordenament del territori. Davant qualsevol divergència entre la documentació del present POUUP i la zonificació oficial prevaldrà en tots els casos la zonificació aprovada per Govern.

Article 132. Zona AR: Zona agrícola i ramadera d'interès Paisatgístic

Es qualifiquen de sòl Agrícola i Ramader d'interès Paisatgístic els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edafiques o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per a la ramaderia. A més, ha d'haver-hi alguna construcció d'arquitectura de paisatge, com ara bé murs de pedra seca o bancals.

En particular, inclou matollars, prats herbassars i conreus, d'elevada qualitat visual i paisatgística; murs i elements d'arquitectura de paisatge.

Article 133. Zona ARP: Zona agrícola i ramadera

Es qualifiquen de sòl agrícola i ramader els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edafiques o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per a la ramaderia.

En particular, inclou matollars, prats herbassars i conreus.

Article 134. Zona II: Zona d'itineraris d'interès

S'integren en aquesta categoria d'itineraris d'interès els espais ocupats per recs i llurs voreres agencades com a passeig, els camins i senders de muntanya aptes per a l'excursionisme, els camins ramaders i els passos de pescador de les vores dels rius.

En particular, inclou de la xarxa de camins actuals, els de jerarquia 1 i els de gran recorregut (GR).

Article 135. Obres i construccions en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable les establertes a l'article 51, 52, 61 i 139 de la LGOTU, l'article 19 del reglament Urbanístic i el Reglament de construcció.

2. D'acord amb l'article 51 de la LGOTU, constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable:

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable, previst a l'article 39 de la LGOTU, l'execució de projectes d'interès nacional definits a l'article 61 de la LGOTU, i els treballs necessaris per dotar d'accés i serveis al sòl que la planificació hagi qualificat d'urbanitzable.
2. També constitueixen excepcions, conforme a les condicions regulades en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial corresponents, i en el cas de la propietat privada, un cop obtinguda l'autorització pertinent segons el procediment fixat al títol IX de la LGOTU, les actuacions següents:

Pel que fa a les captacions d'aigua per al consum humà, i de conformitat amb la normativa sectorial, un cop es declari el perímetre de protecció de la captació, el POUPO haurà de reflectir-ho com a sòl no urbanitzable, zona PA.

Article 128. Zona F: Zona forestal

Es qualifiquen de sòl forestal els terrenys que, per ser suport de masses arbòries, s'han de preservar per tal d'assegurar-ne el manteniment en superfície i qualitat de tal forma que conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació de paisatge.

En particular, inclou la capa de Boscos provinent de Govern, escollint d'entre aquests les categories més comunes: els boscos d'alzines, d'avets i les pinedes.

Article 129. Zona PN-RV: Zona de protecció natural del Riu Valira

Es qualifiquen de zones de Protecció Natural del Riu Valira els terrenys i llocs naturals que, constituïts per formacions físiques, geològiques, biològiques o bé grups d'aquestes formacions, tenen un valor universal des del punt de vista estètic o científic i donen continuïtat al riu.

En particular, inclou les zones vulnerables de quedar afectades per desbordaments Q100 anys, les Zones d'Especial Interès Fluvial relacionades amb el Riu Valira i els prats i boscos de ribera que ajuden a teixir l'agent principal de la infraestructura blava.

Article 130. Zona PN: Zona de protecció natural

Es qualifiquen de zones de Protecció Natural els terrenys i llocs naturals que, constituïts per formacions físiques, geològiques, biològiques o bé grups d'aquestes formacions, tenen un valor universal des del punt de vista estètic o científic i donen continuïtat al riu.

En particular, inclou la capa de Boscos provinent de Govern, escollint d'entre aquests les categories més valuoses i escasses: l'avellaner, el bosc mixt, el bosc de ribera, les salzedes i les rouredes; inclou també els roquissars, tarteres i zones nues del Mapa de cobertes del sòl d'Andorra; els connectors ecològics transversals i els boscos protectors d'allaus.

Article 131. Zona RN: Zona de riscos naturals / Zones exposades a perillositats naturals

S'integren en aquesta categoria de Protecció dels Riscos Naturals les zones exposades a perillositats naturals així qualificades pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres perillositats naturals que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent.

En particular, inclou de la categoria "zones reglamentàries de perillositat alta R1" pel que fa als allaus, i el "nivell alt" de perillositat geològica de grans moviments, caiguda de blocs, esllavissades superficials i corrents d'arrossegalls, representat en el "mapa de perillositat màxima".

Revisió excepcional POUP d'Ordino

4. Únicament les instal·lacions pròpies de les activitats forestals i agropecuàries ressenyades es permeten en règim d'obres i actuacions permanents, sempre que s'hi desenvolupi de forma efectiva una activitat directament vinculada a la producció forestal o a la producció agropecuària que tinguin com a finalitat la producció de productes agraris i alimentaris, segons el que estableix la normativa vigent en matèria d'agricultura i de producció ecològica i de productes agraris i alimentaris sota règims de producció de qualitat controlada que els sigui aplicable, i que compleixin les condicions següents:

a) Les instal·lacions han de complir els requisits establerts als apartats 3 i 3 bis de l'article 27 de la LGOTU que els resultin aplicables.

b) El punt des del qual es regula l'alçada i les plantes és sempre la cota mitjana del perímetre de l'edificació.

c) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal, ni dels quarts. Es permeten treballs de manteniment i petites millores dels accessos existents que no n'alterin la fesomia actual. No es permet la construcció d'elements de contenció de terres (murs, esculleres, gabions o elements similars), la construcció d'elements d'estabilització de terrenys (ancoratges, bulons, malles, xarxes o elements similars), cunetes formigonades ni pavimentació. Es pot preveure un accés pavimentat des del límit de parcel·la fins a la instal·lació autoritzada. La rasant no pot variar, en cada punt, més de mig metre respecte a la rasant actual. Els desmunts i terraplenats no poden incrementar, en cada punt, en més d'un metre l'alçada actual i han de ser vegetaltzats, si és que el terreny no es pot revegetaltzar per sí mateix.

5. El canvi d'ús de qualsevol de les instal·lacions autoritzades en règim permanent en aplicació de l'anterior apartat 4 d'aquest article 51 de la LGOTU es pot atorgar, també en règim permanent, per desenvolupar qualsevol altra activitat forestal o agropecuària, sempre que sigui possible l'adequació i la posada en conformitat prèvia d'aquestes instal·lacions per complir els requisits establerts per al nou ús sol·licitat.

6. El canvi d'ús posterior de qualsevol de les instal·lacions autoritzades en règim permanent en aplicació de l'anterior apartat 5 de l'article 51 de la LGOTU es pot atorgar, en règim provisional, per desenvolupar qualsevol altra actuació excepcional inclosa als apartats 2 o 3 d'aquest article de la LGOTU i sempre que sigui possible l'adequació i la posada en conformitat prèvia d'aquestes instal·lacions per complir els requisits establerts per al nou ús sol·licitat.

7. Si, per qualsevol motiu, cessa definitivament l'activitat per a la qual ha estat autoritzada una instal·lació en aplicació dels anteriors apartats 4 o 5 de l'article 51 de la LGOTU o no es pot autoritzar un canvi d'ús per qualsevol altra actuació excepcional inclosa en aquest mateix article en aplicació de l'anterior apartat 6, la persona titular de la llicència d'edificació o el seu dretihavent disposa d'un termini de com a màxim dos anys per enderrocar la instal·lació a les seves costes i reposar el terreny en l'estat inicial. No obstant això, els comuns poden atorgar a la persona titular o al seu dretihavent una prorrroga, de com a màxim dos anys més, mitjançant una sol·licitud motivada prèvia.

a) En sòls forestal, ramader i agrícola, l'obertura de noves pistes o camins de muntanya, la tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc; la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent, així com les instal·lacions pròpies de les activitats forestals i agropecuàries (cobert, cort, era o paller, galliner, celler, pleta, planter i hivernacle), amb una part dels seus espais que es pot destinar a l'emmagatzematge, al tractament o a la transformació de les matèries primeres procedents de l'activitat forestal o agropecuària que s'hi desenvolupa a títol principal, així com a la comercialització dels productes que se'n puguin obtenir; l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agencament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada i l'habilitació d'instal·lacions esportives, i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics i, en sòl de titularitat pública, els refugis de muntanya.

b) En zones de protecció d'aigües i llurs perímetres de protecció, les instal·lacions, els murs, les tanques, les canalitzacions i els treballs propis i necessaris per a l'execució i el manteniment d'aquestes zones i el seus equipaments i serveis.

c) En zones de patrimoni natural i entorn de béns d'interès cultural, la crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'habitatge propi i la rehabilitació i conservació de les bordes i edificis agrícoles que inlogui el perímetre de la zona, o el monument objecte de protecció i llurs entorns.

d) En zones d'itineraris d'interès, els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora.

e) En zones exposades a perillositats naturals, les instal·lacions o els equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a protegir les persones i els béns i a limitar el risc, així com les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions dedicades a ús de magatzem, a ús forestal i a ús agropecuari, incloent-hi els espais que es puguin destinar a tractar o a transformar les matèries primeres procedents de l'activitat forestal o agropecuària que s'hi desenvolupa a títol principal, així com a comercialitzar els productes que se'n puguin obtenir, sempre que un estudi detallat del risc n'avalui la vulnerabilitat i garanteixi que és assumible, d'acord amb els criteris fixats reglamentàriament.

f) En zones de sòl sense designació específica, es pot utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan llindi amb aquest darrer, amb una proporció o ràtio no superior al cent per cent.

g) En zones que presentin un potencial econòmicament i tècnicament viable per a la producció d'energia a partir de fonts renovables o bé per a altres usos energètics d'acord amb la normativa que aprovi i publiqui el Govern, la instal·lació d'infraestructures energètiques segons la normativa sectorial vigent.

3. La construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent incloses a l'apartat 2.a) es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), c), d), e), g), h) i i) de l'article 27.2 de la LGOTU.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

85

Article 136. Accions no sotmeses a autorització en sòls forestal i agrícola i ramader

Són actuacions permeses en sòls forestal i agrícola i ramader, sense necessitat d'obtenir autorització prèvia, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres. La crema de vegetació s'ha d'ajustar a les condicions establertes en la reglamentació reguladora de la matèria.



Revisió excepcional POU-P d'Ordino

5. Quan es tracti d'edificacions d'una amplada igual o inferior a 6m, 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 140. Capel·lins

Les capel·lins 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 141. 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 3,50m.

3. A les zones de nucli antic clau Z1, es prohibeixen exceptuant els elements que puguin definir el catàleg de patrimoni.

Article 142. Alçades màximes

1. Tota edificació confrontarà amb un vial o terreny (natural o interior de parcel·la) a partir del qual es regularà l'alçada màxima a carener (AM) i el nombre màxim de plantes.

2. A la zona de nucli antic Z1 i zona de protecció de nucli antic Z2, l'alçada màxima (AM) de les edificacions fins a carener es prendrà des del nivell més baix del terreny en contacte a vial.

A la zona de nucli antic Z1, l'AM ha d'ésser de 12,50m, presos des del nivell més baix del terreny en contacte a vial, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no sobrepassin els 12,50m.

La zona Z2A té una alçada màxima de 7,50m i la Z2B i Z2C de 10,50m.

TÍTOL VI: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS

Article 137. Obligatorieta i caràcter normatiu

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

CAPÍTOL 2: CONDICIONS GENERALS DE CONSTRUCCIÓ I USOS EN ELS EDIFICIS

Article 138. 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 POU-P i en la interpretació d'aquestes ordinacions.

Article 139. 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 50cm del límit d'edificació o dels cossos volats sobre la vorera. A les zones Z1 i Z2 han d'ésser construïdes amb lloses de pissarra natural no aplanallada.

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, ZU1, ZU2, ZU3, ZR, ZA i ZAE, sempre i quan s'entengui com una terrassa, 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, Z2B i Z2C i de protecció rural ZP1, ZP2 i ZP3 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 permessos dins del conjunt.

4. Les cobertes han de tenir com a mínim dos vessants. A les zones Z1 i Z2 caldrà mantenir l'orientació de careners i els vessants amb els pendents existents en les construccions tradicionals. Caldrà també conservar les cobertes existents que responguin a l'arquitectura vernacular i conservar els ràfecs de coberta seguint el model constructiu tradicional.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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. Únicament es permet la planta altell en aquelles zones en que s'indiqui expressament. Aquesta es correspon amb una subdivisió de la planta baixa només accessible des de la mateixa, reculada de la línia de façana 3m en com a mínim una de les façanes i que deixa una alçada lliure mínima per sota de 3m.

4. 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.

5. 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.

6. El carener exterior de la coberta s'ha de situar, com a màxim, a 4,50 m de l'última planta edificada.

Article 144. Tractament de façanes

1. A la zona nucli antic Z1 i Z2 el tractament de façana s'ha de fer d'acord amb l'entorn existent. O bé mantenint l'arrebossat en la seva totalitat amb un tractament d'arrebossat de morter tradicional o bé s'ha de fer amb pedra del tipus país com a mínim en el 70% de la superfície de cada façana. En aquesta segona opció 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. En les façanes tractades amb arrebossats tradicionals, cal evitar fer un socol a la façana si tradicionalment no n'hi havia. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants i s'hauran de mantenir els cromatismes històrics tradicionals. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100% de pedra o mantenir l'acabat de la façana principal.

2. A les zones, ZU1, ZU2, i Z3 el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del tipus 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.

3. A la zona ZR, el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra tipus 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.

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordinació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 25cm en la zona nucli antic Z1, i de 40cm 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, ZU3, ZR, ZA i ZAE 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:

1.1 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**.

1.2 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 3m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

5. En edificis davant de vials amb pendent o interiors de parcel·la amb pendent en ordenacions per volumetria específica es permet esglaonar-los en trams d'un mínim de 10m de longitud, tal com recull el croquis annex **número 4**. L'alçada màxima s'aplicarà en el punt més baix de cada tram.

6. A les zones ZP, l'alçada màxima (AM) de les edificacions fins a carener es predrà respecte al punt més baix de la façana al pla natural del terreny.

7. A les zones ZP1b, ZP2 i ZP3 l'alçada màxima (AM) queda regulada segons condicions definides als punts 4, 5, 6 i 8.

8. Excepcionalment a les zones ZR, ZA, ZP1b, ZP2 i ZP3, per habitatge unifamiliar o bifamiliar per sobre d'un vial, es podrà prendre l'AM sobre la terrassa, que haurà de situar-se a una alçada màxima de 3m de la rasant del carrer. El pla de façana de l'edificació haurà de recular-se un mínim de 4m respecte el vial (si dona front a la CG-3, el mínim serà 6m), tal com recull el croquis annex **número 5**.

9. En actuacions provisionals l'alçada màxima (AM) fins a carener és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial o al pla natural del terreny. L'AM es mesurarà des del nivell més baix del terreny en contacte amb l'edificació.

10. Veure Croquis annex **número 15** alçades claus POUP.

Article 143. 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.

Revisió excepcional POUUP d'Ordino

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 3,00 m.

7. El sostre de les plantes subterrànies tindrà el mateix acabat que el sòl lliure d'edificació, es a dir, estarà enjardinat. Caldrà garantir la possible plantació d'arbrat en el percentatge de parcel·la definit a cada zona.

Article 148. 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 2m com a màxim. Es poden construir diversos murs esglaonats i separats entre si per terrasses d'amplada mínima de 6m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 8m 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 3m com a màxim i ha de tenir una inclinació màxima de 45°. Es poden construir diverses esculleres esglaonades i separades entre si per terrasses d'amplada mínima de 6m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 8m 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 6m de distància horitzontal entre paraments verticals o entre esculleres, es poden construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents, sempre i quan s'adequïn 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. La modificació de terreny permesa és la recollida en el croquis annex número 9.

- 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 7,5cm, 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 120cm.

- 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 50cm i no superiors a 100cm.

- f) En cas de col·locar dispositius de seguretat sobre la coronació dels murs o esculleres, han de ser baranes de fusta.

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.

5. En relació a les obertures, a la zona Z1 i Z2: en reformes caldrà limitar la quantitat d'obertures a les façanes i mantenir-ne les dimensions i composició aleatòria. En noves edificacions es mantindrà una composició d'obertures a la façana en què predomini la verticalitat i que l'alçada sigui com a mínim igual a un cop i mig la seva amplada. Es procurarà situar els tancament de fusta retirats, com a mínim entre 15 i 20cm del pla de façana exterior per mantenir la lleugeresa dels murs de façana. També convé que hi hagi uniformitat en la materialitat de les fusteries i que preferiblement siguin de fusta natural.

Article 145. 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 146. Celoberts

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

Article 147. 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 semisoterrània 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 podran ocupar la totalitat de la superfície neta de la parcel·la, és a dir, el 100% en totes les claus excepte les claus ZP.

4. En les claus ZP1a, ZP1b, ZP2, ZP3, les plantes subterrànies podran ocupar fins a un 40% de la parcel·la, disposant-se 6m a l'entorn de tot el volum de l'edificació.

5. Les plantes subterrànies tindran com a ús preferent l'aparcament, permetent-s'hi els trasters, els locals tècnics i les zones ludicoesportives.

6. 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



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

150/227

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 150. Regulació de les tanques

1. Queden diferenciades en:
 - a) Tanques a via pública:
 - Seguiran les alineacions que s'estableixen en els plànols d'ordenació.
 - Seran de material opac en una alçada màxima d'entre un (1) metre i 0,80 metres sobre la rasant de la vorera. La resta i fins a l'alçada màxima total d'1,80 metres, serà de reixat o vegetal.
 - Aquestes tanques s'unificaran per a cada conjunt arquitectònic de forma que la construcció de la tanca guardará relació amb l'edificació, i amb preferència pels acabats en pedra natural. Per això i prèvia la llicència, es redactarà un projecte concret al que caldrà que s'hi adaptin les altres construccions que hi confronten.
 - Queden prohibides específicament en el tractament de l'element reixat, les gelosies ceràmiques o de formigó, així com altres materials similars. També es prohibeix la utilització de reixats metàl·lics elàstics (tela de galliner) o semblant i les teles de senzilla, doble o triple torsió.
 - No s'admeten els acabats amb punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o els animals.
 - b) Tanques a les finques veïnes:
 - Seguiran la línia de separació entre parcel·les.
 - Seran d'identiques condicions que les abans descrites, llevat que aquí són permesos els filats metàl·lics elàstics collats en pals també metàl·lics.
 - c) Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit.
 - d) Les tanques a la CG3 hauran de dissenyar-se amb tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt.
 - e) Per tal de millorar els connectors ecològics, és recomanable evitar la instal·lació de tancaments impermeables per la micro i mesofauna, emprant malla de pas superior a 100mm i garantir un mínim d'espai permeable entre edificis, constituït per enjardinament sense tanques infranquejables.

Article 151. Regulació de la densitat d'habitatge

La densitat d'habitatge s'adaptarà a les normes disposades en aquest article:

1. En rehabilitació es podrà mantenir la densitat existent.

2. En el cas de modificacions de terreny per a per a l'edificació en terrenys descendents, la modificació de terreny permesa és la recollida en el croquis [número 6](#).

a) L'edificació projectada per sobre del mur s'ha de separar una distància mínima de 4m del límit del tram de mur superior o plataforma.

b) A les zones ZU1, ZU2, ZU3, ZR i ZAE es podrà excloure del revestiment de pedra la part que correspongui a la projecció de la façana posterior de l'edifici (des del sol 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. 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.

5. En habitatges unifamiliars per sobre d'un vial (terreny ascendent) es podrà modificar el terreny natural, tal com recull el [croquis annex número 5](#) (aplicable a ZR, ZA, ZP1b, ZP2, ZP3).

6. A efectes de les llicències d'obra d'edificació, s'entén per terreny original el terreny natural previ a qualsevol llicència de modificació del terreny.

Article 149. Sol lliure d'edificació

1. El sol lliure d'edificació per a les parcel·les per sota d'un vial es regularà segons el [croquis annex número 7](#).
2. El sol 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 segons condicions de la clau s'ha d'enjardinar i restituir-se o conservar-se en el seu estat originari natural. D'aquesta superfície com a mínim el 50% serà arbrada a fi de proporcionar ombra i confort. La superfície restant pot anar pavimentada fins a un màxim del 30% de la totalitat de la superfície lliure d'edificació; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.
5. Les espècies vegetals que es prevegin hauran de ser espècies adaptades a l'entorn en que es localitza la Parroquia, optant per espècies autoctones i, en qualsevol cas, que no tinguin un caràcter invasor, adaptada a les condicions edafoclimàtiques, i que requereixin menys consum hídic.
6. 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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

3. En edificis d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar 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 aïllada 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 i plurifamiliars.
- Es tracti de mòduls exempts separats de l'edificació principal.

Aquestes construccions es regiran pels següents paràmetres:

- L'alçada màxima no podrà superar els 4,50m.
- 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 4m².

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 al límit de propietat de 4m a les zones ZU1, ZU2 i ZU3, ZA, ZAE i de 3m a les zones ZR i ZP, 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 i plurifamiliars.
- Es tracti de mòduls adossats de l'edificació principal.

Aquestes construccions es regiran pels següents paràmetres:

2. A les zones de nucli antic, Z1, el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més petit resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per 100 m²st, i per 80 m²st en el cas de l'habitatge protegit, amb les següents excepcions:

En solars de reduïda dimensió existents abans de l'aprovació d'aquest POU i destinats exclusivament a l'habitatge, per a la construcció d'obra nova o gran rehabilitació s'admetrà:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi del mínim establert.
- 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120m² de superfície construïda.

3. Per a noves construccions i desenvolupaments fora de Z1:

A la resta de zones de l'habitat urbà:

- a) En l'ús d'habitatge plurifamiliar el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més petit resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per 100 m²st, i per 80 m²st en el cas de l'habitatge protegit.
- b) En l'ús d'habitatge unifamiliar el nombre màxim d'habitatges serà el que arrodonit a l'enter més petit resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per 225m²st/hab en protecció de nucli antic i 350 m²st en zona residencial, i per 80 m²st en el cas de l'habitatge protegit.
- c) En l'ús habitatge bifamiliar s'admeten un màxim de dos habitatges per parcel·la.

En les zones de l'habitat rural, clau ZP, ZP1, ZP2 i ZP3, el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que derivi de l'aplicació de la regulació de la pròpia clau.

4. Els habitatges de protecció d'iniciativa pública quedaran exempts de l'aplicació del paràmetre de les densitats anteriorment descrits. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més petit resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per 40 m²st.

Article 152. 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 163 Casetes de camp, article 164 Condicions usos temporals, usos provisionals i actuacions excepcionals LGTOU i article 232 Llicències d'obres i usos provisionals i temporals d'aquestes ordenacions. Queda 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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

Article 155. 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 156. 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 tal i com es descriu a l'article 23 (característiques bàsiques obres d'urbanització) llevat d'aquelles en què es justifiqui per un informe tècnic que les dificultats topogràfiques o d'altra índole aconsellen que no es realitzi aquesta connexió i que es pot substituir el sistema per altres sistemes homologats de depuració. En aquests casos es podrà dotar de sistemes homologats de depuració que compleixin amb els reglaments aprovats per Govern en aquesta matèria.
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 aporti 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 157. 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 via pública.

Article 158. Elements d'eficiència ambiental

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

- L'alçada màxima no podrà superar els 4m.
- 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 4m² 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 al límit de propietat de 4m a les zones ZU1, ZU2 i ZU3, ZA, ZAE i de 3m a les zones ZH i ZP, 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 veïns 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, formant 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 153. 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 154. 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 propers.
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.

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

- En ZU1, ZU2, ZU3 i 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 15m² 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. Aquesta planta baixa podrà arribar a l'ocupació màxima de la parcel·la definida a la zona. La coberta de la mateixa podrà ser plana i enjardinada en un 100%. 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 ordenacions. Les edificacions de nova construcció, fins a una alçada de planta baixa, podran tenir cobertes planes enjardinades en la seva totalitat. S'aconsella introduir espècies autòctones.
 6. S'haurà de maximitzar la utilització de sistemes eficients de consum energètic, introduint conceptes de gestió eficient dels recursos hídrics i energètics, i la utilització de sistemes d'energies renovables.
 7. En els edificis ja existents, s'admetrà l'adequació de façanes i sotacobertes a les necessitats que responguin a l'optimització de l'ús permès, sempre que responguin a l'ús permès i a les finalitats del punt 6, sempre que no es produeixi augment de superfície i volum i es garanteixi la seva integració amb l'entorn.
- En qualsevol cas, l'habitació mínima tindrà una superfície útil de 15m².
- En els apartaments 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.
- Si les edificacions tenen una superfície en planta superior a la que permet la clau tal i com permet aquest article, no podrà modificar-se el seu ús sense adaptació a la normativa.

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 les instal·lacions vinculades a l'eficiència ambiental s'hauran d'incloure necessàriament dintre de l'envolupant màxima de l'edifici i hauran d'estar integrades en la volumetria de l'edificació.
 - b) 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 2A 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.
 - c) En edificacions existents es permetrà augmentar l'alçada màxima 25cm en casc antic i zona de protecció Clau 2A i 40cm en la resta de zones per tal de millorar l'aïllament de l'envolupant.
 - d) En el cas d'instal·lació de panells solars en coberta s'eximirà a l'espai ocupat s'eximirà de la necessitat d'estar recobert de pissarra.
- Les definicions per a l'establiment de paràmetres reguladors es completa amb allò que disposa l'article 7 del Reglament de construcció.

CAPÍTOL 3: REGULACIÓ ESPECÍFICA USOS I ACTIVITATS

Article 159. 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 15m² el 30% restant. Amb excepció de les claus ZP on aplicaran les determinacions fixades per aquesta clau.
 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 el 30% per a la zona residencial (ZR) i del 40% per a la resta de zones. Amb excepció de les claus ZP on aplicaran les determinacions fixades per aquesta clau.
- En qualsevol cas, l'habitació mínima tindrà una superfície útil de 15m².

Revisió excepcional POU d'Ordino

podran superar la definida en aquest pla en cada unitat d'actuació conforme a les seves determinacions i ordenances d'aplicació (amb independència que es desenvolupin amb caràcter provisional o permanent). L'autorització d'usos temporals a precari de càmping es limiten a parcel·les de més de 3000m² i a les claus on el POU hi estableixi aquest ús com a ús principal.

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 150m², d'una alçada màxima de 6m i a una distància mínima dels límits de propietat de 8m.

4. Així mateix en aquest cas s'admetrà, la construcció de Bungalows sota els següents condicionaments:

- Podran ocupar un màxim del 20% del terreny destinat per l'ús. Tindran una superfície màxima de 40m² per unitat i hauran de separar-se uns dels altres 3m.
- 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.
- 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.
- 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.

5. A les àrees vinculades al riu Valira (zones vulnerables de quedar afectades per desbordament de 7000anys) el projecte haurà d'incloure un estudi hidrològic que justifiqui la garantia del manteniment de la seguretat i el benestar de les persones, i serà preceptiu l'informe favorable del ministeri competent. A aquest efecte s'haurà de garantir que les actuacions que es desitgin dur a terme no produeixin incidències negatives sobre el seu entorn. Els estudis que es realitzin hauran d'incorporar els efectes del canvi climàtic a mitjà i llarg termini.

6. Es poden implantar glàmpings en el sòl urbanitzable en parcel·les de més de 3000m² i sempre que així ho estableixi expressament el POU. L'autorització d'usos temporals a precari de glàmping es limiten a una ocupació de 20m², a construccions de pedra, fusta o tela, aèries i sense fonaments, en parcel·la mínima de 3.000m², i a les claus on el POU hi estableixi aquest ús com a ús principal.

CAPÍTOL 4: REGULACIÓ ESPECÍFICA USOS PROVISIONALS

Article 163. Casetes per al camp

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

73

Article 160. 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 10m². Amb excepció de les claus ZP on aplicaran les determinacions fixades per aquesta clau.

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. Amb excepció de les claus ZP on aplicaran les determinacions fixades per aquesta clau.

- Si les edificacions tenen una superfície en planta superior a la que permet la clau tal i com permet aquest article, no podrà modificar-se el seu ús sense adaptació a la normativa.

Article 161. 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:

- Han de confrontar amb un vial amb 10m o més de calçada per a trànsit rodat si és de dues direccions, o amb 6m o més de calçada si és d'una direcció.
- 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, 30m de façana al carrer.
- Els assortidors i els dipòsits de combustible han de mantenir una distància mínima de 15m 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.
- Els sortidors s'han de separar un mínim de 3m del límit d'edificació.
- 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.
- 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 162. Càmpings, glàmpings i bungalows

- Es poden implantar càmpings en sòl urbanitzable en parcel·les de més de 3000m² i sempre que així ho estableixi expressament el POU i en les condicions que aquest prevegi. En aquest sentit, la seva ocupació amb infraestructures i construccions fixes no

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- 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 10,5m² i en cap cas cap pla de façana superarà l'alçada màxima de 3,50m. En el moment en què es desenvolupi el planejament derivat de l'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 164. Condicions usos temporals, usos provisionals i actuacions excepcionals (articles 27, 30, 51 LGOTU)**
- A. Poden acollir-se a la condició d'usos provisionals en sòl urbà no consolidat aquells determinats a l'article 27 de la LGOTU:
 1. Mentre el sòl urbà no consolidat no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat, 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 hotelier en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural o agroturisme, a ús de restauració en forma de construccions rústiques, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, 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 soterrània o semisoterrània, planta baixa, planta primera i sotacoberta. El punt des del qual es regula l'alçada i les plantes és la cota mitjana del perímetre de l'edificació.
 - c) Sempre que no superin els 150 metres quadrats per planta, en obres de nova construcció, i els 400 metres quadrats per planta en construccions ja existents, anteriors a l'entrada en vigor de la LGOTU.
 - d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional del país i que s'integrin en el paisatge.
 - e) Sempre que de l'execució de l'edificació en resulti, com a única modificació del perfil natural del terreny, l'accés a la planta soterrània o semisoterrània, i que aquesta modificació, als efectes d'integració en el paisatge, de conservar el caràcter rústic tradicional del país i d'afavorir la revegetació:
 - i. Tingui una diferència màxima de 3 metres respecte al terreny natural:
- ii. Consti de talussos amb un pendent màxim de 2H/1V, amb un únic muret vertical, construït amb pedra seca, d'alçada vista màxima d'un metre.
 - iii. Que l'accés, en la part en la qual s'ha modificat el perfil natural del terreny, tingui un pendent màxim del 15% i una longitud màxima de 40 metres.
 - f) No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
 - g) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 metres quadrats de terreny, lliures d'edificació.
 - h) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal ni dels quarts. Es permeten treballs de manteniment i petites millores dels accessos existents, que no n'alterin la fesomia actual. No es permet la construcció d'elements de contenció de terres (murs, esculeres, gabions o elements similars), la construcció d'elements d'estabilització de terrenys (ancoratges, bolons, malles, xarxes o elements similars), ni cunetes formigonades ni pavimentació. La rasant no pot variar, en cada punt, més de mig metre respecte a la rasant actual. Els desmunts i terraplenats no es poden incrementar, en cada punt, en més d'un metre l'alçada dels existents, i han de ser vegetaltitzats.
 - i) La llicència d'un ús provisional inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar les obres, edificacions i instal·lacions executades i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
 - j) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús del bé immoble en el qual es desenvolupa un ús provisional 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.
2. També s'hi permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, les instal·lacions destinades a ús esportiu i esportivorecreatiu, a ús de protecció i a ús d'estacionament lligat als anteriors, així com les activitats, les instal·lacions i les infraestructures per a ús energètic.
- Així mateix, s'hi permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, les instal·lacions que es requereixen per desenvolupar les activitats forestal i agropecuàries; és a dir, les instal·lacions (cobert, cort, era o paller, galliner, celler, pleta, planter i hivernacle) destinades a desenvolupar activitats agrícoles, ramaderes i apícoles; també es permet que una part dels seus espais es pugui destinar al tractament o a la transformació de les matèries primeres procedents de l'activitat forestal o agropecuària que s'hi desenvolupi a títol principal, així com a la comercialització dels productes que se'n puguin obtenir. Totes les instal·lacions dedicades a les activitats forestal i agropecuàries han de respectar les condicions fixades a les lletres e), f), h), i) i j) de l'apartat 1 d'aquest article i s'han d'integrar al paisatge.
- S'entén per:
- a) Cobert: petita edificació annexa a la casa. Lloc cobert on es poden guardar coses a l'abric de la intempèrie (per exemple, carros, eines, etc.).
 - b) Cort: lloc on s'allotja el bestiar.

Revisió excepcional POU d'Ordino

B. Poden acollir-se a la condició d'usos provisionals en sòl urbanitzable aquells determinats a l'article 30 de la LGOTU:

1. Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat s'hi permeten les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que en el sòl no urbanitzable. Nogensmenys, les actuacions previstes als apartats 4, 5 i 6 de l'article 51 de la LGOTU només s'hi poden dur a terme en règim d'autorització provisional.
2. Igualment hi són permeses, en règim d'obres i actuacions provisionals, i en les mateixes condicions, les obres i les instal·lacions indicades als apartats 2 de l'article 27 de la LGOTU, així com les instal·lacions previstes a l'apartat 3 del mateix article, diferents de les instal·lacions forestals i agropecuàries.

C. Poden acollir-se a la condició d'usos provisionals en sòl no urbanitzable aquells determinats a l'article 51 de la LGOTU:

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable, previst a l'article 39 de la LGOTU, l'execució de projectes d'interès nacional definits a l'article 61 de la LGOTU, i els treballs necessaris per dotar d'accés i serveis al sòl que la planificació hagi qualificat d'urbanitzable.
2. També constitueixen excepcions, conforme a les condicions regulades en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial corresponents, i en el cas de la propietat privada, un cop obtinguda l'autorització pertinent segons el procediment fixat al títol IX de la LGOTU, les actuacions següents:

- a) En sòls forestal, ramader i agrícola, l'obertura de noves pistes o camins de muntanya, la tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc; la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent, així com les instal·lacions pròpies de les activitats forestals i agropecuàries (cobert, cort, era o paller, galliner, celler, pleta, planter i hivernacle), amb una part dels seus espais que es pot destinar a l'emmagatzematge, al tractament o a la transformació de les matèries primeres procedents de l'activitat forestal o agropecuària que s'hi desenvolupa a títol principal, així com a la comercialització dels productes que se'n puguin obtenir; l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agencament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada i l'habilitació d'instal·lacions esportives, i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics i, en sòl de titularitat pública, els refugis de muntanya.
- b) En zones de protecció d'aigües i llurs perímetres de protecció, les instal·lacions, els murs, les tanques, les canalitzacions i els treballs propis i necessaris per a l'execució i el manteniment d'aquestes zones i el seus equipaments i serveis.
- c) En zones de patrimoni natural i entorn de béns d'interès cultural, la crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'habitatge propi i la rehabilitació total.

c) Era o paller: lloc per emmagatzemar la palla o l'herba, tradicionalment situat a sobre de la cort. Per a una millor funcionalitat, també es pot emmagatzemar el farratge en un espai cobert adjacent a la cort.

d) Galliner: lloc destinat a l'aviram, gallins i altres aus de corral.

e) Celler: local subterrani d'una casa que serveix per conservar-hi productes alimentaris.

f) Pleta: lloc tancat on es recull el bestiar que pastura al camp o a la muntanya.

g) Planter: terreny especialment disposat per criar-hi en bones condicions determinats arbres o plantes.

h) Hivernacle: construcció amb coberta i parets on es conreen plantes en les condicions més favorables.

i) Instal·lacions destinades ús esportiu i esportivorecreatiu. Espais per a la pràctica esportiva sempre que les obres i instal·lacions necessàries per desenvolupar els usos corresponguin a activitats a l'aire lliure o tinguin un màxim de 800m² de sostre edificats.

3. Les instal·lacions destinades a usos forestals, agrícoles i apícoles, ha de garantir una superfície d'ocupació de com a mínim 400 metres quadrats i de com a màxim 500 metres quadrats.

La superfície de les parcel·les en les quals s'implantint les instal·lacions destinades a usos forestals, agrícoles i apícoles ha de ser, com a mínim, equivalent al doble de la superfície d'ocupació en planta de l'edifici.

Per a les instal·lacions destinades a usos ramaders, és a dir, en les quals es preveu desenvolupar la cria i, donat el cas, l'engreix d'animals de renda de les espècies declarades d'interès general (boví, equí, oví i cabrum), la normativa comunal ha de garantir que la superfície d'ocupació sigui com a mínim l'equivalent a les ràtios establertes en l'annex I de la LGOTU.

La superfície destinada a la cria i, donat el cas, a l'engreix d'animals de renda de les espècies declarades d'interès general (boví, equí, oví i cabrum) de les parcel·les en les quals s'implantint instal·lacions ramaderes ha de ser, com a mínim, el doble de la superfície d'ocupació en planta de l'edifici. En tot cas, es pot construir una instal·lació de, com a màxim, 1.200 metres quadrats de superfície.

Les instal·lacions forestals i agropecuàries són autoritzades només amb planta baixa i planta sotacoberta.

En el cas de les instal·lacions que es destinen al desenvolupament d'activitats ramaderes, és a dir, a la cria i, si escau, l'engreix de bestiar de les espècies animals considerades d'interès general i que sobrepassin els 800 metres quadrats de superfície d'ocupació, únicament es poden autoritzar amb una planta única.

Els espais de les instal·lacions forestals i agropecuàries que es puguin destinar al tractament o a la transformació de les matèries primeres procedents de l'activitat que s'hi desenvolupa a títol principal, així com els espais que es dediquen a comercialitzar els productes que se'n puguin obtenir, computen en el càlcul de la superfície construïble total.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

més de mig metre respecte a la rasant actual. Els desmunts i terraplenats no poden incrementar, en cada punt, en més d'un metre l'alçada actual i han de ser vegetaltzats, si és que el terreny no es pot revegetaltzar per sí mateix.

5. El canvi d'ús de qualsevol de les instal·lacions autoritzades en règim permanent en aplicació de l'antigor apartat 4 d'aquest article 51 de la LGOTU es pot atorgar, també en règim permanent, per desenvolupar qualsevol altra activitat forestal o agropecuària, sempre que sigui possible l'adequació i la posada en conformitat prèvia d'aquestes instal·lacions per complir els requisits establerts per al nou ús sol·licitat.

6. El canvi d'ús posterior de qualsevol de les instal·lacions autoritzades en règim permanent en aplicació de l'antigor apartat 5 de l'article 51 de la LGOTU es pot atorgar, en règim provisional, per desenvolupar qualsevol altra actuació excepcional inclosa als apartats 2 o 3 d'aquest article de la LGOTU i sempre que sigui possible l'adequació i la posada en conformitat prèvia d'aquestes instal·lacions per complir els requisits establerts per al nou ús sol·licitat.

7. Si, per qualsevol motiu, cessa definitivament l'activitat per a la qual ha estat autoritzada una instal·lació en aplicació dels anteriors apartats 4 o 5 de l'article 51 de la LGOTU o no es pot autoritzar un canvi d'ús per qualsevol altra actuació excepcional inclosa en aquest mateix article en aplicació de l'antigor apartat 6, la persona titular de la llicència d'edificació o el seu dretant disposa d'un termini de com a màxim dos anys per enderrocar la instal·lació a les seves costes i reposar el terreny en l'estat inicial. No obstant això, els comuns poden atorgar a la persona titular o al seu dretant una pròrroga, de com a màxim dos anys més, mitjançant una sol·licitud motivada prèvia.

D. Altrament, d'acord amb el POUP:

a) El límit d'edificació se situa a 3m del límit de propietat per a edificis agrícoles, a 10m del límit de propietat per edificis ramaders i a 4m edificacions destinades a ús hotelier en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural.

b) El tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra 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.

c) Les edificacions destinades a ús hotelier en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, 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. Construccions en règim d'obres i actuacions provisionals

d) L'autorització d'obres i usos provisionals i temporals de construccions provisionals està subjecta a les condicions d'ordenació regulades a la LGOTU i a la garantia de compatibilitat del possible desenvolupament amb les condicions del POUP vigent, excepte a les zones de protecció rural, clau ZP1, ZP2 i ZP3, on aquest POUP estableix les següents condicions addicionals:

i conservació de les bordes i edificis agrícoles que inclogui el perímetre de la zona, o el monument objecte de protecció i llurs entorns.

d) En zones d'itineraris d'interès, els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora.

e) En zones exposades a perillositats naturals, les instal·lacions o els equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a protegir les persones i els béns i a limitar el risc, així com les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions dedicades a ús de magatzem, a ús forestal i a ús agropecuari, incloent-hi els espais que es puguin destinar a tractar o a transformar les matèries primeres procedents de l'activitat forestal o agropecuària que s'hi desenvolupi a títol principal, així com a comercialitzar els productes que se'n puguin obtenir, sempre que un estudi detallat del risc n'avalui la vulnerabilitat i garanteixi que és assumible, d'acord amb els criteris fixats reglamentàriament.

f) En zones de sol sense designació específica, es pot utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan llindi amb aquest darrer, amb una proporció o ràtio no superior al cent per cent.

g) En zones que presentin un potencial econòmicament i tècnicament viable per a la producció d'energia a partir de fonts renovables o bé per a altres usos energètics d'acord amb la normativa que aprovi i publiqui el Govern, la instal·lació d'infraestructures energètiques segons la normativa sectorial vigent.

3. La construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent incloses a l'apartat 2.a) es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), c), d), e), g), h) i j) de l'article 27.2 de la LGOTU.

4. Únicament les instal·lacions pròpies de les activitats forestals i agropecuàries ressenyades es permeten en règim d'obres i actuacions permanents, sempre que s'hi desenvolupi de forma efectiva una activitat directament vinculada a la producció forestal o a la producció agropecuària que tinguin com a finalitat la producció de productes agraris i alimentaris, segons el que estableix la normativa vigent en matèria d'agricultura i de producció ecològica i de productes agraris i alimentaris sota règims de producció de qualitat controlada que els sigui aplicable, i que compleixin les condicions següents:

a) Les instal·lacions han de complir els requisits establerts als apartats 3 i 3 bis de l'article 27 de la LGOTU que els resultin aplicables.

b) El punt des del qual es regula l'alçada i les plantes és sempre la cota mitjana del perímetre de l'edificació.

c) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal, ni dels quarts. Es permeten treballs de manteniment i petites millores dels accessos existents que no n'alterin la fesomia actual. No es permet la construcció d'elements de contenció de terres (murs, esculleres, gabions o elements similars), la construcció d'elements d'estabilització de terrenys (ancoratges, bulons, malles, xarxes o elements similars), cunetes formigonades ni pavimentació. Es pot preveure un accés pavimentat des del límit de parcel·la fins a la instal·lació autoritzada. La rasant no pot variar, en cada punt,

Revisió excepcional POUP d'Ordino

1. Superfície mínima de terreny lliure d'edificació serà:
 - ZP1. 6.000m² de terreny lliure d'edificació per a la primera edificació, 12.000m² per a la segona i 18.000m² per a la tercera, amb un màxim de tres segregacions possibles per finca registral inscrita anteriorment a l'aprovació del POUP per informació pública.

- ZP2. 3.000m² de terreny lliure d'edificació per a la primera edificació, 3.000m² per a la segona i 3.000m² per a la tercera, amb un màxim de tres segregacions possibles per finca registral inscrita anteriorment a l'aprovació del POUP per informació pública.

- ZP3. 3.000m² de terreny lliure d'edificació per a la primera edificació, 3.000m² per a la segona i 3.000m² per a la tercera, amb un màxim de tres segregacions possibles per finca registral inscrita anteriorment a l'aprovació del POUP per informació pública.

En aquestes zones es permet la implantació de les edificacions complementàries pròpies del medi rural únicament amb les condicions definides a l'lei i a l'article 122 Verd privat d'aquestes normes.

2. Densitat de volums:

Es limita el nombre màxim de volums de construccions provisionals a 3 per finca registral inscrita anteriorment a l'aprovació del POUP per informació pública.

3. Altura màxima:

L'alçada màxima a carener (AM) és de 10,50m respecte al punt més baix de la façana que dona al pla natural del terreny.

4. Tractament dels vials d'accés:

El projecte haurà de preveure un tractament naturalitzat dels vials d'accés amb les dimensions mínimes previstes a la llei i sense condicionar la viabilitat futura pel desenvolupament de la UA.

Article 165. Bordes i altres instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola i ramadera

En sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable es permetrà la reconstrucció o rehabilitació de bordes i altres instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola i ramadera enrunades segons la tipologia, les dimensions i els acabats tradicionals, respectant la seva antiga ocupació i com a habitatge no permanent.

CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS D'HABITABILITAT EN ELS EDIFICIS D'HABITATGE

Article 166. 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 167. Projectes d'habitatges

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 168. 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 independitzats-les 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.
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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

- b) En cas que la sala no tingués la funció de menjador, se'n pot reduir la superfície a 18m² de superfície, però en aquest cas la cuina menjador ha de tenir com a mínim una superfície de 12m².
- 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 3,20m².
- f) El perímetre de la sala ha de tenir com a mínim 2,70m de contigüitat amb l'exterior.

Condicions de les habitacions:

- a) Les habitacions han de tenir una superfície mínima de 7,50m² en el cas d'un llit i de 10,00m² 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 10m², en la qual es pugui inscriure un quadrat de 2,70 x 2,70 metres i s'ha de poder independitzar.
- c) En tots els casos les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,40 x 2,40 metres.
- d) Les habitacions han de disposar d'una obertura directa a l'espai exterior o pati d'una superfície mínima d'1,20m².

Condicions de les cuines:

- a) La cuina ha de tenir una superfície mínima de 6m².
- 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 1,20m².
- 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.

Condicions de les cambres higièniques:

- a) Les cambres higièniques han de tenir com a mínim una superfície mínima de 2m². Les cambres higièniques que disposin com a mínim de lavabo, vàter i dutxa o banyera han de tenir una superfície mínima de 3m².
- b) La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins a una altura mínima d'1,80m.
- c) Les cambres higièniques han de disposar, com a mínim, d'una ventilació per a conductes i aspiradors estàtics.

Article 169. Requisits mínims d'habitabilitat

Els requisits mínims que assenyalen aquestes ordinations 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 170. 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 142. Alçades màximes d'aquestes ordinations. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments intern i perimetrics, fixos o mòbils. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01m². 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 ordinations 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 171. Condicions de l'habitatge

1. La superfície útil d'un habitatge ha d'ésser com a mínim de 40m².
2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim 2,50m.
3. En el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha d'ésser com a mínim de 2,10m 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 1,80m. 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 172. Condicions d'habitabilitat

Condicions de les sales:

- a) La superfície mínima de la sala serà de 20m², i de 22m² en el cas que inclogui l'equip de cuina.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- 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 0,95m. Si la barana està composta per brèndoles, entre brèndola i brèndola no pot haver-hi una separació superior a 0,12m.

Article 173. 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 6: LES CONDICIONS DELS ESPAIS COMUNS D'ACCÉS EN ELS EDIFICIS D'HABITATGES

Article 174. En edificis d'habitatges

Espai d'accés – Vestíbul

- L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic o d'un espai comú.
- Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure mínima de 0,90m.
- Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1,20m i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 2,00 x 0,70 m.
- Per a la ventilació, l'escala ha de tenir un ull d'1m² com a mínim, així com obertures a la planta baixa o primera i a l'última d'1m² 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 0,50m² com a mínim. En tots els casos la finestra de la planta superior ha de permetre la ventilació en cas d'incendi.
- 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.
- La superfície mínima del vestíbul d'un edifici destinat a habitatges o despatxos és de 4m², amb una amplada mínima d'1,50m. Hi ha d'haver una bústia per a cada unitat d'habitatge o de despatx.

Ascensors

Zona de rentat:

- Tot habitatge ha de destinar una cambra o habitació a bugaderia, la qual ha de tenir una superfície útil mínima de 2m².
- 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.

Requisits mínims d'equipament dels habitatges:

- 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.

- 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.

- Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament elèctric de baixa tensió.

- 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.

- 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'emplacement 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 120mm 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.

- 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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

- 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 4m², per albergar els contenidors de l'immoble (contenidors d'envasos lleugers, matèria orgànica, paper/cartó, 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 1,50m² de superfície, amb instal·lació d'aigua freda i desguàs, per a la neteja dels espais col·lectius.

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, cartó, 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 líquids 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 líquids 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

- 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 12m.
 - 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'1,50m 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.

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 esglaió, 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 0,90m.
- d) Les escales en forma de cargol seguiran les mateixes consideracions que les rectes; això no obstant, l'oscil·lació de profunditat del mateix esglaió serà de 0,28 m com a mínim a 0,50m del nucli central i de 0,42m en el punt de màxima amplada.
- e) Els desnivells superiors a 0,60m han de disposar de baranes o elements de protecció.
- f) Les baranes han de tenir una alçada mínima de 0,95m, no poden ésser escalables, i si disposen de brèndoles no pot haver-hi entre brèndola i brèndola una separació superior a 0,12m.

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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 2,20m.
4. La zona destinada a venda al públic dins del local ha de tenir una superfície mínima de 20m² 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 2m² per cada 100m² 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 32m² i han de disposar d'un vàter i un lavabo amb una superfície mínima de 2m² per cada 100m² de superfície o fracció.

CAPÍTOL 8: CONDICIONS DELS APARCAMENTS

Article 178. Els espais d'aparcament

S'entén per aparcament l'espai destinat a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

En els edificis de nova planta de la zona de casc antic Z1 i Z2 i en els casos que no sigui possible complir amb la previsió d'aparcaments establerts en la present normativa, de manera justificada, podran substituir-se per d'altres situats dins d'un radi de 300 metres a l'entorn de l'edificació.

A les promocions unitàries d'habitatges en filera de més de tres habitatges (Z2) s'hauran de preveure espais comuns d'aparcament de forma que es redueixi en tot allò que sigui possible el nombre d'accessos de vehicles al conjunt de l'edificació.

A la resta de projectes d'obres de nova planta han de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar, places d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega, d'acord amb les condicions d'ordenació definides.

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 179. 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.

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 0,80kg de rebuig, 0,40kg de plàstic i envasos, 0,20kg de paper i cartró i 0,20kg de vidre.
- j) En les zones on el planejament prevegi l'ús residencial o hotelier, l'espai de 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 175. En edificis diferents dels d'habitatges

1. Els edificis d'oficines han de disposar d'un ascensor adaptat per cada 1.500m² construïts o fracció.
2. A tots els edificis destinats a altres usos que es desenvolupin en espais compartiments 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 7: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS

Article 176. 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 550m².

Article 177. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 180. Condicions dels aparcaments

2. Per a cada unihabitatge calen, almenys, dues places d'aparcament, a partir de 150m² de superfície construïda, i per cada 100m² de superfície construïda de més o fracció caldrà una plaça suplementària.
 3. Els habitatges bifamiliars calen, almenys, dues places d'aparcament, a partir de 150m² de superfície construïda, i per cada 100m² de superfície construïda de més o fracció caldrà una plaça suplementària.
 4. 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 70m² de superfície construïda i dues places per la resta.
5. Per als allotjaments d'ús turístic:
 - a) Ús hotelier: 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 150m² o més de superfície construïda, una plaça i mitja per cada habitatge de 90 a 150m² de superfície construïda i una plaça per cada habitatge de menys de 90m² de superfície construïda.
 - c) En els càmpings i bungalous, cal una sola plaça d'aparcament per cada bungalous.
 6. Per als centres assistencials, cal una plaça d'aparcament per cada dues habitacions.
 7. En els establiments comercials, cal disposar d'una plaça d'aparcament per cada 60m² de superfície destinada al públic, i en tot cas d'una plaça com a mínim.
 8. Instal·lacions esportives: 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials.
 9. 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.
 10. En el còmput de places d'aparcament no sumará com a superfície construïda la pròpia de l'aparcament.
1. L'amplada dels accessos i les rampes d'accés als aparcaments, excepte per a habitatges unifamiliars, no pot ésser inferior a 5,20m per als dos sentits de la circulació ni inferior a 2,85m per a un sol sentit. En el cas que disposi 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 barres o portes d'accés a l'aparcament fins a 5m i 2,50m, 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 40m 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 4,50m si permeten els dos sentits de la circulació i de 3m per a un sol sentit. Per la seva banda, els carrils tindran en tots els casos una amplada mínima de 4,50m. Quan acabin en atzucac i tinguin una longitud superior als 25m, 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 0,90m.
 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 0°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 3,90m.
 9. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament a l'exterior d'edificis han d'ésser com a mínim de 2,40 x 5m si es disposen en bateria i de 2,20 x 5m si es disposen en cordó.
 10. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament en edificis han d'ésser de 2,30 x 5m. Un 25% del nombre total de places poden tenir dimensions reduïdes, amb unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,50m. Davant de les places s'ha de mantenir un pas mínim de 2,10m.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

CAPÍTOL 9: ORDINACIONS DE SEGURETAT**Article 183. Normes de seguretat**

Tots els edificis resten subjectes a les condicions determinades a la normativa legal i reglamentària vigent en matèria de seguretat.

Article 184. 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 185. Tanques de protecció

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 paròquia, 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 2m 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.

Article 186. 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.

11. L'alçada mínima lliure, en places d'aparcament i carrils de circulació, ha d'ésser de 2,20m. Aquesta alçada pot rebaixar-se a 2m sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.

12. 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 5m a partir del límit d'edificació des de la carretera o el vial i el pendent no pot ser superior al 5%.

13. 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 181. 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 no 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 50m 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.

Article 182. Edificis d'aparcament

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.

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

Els aparcaments garantirà 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.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 187. 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 188. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

TÍTOL VII: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ I DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CULTURAL, NATURAL I PAISATGÍSTIC

CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ

Article 189. 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'habilitat 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'inferix 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 190. 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'habilitat 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 191. 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'habilitat 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'habilitat 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'habilitat 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'habilitat 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) Escalles
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 situin a menys d'1m de parets cegues o de 2m 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 sol 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 en la parcel·la, poden ser objecte de llicència urbanística d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació si són conformes amb els 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 de fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 que hagin esgotat l'edificabilitat admesa en la parcel·la, poden ser objecte de llicència urbanística d'obres de reforma o rehabilitació.
7. Les edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació, a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3, que no disposin de les places d'aparcament requerides, poden ser sotmeses a una contribució econòmica compensatòria de conformitat amb les previsions d'un pla especial degudament aprovat. Aquesta contribució econòmica ha de ser destinada a pal·liar els déficits estructurals directament relacionats amb el concepte objecte de la contribució.
8. En les edificacions o instal·lacions que total o parcialment es trobin en zones exposades a risc natural qualificat amb perillositat alta en les cartografies oficials aprovades per Govern, només es poden atorgar llicències per a les actuacions excepcionals en sol no urbanitzable en zones exposades a riscos naturals i per a les obres que tinguin per objecte, exclusivament, reparacions necessàries per conservar l'edifici i treballs que siguin exigibles per a la seguretat, la salubritat i l'adequació de l'edificació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

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

Article 193. Protecció d'elements d'interès

Segons les disposicions de l'article 77 de la LGOTU i de l'article 53.e del Reglament d'Urbanisme, el POUP incorpora el Catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental, i els itineraris d'interès amb la informació i documentació especificada.

Així mateix, es podran redactar i executar programes de Protecció per salvaguardar els paisatges, jardins i elements d'interès del territori, la protecció dels quals no quedi expressament consolidada pel POUP, d'acord a les disposicions dels articles 77 al 80 del RU.

- 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 192. 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 perquè no estan alineades amb el traçat viari de la planificació, no s'admeten obres de consolidació, ni d'augment de volum ni 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 i la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

En el cas que la disconformitat amb l'alineació de vial sigui inferior a 30 centímetres, poden ser atorgades llicències d'obres excepte per a reforma integral de l'edifici, augment de volum o de superfície.

El criteri per considerar que una intervenció en un edifici existent és una reforma integral rau en l'alteració de forma substancial de la majoria d'elements estructurals i constructius. La rehabilitació de les unitats immobiliàries que el componen, de la façana, de la coberta o el canvi d'ús no constitueixen, per ells sols, motiu per ser considerades reforma integral, si no es compleix el criteri esmentat.

Revisió excepcional POUUP d'Ordino

Article 195. Pla Especial de preservació i recuperació del patrimoni

Aquest POUUP contribueix a la preservació del patrimoni a través de:

- La integració dels béns del Catàleg de patrimoni comunal als plans d'ordenació facilitant la lectura integrada i el control del procés de transformació.
- La determinació de la necessitat de redacció d'un Pla Especial de protecció del patrimoni.
- La incorporació dels nuclis històrics com a conjunts arquitectònics: Ordino, Segudet, Sornàs, Ansalonga, la Cortinada, el Mas d'en Soler, Arans, Llorts, i el Serrat.
- L'ampliació dels béns del Catàleg de patrimoni comunal amb la incorporació de 32 EPA d'Alta Muntanya procedents de l'*Estudi diacrònic de l'ocupació humana a l'alta i mitja muntanya del sector septentrional de la parròquia d'Ordino*.

L'objectiu del Pla Especial serà ampliar i regular d'una forma més detallada el catàleg de béns, identificant el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats i concretant la incidència de la protecció de l'element en relació a l'entorn.

Els edificis reconeguts en el Catàleg de patrimoni comunal representen diferents èpoques i caràcters de l'arquitectura de la parròquia, que si bé han sofert modificacions, mantenen un grau d'autenticitat original. Això significa que constitueixen elements d'interès que participen en la lectura dels entorns immediats en els que es troben. Tant aquests valors com un context immediat digne, són dos paràmetres que hauran de prevaldre en qualsevol actuació que es pretengui dur a terme tant en aquests edificis com en el seu entorn immediat. Aquestes consideracions han de servir de guia per a les actuacions que es facin o que els plans especials precisin.

En tant no sigui vigent el Pla Especial de protecció:

- Es podran redactar Plans Especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements, conjunts arquitectònics o àmbits del catàleg. La iniciativa de la tramitació dels plans especials de protecció de caràcter individualitzat pot ser pública o privada.
- Es preveu que fins a la seva redacció, amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del Catàleg de patrimoni comunal, el Comú podrà denegar la llicència d'aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient on se situïn.
- En el nivell de protecció 1 i 2:
 - Es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació amb informe previ dels Serveis Tècnics comunals i del Servei de Patrimoni Cultural.
 - Els usos seran concordants a la zona en la que s'emplanten i amb les característiques i posada en valor de l'edifici, conjunt o element a protegir.

El patrimoni cultural i l'edificació a l'entorn de monuments es regularà per la legislació sectorial vigent sobre la protecció del patrimoni cultural i natural d'Andorra.

En aquest sentit aquest POUUP contribueix a la preservació del patrimoni a través de la integració del llistat del Catàleg de patrimoni comunal al procés de transformació i ordenació del territori, la determinació de nivells de protecció i intervenció diferenciats per als béns inclosos dins del Catàleg comunal, i la determinació de necessitat de redacció d'un Pla Especial de protecció del patrimoni que amplii i reguli d'una forma més detallada el catàleg existent.

La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

Mentre aquest Pla especial no hagi estat aprovat, les llicències es resoldran després de l'informe preceptiu dels Serveis Tècnics comunals i, si s'escau, del Servei de Patrimoni Cultural.

Article 194. 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.

- 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 irremediable. Aquest nivell s'aplica a tots els béns classificats d'interès cultural a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.
- 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.
- 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 aïxecament exhaustiu tant gràfic com fotogràfic del bé i una memòria històrica que deixi constància de l'estat de l'edifici abans de qualsevol intervenció.
- El nivell de protecció 4 s'aplica als àmbits de presumpció arqueològica o paleontològica (EPA/EPP) on es té indicis que hi pugui haver un jaciment arqueològic o paleontològic.
- A banda es defineixen com a conjunts arquitectònics els nuclis històrics d'Ordino, Segudet, Sornàs, Ansalonga, la Cortinada, el Mas d'en Soler, Arans, Llorts, i el Serrat.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

6. En el nivell de protecció 3 en els àmbits i elements de valor natural i ambiental inventariats:

- a) Espais Naturals.
- b) Arbres i arbredes singulars inclosos al catàleg.
- c) Zones d'especial interès fluvial
- d) Molleres

Les actuacions amb efecte sobre qualsevol d'aquests àmbits hauran de tenir en compte les consideracions indicades al capítol 3. Ordinacions de protecció i conservació dels valors ambientals, naturals i paisatgístics d'aquest títol VII.

7. En el nivell de protecció 4 i les àrees arqueològiques inventariades al catàleg, les intervencions que s'hi puguin dur a terme hauran de seguir els criteris:

- a) Cal la presència d'un tècnic de l'Àrea de Patrimoni Cultural en les reunions de plantejament prèvies a l'inici de les obres.
- b) En funció d'aquestes reunions es programarà el seguiment i el control arqueològic de les obres i dels moviments de terres, per part d'un tècnic arqueològic.
- c) En el cas que hi apareguessin restes arqueològiques, es durà a terme la seva excavació i documentació.
- d) Caldrà comunicar l'inici de les obres amb un termini mínim de dos setmanes (quinze dies laborables) d'antelació a l'Àrea de Patrimoni Cultural, al telèfon 844141.

8. Igualment, en tant no sigui vigent el Pla Especial, es defineixen com a conjunt arquitectònic els nuclis històrics Ordino, Segudet, Sornàs, Ansalonga, la Cortinada, el Mas d'en Soler, Arans, Llorts, i el Serrat.

Aquests conjunts restaran delimitats pels àmbits qualificats en aquest POUP amb la clau zona de nucli antic Z1 i Z2. En tant no es redacti el Pla Especial en aquests àmbits les intervencions de restauració o rehabilitació es faran després d'estudis tècnics previs que en garanteixin la idoneïtat i el respecte dels valors del conjunt i dels seus elements, així com la integritat actual i criteris establerts a la clau.

El Pla Especial haurà de tenir en compte els possibles decrets de Delimitació d'entorns de protecció que puguin aprovar-se fins a la seva redacció. A data de redacció del POUP és vigent el Decret 28-08-2018 de Delimitació de l'entorn de protecció de l'església de Sant Serni de Llorts i lurs modificacions, que defineix tres graus d'interès en funció de la seva tipologia i el seu grau d'autenticitat, i concreta les diverses possibilitats d'intervenció segons el cas.

El Catàleg del patrimoni comunal, ampliat a través d'aquest POUP, està actualment integrat pels següents béns. D'acord amb els criteris definits als articles precedents, el seu nivell de protecció queda definit de la següent manera.

c) En cas de rehabilitació, per als béns d'interès cultural, la llicència avaluàrà la possible incorporació com a mesura de protecció de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, la qual es demana que pugui ser del màxim permès, a fi de destinar un espai lliure d'edificació per al gaudi i la contemplació del monument.

4. En el nivell de protecció 3 en les Construccions :

- a) Es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat.
- b) El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat (física o jurídica) de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es dibuixaran en els plànols de planta, secció i alçat.
- c) Les intervencions que s'hi puguin dur a terme hauran de seguir els criteris i les tècniques de la restauració per tal de no malmetre els valors de l'edifici, conjunt o element a protegir.
- d) Es mantindran volums, façanes, composició i materials i acabats, així com qualsevol altre element determinant per a la seva definició i el seu caràcter.
- e) Els usos seran compatibles amb la conservació del bé i la seva posada en valor, no posaran en perill el bé i no en pertorbaran la lectura, la comprensió o la interpretació.
- f) La llicència comptarà amb l'informe dels Serveis Tècnics comunals i, si escau, del Servei de Patrimoni Cultural.

5. En el nivell de protecció 3 en els Itineraris d'interès:

- a) Camí Ruta del Ferro. L'itinerari de la Ruta del Ferro a Ordino, camí que forma part dels itineraris culturals del Consell d'Europa com a Ruta del ferro als Pirineus des del 2004, i que uneix la Mina de Llorts amb La Mola i Serra de Cal Pal, s'identifica (196) i resta classificat com a sòl no urbanitzable, llevat al seu pas pels nuclis històrics, sense que pugui ser ni eliminat ni desplaçat.
- b) Resta d'itineraris. Són portadors de valors històrics, simbòlics i paisatgístics. Els itineraris són recorreguts tradicionals que fan ressaltar els valors del territori quan es transcorre per ells. La major part d'aquests itineraris són exclusius per al pas de vianants i d'animals. La conservació d'aquests itineraris, atès el seu valor recreatiu, és fonamental perquè la parròquia mantingui un atractiu turístic.

Els terrenys situats al marge dels itineraris hauran de tenir especial cura respecte ells, de manera que en ells no es puguin desenvolupar activitats ni realitzar modificacions que afectin negativament. En qualsevol cas, hauran d'atendre i subjectar-se a les millores que es puguin realitzar en el traçat dels itineraris.

Els itineraris que transcorren per sòl urbanitzable hauran de mantenir-se quan es realitzi la urbanització. No obstant podran modificar el seu traçat sense que això representi una minva en els seus atractius. El grau de protecció i les actuacions permesses queden sotmeses a la consideració del Comú, que haurà d'estudiar cada cas en particular.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

EPA del jaciment de Segudet	4	203	534	28
EPA dels Gravats de Sornàs	1	204	533577	29823
EPA dels Gravats dels Camps de Sornàs	4	205	533577	29823
EPA de la Mina de Lloris	1	206	534017,368	33645,5
EPA de l'església de Sant Corneli i Sant Cebrià d'Ordino	1	207	533979	28882
EPA del nucli d'Ordino	4	208	534050	28850
EPA de l'església de Santa Bàrbara	1	209	533685	28738
EPA de la Farga Areny	4	210		
EPA de les ruïnes de la Meca	4	211		
EPA del nucli de Segudet	4	212	535334	28947
EPA de l'església de Sant Martí de la Cortinada - Mola i serradora de Cal Pal	1	213	532760	31091
EPA del nucli de la Cortinada	4	214	532828	31000
EPA del Mas d'en Soler	4	215		
EPA de l'església de Sant Roc de Sornàs	1	216	533571	29798
EPA dels Camps de Sornàs	4	217	533592	29888
EPA de l'església de Sant Miquel d'Ansalonga	1	218	533064	30174
EPA del nucli d'Ansalonga	4	219	533000	30200
EPA del nucli d'Arens	4	220	532777	31700
EPA de l'església de Sant Serni de Lloris	1	221	533511,99	33279,39
EPA del nucli de Lloris	4	222	533500	33300
EPA del Vilarió	4	223	533468,65	32947,41
EPA De L'Església De Sant Pere Del Serrat	1	224	533511,99	33279,39
EPA De La Farga Del Serrat	4	225		
EPA De Les Fargues Del Puntal	4	226		
EPA De Les Cabanes Del Castellar	1	227		
EPA De La Coma Del Forat	4	228		
Jaciment Paleontològic 16	4	229		
EPP Castanyesa	4	230		
EPP Manyanet	4	231		
EPA Estany Més Amunt de Tristaina	4	392		
EPA Cabana de Duedra	4	393		
EPA Abric de l'Estany	4	394		
EPA Estany del Mig de Tristaina	4	395		
EPA Estany I de Tristaina	4	396		
EPA Pleia del Bruig	4	397		
EPA Orris Comis Vell	4	398		
EPA Comis Vell	4	423		
EPA Pleia de les Planes	4	399		
EPA Estany Esbalçat	4	400		
EPA Feixar de Baladre	4	401		
EPA Plea del Freixar del Baladre	4	402		
EPA Rialb	4	403		
EPA Pas del Monjo Pleia de Banyell	4	404		

Categoria de protecció	Nivell de protecció	NUM.ID plànol	COORD. X	COORD. Y
BIC. Béns d'interès cultural.				
Fitxes Monuments				
Església de Sant Corneli i Sant Cebrià	1	1	533979	28882
Casa Areny-Plandolit, inclou: colomer de Casa Areny-Plandolit	1	2	534071	28858
Església de Santa Bàrbara	1	3	533685	28738
Casa Rossell, inclou: era gran de Casa Rossell, era de Vilella (era petita de Casa Rossell), la caseta (casa masover Casa Rossell), el colomer de Casa Rossell	1	4	534051	28822
Capella de Casa Rossell	1	5	534069	28819
Església de Sant Roc de Sornàs	1	6	533571	29798
Església de Sant Miquel D'Ansalonga	1	7	533064	30174
Església de Sant Martí de la Cortinada	1	8	532760	31091
Mola i Serradora de Cal Pal	1	9	532768	31117
Església de Sant Serni de Lloris	1	13	533511,99	33279,39
Església de Sant Pere del Serrat	1	10	533511,99	33279,39
Fitxes Conjunts arquitectònics				
Cabanes del Castellar	1	11	534485	35683
Fitxes Zones arqueològiques				
Mina de la Cabana dels Meners (Jaciment+EPA)	1	12	540	35-36
Gravats de la Terra de la Mola (Jaciment+EPA)	1	197	533.881	29.321
Mina de Lloris (Jaciment+EPA)	1	198	534.017	33.646
Gravats de Sornàs (Jaciment+EPA)	1	199	533577	29823
BI. Béns inventariats				
Hotel Casamanya	2	14	534062	28735
Escoles D'Ordino	2	15	534198	28801
Cal Pal	2	16	532855	31006
Casa Blanca	2	17	534405	28960
Cobert De Casa Blanca	2	18	534386	28964
Era De Casa Blanca	2	19	534386	28964
Colomer De Casa Blanca	2	20	534406	28972
Cal Batlle	2	21	532896	30967
Era De Cal Batlle	2	22	532883	30965
Espais de presumpció arqueològica (EPA) i paleontològica (EPP)				
EPA de les Mines de Sedonet	4	200	532866	32582
EPA de la Mina de la Cabana dels Meners	1	201	540	35-36
EPA dels Gravats de la Terra de la Mola	1	202	533890651	29321356

EPA Sorteny	4	405
EPA Estanyol	4	406
EPA Borda de Cal Buno	4	407
EPA Borda de Cal Joanet de Sornàs	4	408
EPA Planell de la Rabassa	4	409
EPA Borda de Casa Barro	4	410
EPA Cabana de Besalí	4	411
EPA Coma del Mig	4	412
EPA Cabana Roca Bruna Roja	4	413
EPA Encodina	4	414
EPA Borda Nova	4	415
EPA Cabana Coma Obaga	4	416
EPA Pleta de l'Angolella	4	417
EPA Serra d'Arcallís	4	418
EPA L'Abassetà	4	419
EPA Borda Puntal i Cal Ramonguem	4	420
EPA Cabana de Banyell	4	421
EPA Les Planes	4	422

Inventari comunal				
Fitxes				
Construccions				
Pietes d'Encodina	3	232	533592	36545
Orri De La Serrera	3	233	537924	35959,862
Monòlit De La Cortinada	3	23	532748	31322
Feixes De Les Planes De Somàs	3	234	533718	30352
Orri de la Pietla del Bruiç	3	235	531051	37617
Cort I Era Casa Borges	3	24	53977,74	28912,12
Casa Antonieta	3	25	534059,36	28860,15
Ca L'Isidro	3	178	533968,63	28912,36
Casa Olibet	3	26	534008,26	28828,44
Casa Cinta	3	27	534023,07	28864,96
Casa Babot	3	28	534059,91	28840,22
Casa Bòrges	3	29	533970,77	28901,55
Casa Guillem	3	30	534003,29	28832,45
Casa Armengol	3	31	534018,77	28850,24
Cal Jaumot I Hort	3	32	53987,60	28830,76
Casa Jep De Tor	3	33	534039,77	28846,70
Casa Armengol	3	34	534017,45	28862,19
Casa Nicolau	3	35	534037,61	28830,79
Casa Pascal	3	36	534064,01	28893,81
Casa Sansa	3	37	534051,37	28895,88
Casa Ramonaguern	3	38	534049,20	28868,28
Casa Sabatè	3	39	533993,68	28835,64
Casa Ton Dell'en	3	40	534030,34	28862,06

Casa Rabigó	3	41	534012.27	28833.54
Era Gran Casa Rossell	1	42	534036	28811
Casa Ferino	3	43	534028	28844
Era Del Raser	3	44	534095.90	288521.43
Auditori Nacional D'Andorra	3	45	534117.76	28881.33
Era De Viella (Era Petita De Casa Rossell)	1	46	534066.39	28826.03
La Caseta (Casa Masover De Casa Rossell)	1	47	534056.59	28834.79
Colomer De Casa D'Areny- Plandolit	1	48	534114.36	28898.74
Jardi Dels Boixos De Casa D'Areny- Plandolit	3	49	534176	28886
Era De Casa Ferino	3	50	539976.50	28809.93
Era De Dalt De Nicolau	3	51	534014.99	28819.48
Safareig De Casa Rossell	3	52	534111.75	28828.04
Era Casanoves	3	53	534003.27	28896.76
Safareig De La Casa Areny- Plandolit	3	54	534086	28894
Era I Cort De Baix De Nicolau	3	55	534021	28811.4
Borda De Ca L'Oilbet	3	56	54005.54	28817.84
Casa Ferinet	3	57	534385.22	28.889.121
Casa Fusteró	3	58	534387.59	28872.56
Era De Cal Fusteró	3	59	534352.60	28879.29
Casa Pau	3	60	534375.02	28886.30
Casa Pellisser	3	61	534348.70	28973.23
Casa Sabi	3	62	534385.85	28878.20
Casa Arrero	3	63	534432.09	28999.44
Cort I Era De Casa Pau	3	64	534368.88	28875.17
Paller De Casa Jaume	3	65	533575.25	29811.18
Casa Erxa	3	66	534	30
Casa Bessó	3	67	533553.04	29795.60
Casa Bringué	3	68	533558.12	29792.76
Casa Garreta	3	69	533543.63	29783.11
Casa Jaume	3	70	533601.90	29818.75
Casa Joanet	3	71	533600.22	29824.23
Casa Margarit	3	72	533591.96	29814.39
Casa Mariola	3	73	533562.92	29791.14
Casa Miqueló	3	74	539585.63	29806.54
Palleró De Casa Garreta	3	75	533573.94	29804.33
Paller De Casa Garreta	3	76	533568.53	29813.75
Era De Casa Margarit	3	77	533529.66	29790.92
Cort I Era Muixó	3	78	533543.94	29797.44
Casa Esteve	3	79	533534.68	29810.79
Corts De Casa Bringué I Casa Margarit	3	80	533530.57	29796.74
Era De Miqueló	3	81	533589.10	29817.84
Palleró De Cal Miqueló I	3	82	533886.86	29809.89
Palleró De Cal Miqueló Ii	3	83	533558.41	29798.84
Galliner De Casa Jaume	3	84	533603.47	29802.41
Galliner Sobre Sornàs	3	85	533537	29843



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Borda De Cal Muxó	3	86	533613	30342	Casa Llefa	3	131	533548	33289
Borda De Cal Garreta	3	87	533672	30379	Casa Cristòfol	3	132	533592	33321
Casa Gran	3	88	533116.52	30212.14	Casa Jaume	3	133	533548.14	33285.75
Cal Gran	3	89	533116.52	30212.14	Casa Tona	3	134	533528.04	33271.51
Cal Tor	3	90	533096.28	30227.69	Casa Toni	3	135	533540.65	33309.91
Casa Muixó I	3	91	533108.82	30247.28	Casa Del Quart De Llofts	3	136	533559	33297
Cobert De Muixó	3	92	533100.91	30254.80	Casa Colomí	3	137	533460.06	33287.22
Era De Muixó	3	93	533094.86	30249.65	Casa Garrallà	3	138	533465.13	33259.33
Casa Toni	3	94	533086.69	30243.289	Casa Roca	3	139	533442.61	33259.41
Mola D'Ansalonga	3	95	533075.05	30243.16	Cobert De Roca	3	140	533471.07	33245.70
Casa Felissó	3	96	533081.86	30257.70	Era Del Jaume	3	141	533523.10	33269.00
Casa Muixó II	3	97	533111.18	30241.14	Casa Sella	3	142	533532.80	33303.36
Pastador De Casa Felissó	3	98	533082.25	30248.90	Casa Pere De Sella	3	143	533559.35	33298.23
Mola De Gené	3	99	532782	31254	Casa Cabanes	3	144	533455.29	33278.75
Casa Masover, Corral I Hort Dolent I	3	100	532906	30839	Cal Call	3	145	533544.18	33316.94
Cort I Era De Casa Sucarà	3	101	532875	30842	Cal Marino	3	146	533544.18	33316.94
Casa Rufó	3	102	532852	30887	Era De Casa Toni	3	147	533529.92	33318.37
Cal Ramonet	3	103	532846	30902	Era De Cabanes	3	148	533455.93	33262.79
Casa Quim De Galutxa	3	104	532842	30918	Cobert De Cal Cabanes	3	149	533440.42	33247.04
Era D'Escoté	3	105	532865	30249	Cobert De Cal Garralla	3	150	533476.04	33264.62
Casa Galotxa	3	106	532877	31004	Casa Quico	3	151	533466.71	33262.66
Casa Vella Del Quart	3	107	532825	31026	Era De Cal Pere I I i	3	152	533564.68	33278.02
Casa Cametes	3	108	532816	31026	Casa Roc	3	153	533592.40	33344.22
Cobert De Casa Cametes	3	109	532807	31063	Cobert De Fijat	3	154	533495.02	33289.50
Casa Corneli	3	110	532788	31164	Cort De Cal Fijat	3	155	533494.72	33302.40
Cal Miquel	3	111	532777	31172	Borda De Cal Fijat	3	156	533504.74	33302.34
Casa Or	3	112	532775	31190	Casa Sella I Hort De Casa	3	157	533515.15	33306.94
Era De Casa Cuixot	3	113	532784	31193	Galliner De Casa Toni	3	158	533535.08	33326.42
Era Carabí	3	114	532802	31225	Moli De Llum De Llofts	3	159	533383.38	33241.53
Casa Cuixot	3	115	532775	31178	Cal Vilaró	3	160	533468.65	32947.41
Cobert De Casa Drueda	3	116	532800	31042	Hotel Del Serrat	3	161	534492.16	3513.38
Casa Fijat	3	117	533491.18	33269.57	Borda Fijat Del Serrat	3	162	534529.37	35797.60
Casa Masover, Corral I Hort Dolent II	3	118	532886	30845	Borda De Gener	3	163	534518.34	35747.94
Cal Roig	3	119	532855	30981	Borda De Rossell	3	164	534506.66	35750.77
Ca L'Escoté	3	120	532864	30977	La Borda De Daniel	3	165	534544.38	35713.54
Era De Ca L'Agustí	3	121	532850	30918	Borda De Cal Quim De Rufó	3	166	534505.12	35693.48
Casa Del Quart De La Cortinada	3	122	532884	30990	Bordes De Drueda	3	167	534477.92	35609.75
Cal Quinquiró	3	123	532774	31185	Borda Cuixot	3	168	534502.29	35608.88
Cobert Casa Güida	3	124	532791.51	31768.94	Borda Toni	3	169	534465	35665
Casa Gené	3	125	532787.87	31719.79	Borda Casa Güida	3	170	534448.24	35598.95
Cobert De Mas Amunt	3	126	532748.45	31750.52	Cabana De Drueda	3	171	534487.55	35603.90
Borda Molines D'Arans	3	127	533028	32221	Moli De Casa Rossell	3	172	534085.51	28811.81
Llofts	3	128	533512	33279	Colomer De Casa Rossell	1	173	534076	28825
Cobert De Cal Fijat	3	129	533508.83	33229.23	Àrees arqueològiques				
Casa Perdigall	3	130	533501.45	33278.93	Mines De Sedornet	3	174	532866	32582



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Jaciment De Segudet	3	175	534	28
Gravat Dels Camps De Sornàs	3	176	533592	29888
Ruïnes De L'Església De Llorits	3	177	533.415.649	33.224.804
Espais naturals				
Vall de l'Angonella	3			
Tristaina, el Castellar, Besali'	3			
Vall de Rialb	3			
Vall de Sorfeny	3			
Coma Obaga - Coll d'Ordino	3			
Catàleg d'arbres singulars				
Arbre Codi 3003	3	236	534026	28150
Arbre Codi 3007	3	237	534500	28960
Arbre Codi 3009	3	238	534700	35895
Arbre Codi 3020	3	239	534015	28520
Arbre Codi 3034	3	240	533930	28785
Arbre Codi 3035	3	241	534610	29030
Arbre Codi 3018	3	242	533685	30231
Arbre Codi 3008	3	243	533035	32240
Arbre Codi 3031	3	244	535338	30303
Arbre Codi 3032	3	245	535325	30506
Arbre Codi 3033	3	246	534955	29576
Arbre Codi 3027	3	247	534885	32702
Arbre Codi 3028	3	248	534785	32712
Arbre Codi 3022	3	249	533350	33320
Arbre Codi 3023	3	250	533242	33390
Arbre Codi 3021	3	251	533680	33400
Arbre Codi 3006	3	424		
Arbre Codi 3024	3	427		
Arbre Codi 3025	3	428		
Arbre Codi 3026	3	429		
Arbre Codi 3029	3	430		
Arbre Codi 3030	3	431		
Arbre Codi 3001	3	432		
Arbre Codi 3004	3	433		
Arbre Codi 3005	3	434		
Arbre Codi 3006	3	435		
Arbre Codi 3007	3	436		
Arbre Codi 3008	3	437		
Arbre Codi 3009	3	438		
Arbre Codi 3010	3	439		
Arbre Codi 3011	3	440		
Arbre Codi 3012	3	441		
Arbre Codi 3013	3	442		

Arbre Codi 3014	3	443		
Arbre Codi 3015	3	444		
Arbre Codi 3016	3	445		
Arbre Codi 3017	3	446		
Arbre Codi 3019	3	447		
Tipologia				
Arbreda Codi 310	3	353	Salzes blancs	
Arbreda Codi 314	3	354	Oms	
Arbreda Codi 309	3	356	Plàtans	
Arbreda Codi 319	3	357	Prunyoners i pomers	
Arbreda Codi 306	3	358	Perers	
Arbreda Codi 312	3	359	Salzes blancs	
Arbreda Codi 307	3	360	Prunyoners	
Arbreda Codi 308	3	361	Prunyoners	
Arbreda Codi 320	3	362	Prunyoners	
Arbreda Codi 304	3	365	Xops	
Arbreda Codi 305	3	366	Prunyoners	
Arbreda Codi 317	3	367	Besurts	
Arbreda Codi 321	3	368	Besurt i Ginebró	
Arbreda Codi 311 (mort darrer arbre)	3	423	Om muntanyenc	
Arbreda Codi 301	3	448	Pi negre	
Arbreda Codi 302	3	449	Pi roig	
Arbreda Codi 303	3	450	Pi roig	
Arbreda Codi 313	3	451	Pi negre	
Arbreda Codi 316	3	452	Pi roig	
Arbreda Codi 315	3	453	Roure de fulla gran	
Arbreda Codi 318	3	454	Pi negre	

Catàleg de zones d'especial interès fluvial				
Riu de Tristaina i Vallira del Nord entre el Coll dels Abbs i Arans	3			
Rius de Casamanya i de les Aubes	3			

Catàleg de moleres				
Solà de Riambert	3	370		
Els Comuns	3	371		
El Tosquer	3	372		
Camí Ral Ansalonga	3	373		
Riu de Casamanya	3	374		
Clot de l'Enseguir II	3	375		
Planell Enseguir I	3	376		
Planell de l'Enseguir II	3	377		



Revisió excepcional POUP d'Ordino

Camí de l'Obaga	3	195	533743-534912	27789-27723
Camí Ruta del Ferro	3	196		

Conjunts arquitectònics				
Ordino				
Segudet				
Sornàs				
Ansalonga				
La Cortinada				
Mas d'en Soler				
Llorts				
El Serrat				

CAPÍTOL 3: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS VALORS AMBIENTALS, NATURALS I PAISATGÍSTICS

Article 196. Valors ambientals, naturals i paisatgístics

Aquest POUP contribueix a la preservació dels valors ambientals, naturals i paisatgístics a través de la seva integració als plans d'ordenació, facilitant així la lectura integrada i el control del procés de transformació.

Els elements més significatius dels valors naturals i paisatgístics de la parròquia estan definits en el pla 0.07 Proteccions valors ambientals i paisatgístics. En particular aquests plans recullen:

1. El sistema hidrogràfic d'Ordino inclou a l'àmbit del Pla, conformat pel riu Valira i el conjunt de rieres, torrents, i la seva vegetació associada, les infraestructures hidràuliques, canals, seqües, basses i forats naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsol, independentment de la classificació del sòl. Dins d'aquests es poden diferenciar:
 - a) Les àrees vinculades al riu Valira (zones vulnerables de quedar afectades per desbordament de Q100 anys, Zones d'Especial Interès Fluvial relacionades amb el riu, prats i boscos de ribera) que ajuden a teixir el funcionament ambiental d'aquest element principal de la infraestructura blava de la parròquia.
 - b) Els àmbits vinculats a rius, rieres, torrents o corrents d'aigua continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i molles com a elements essencials i indispensables de la natura.
2. Les àrees de preservació d'elements naturals valuosos per la seva singularitat i pels serveis ecosistèmics que presten. En particular, inclou la capa de boscos provinents de Govern, escollint les categories més valuosos i escasses: l'avellaner, el bosc mixt, el bosc

Pont de l'Estrell	3	425		
Mines de Llorts 2	3	426		
Planell de l'Enseguir III	3	378		
Camí Ral Llorts I	3	379		
Bordes de la Mollera	3	380		
L'Ausany III	3	381		
L'Ausany IV	3	382		
L'Ausany II	3	383		
Prada del Serrat IV	3	384		
L'Ausany I	3	385		
Les mardades	3	386		
Puntal I	3	387		
Castellar	3	388		
Prada del Serrat I	3	389		
Prada del Serrat II	3	390		
Prada del Serrat III	3	391		

Itineraris d'interès		x	y
Camí Ral	3	178	
Camí de la Cortinada a Llorts	3	179	31228 / 33219
Camí de les Sobiranes al Puntal	3	180	35985 / 36334
Camí Ral de Santa Bàrbara	3	181	28358-29127
Camí de Llorts al Serrat	3	182	33-34-35
Camí de la Plana de Fels	3	183	32182 / 32387
Camí del Grau	3	184	30279 / 30840
Camí del Pasturé	3	185	31176 / 31321
Camí del Coll de les Cases	3	186	31158 / 31259
Camí de les Planes de Sornàs	3	187	36819 / 30115
Camí de Llorts a Sedonet	3	188	33231.00 / 32601.73
Camí d'Arens a l'Enseguir	3	189	31856 / 32685
Camí de Llorts a l'Enseguir	3	190	33353 / 32685
Camí de la Serrera	3	191	36168-35961
Camí del Buig	3	192	37420 - 37517
Camí del Port de Rat	3	193	36669 - 36081
Camí de Port de Siguer	3	194	39708 - 39534

Revisió excepcional POUPI d'Ordino

3. Quan algun tipus de curs hídric quedi inserit a una Unitat d'Actuació de sòl urbanitzable, aquest haurà de mantenir-se en òptimes condicions, fent prevaldre les seves particularitats naturals i condicionant el seu drenatge. En cap cas procedint a obres de canalització agressives que eliminin la vegetació dels marges de la llera o la secció natural del curs fluvial. Igualment caldrà garantir, en el cas de presència de cursos hídrics, encara que es tracti d'un curs intermitent, la continuïtat del recorregut de l'aigua a través de la Unitat d'Actuació.

4. Per a les zones d'aigües s'estableix un perímetre de protecció obligatòria i, sense perjudici d'allò regulat en la present Llei, hi són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües. A les molles el perímetre de protecció obligatori ha de garantir el manteniment del subministrament d'aigua a la molera i la connectivitat ecològica entre aquesta i els hàbitats naturals circumdants. La molera les Salines (ZH 02061010) hauria de ser considerada com a zona de protecció íntegra.

Article 199. Actuacions en àmbits vinculats als boscos singulars i altres elements naturals valuosos per la seva singularitat

1. Els boscos densos majoritàriament de pins a prop de les zones urbanes i llur uniformitat conformen un paisatge monòton i ecològicament poc biodivers, en contraposició als boscos caducifolis.

2. En aquest sentit, és interessant promoure la reconversió/transició de masses forestals homogènies i monoespecífiques cap a estructures obertes i amb major diversitat d'espècies caducifolies. Aquesta conversió augmentaria el mosaic d'hàbitats en la zona d'interfície urbana-agro-forestal, alhora que generaria en bona mesura una zona tampó molt interessant per disminuir el risc d'incendi forestal (incendis ocasionats per ignicions d'origen antròpic). Tanmateix, aquests espais oberts augmentarien la superfície total piscícola (peixaders i prats de dall) que reforçaria l'activitat ramadera local. Finalment, a nivell estètic aquests boscos podrien ser considerats també com anella verda d'alt valor paisatgístic al voltant dels pobles.

3. La vegetació ripícola o de ribera està reconeguda com un corredor ecològic d'alt valor donat que és un ambient semi-natural que acostuma a estar envoltat d'espais intensament antropitzats. Addicionalment, els boscos de ribera aporten un important valor paisatgístic donat que estan compostos majoritàriament per espècies planifolies d'una diversitat cromàtica molt variada, especialment durant la tardor.

4. De cara a la qualitat de vida dels habitants, caldria recalcar el rol del bosc respecte als serveis ecosistèmics així com llur influència en la temperatura local, com a filtre de l'aire, limitació del soroll, estabilitat del terreny, gestió hidrològica i connectivitat ecològica.

5. Les actuacions que puguin suposar una transformació d'aquests boscos singulars i caducifolis vetllaran per la seva integració i continuïtat amb els nous usos i teixits tant en la composició com en la massa de la seva estructura vegetal.

Els Plans Parciales caldrà respectin al màxim l'arbrat existent i ubiquin la superfície edificable en el sector de vegetació més pobre dins de l'àmbit de cada pla. En qualsevol

de ribera, les salzedes i les rouredes; inclou també els roquissars, les tarteres i les zones nues del mapa de cobertes del sol d'Andorra i els boscos protectors d'allaus.

3. Elements i conjunts singulars del paisatge cultural rural, com ara bé murs de pedra seca o bancals, matollars, prats herbassars i conreus, d'elevada qualitat visual i paisatgística.

4. Connectors i separadors ecològics que serveixen per a millorar la qualitat ambiental i afavorir el trànsit de biodiversitat entre la muntanya i la vall.

La inclusió d'aquests elements articula una lectura estructurada del ric patrimoni natural i paisatgístic de la parròquia i preveu que qualsevol actuació que pugui modificar aquests elements de valor hagi de ser desenvolupada d'acord amb els principis a continuació descrites.

Article 197. Actuacions en les àrees vinculades al Riu Valira i zones d'especial interès fluvial

En les àrees vinculades al Riu Valira i zones d'especial interès fluvial, amb la finalitat de preservar la seva funcionalitat hidràulica i la qualitat ambiental del seu hàbitat, s'evitarà:

1. Les alteracions substancials del terreny.
2. L'extracció d'àrids.
3. Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al correcte règim de les aigües o que pugui suposar causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, l'ecosistema aquàtic i del sistema hidrològic.
4. En tot cas les obres i actuacions que es desenvolupin en zones vulnerables de quedar afectades per desbordament de Q100 anys hauran d'incorporar un estudi hidrològic que justifiqui la garantia de la seguretat i el benestar de les persones. A aquest efecte s'haurà de garantir que les actuacions que es desitgin dur a terme no produeixen incidències negatives sobre el seu entorn. Els estudis que es presentin hauran d'incorporar els efectes del canvi climàtic a mig i llarg termini.
5. A les zones confrontants amb les àrees delimitades d'especial interès fluvial i a fi de garantir tant la preservació ambiental s'estableix una franja no construïble de 5m.
6. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.

Article 198. Actuacions en àmbits vinculats a els rius, rieres, torrents i molles

1. S'evitaran els moviments de terres, les desforestacions dels marges, l'extracció d'àrids i la tala d'arbratge.
2. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

2. L'Estratègia nacional del paisatge (ENPA) és l'instrument de protecció, de gestió i d'ordenació del paisatge, aprovada per Govern i elaborada pel ministeri competent en matèria mediambiental, amb la participació dels comuns i dels representants econòmics i socials del Principat. El Mapa del paisatge d'Andorra defineix de forma consensuada els principis, els objectius de qualitat paisatgística i les línies d'actuació (que concreten els objectius de qualitat paisatgística) de l'Estratègia nacional del paisatge d'Andorra (ENPA) en l'horitzó 2035. El POUP estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé en tot cas, de forma indirecta, en l'evolució del paisatge; tanmateix, el POUP estableix també en aquest títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.
3. Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial, ja sigui per la seva especial configuració natural, per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.
4. S'entén per protecció, conservació i millora del medi físic i rural i del seu paisatge, la preservació de la configuració geològica, la flora, la fauna i els ecosistemes que formen i tots aquells elements que testimonien l'actuació històrica de l'home sobre el territori, dins de la consideració d'aquest com un sistema complex de relacions entre l'home i el seu medi natural que cal protegir en la seva globalitat (com ara bancals, murs de pedra, fileres i masses arbrades, vistes panoràmiques).

Article 203. Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el habitat rural

Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge rural, el POUP adopta el criteri de preservar-ne i recrear-ne els valors reconeguts quan sigui possible, enfront els riscos d'una progressiva uniformització de l'espai que acabi per desfigurar el caràcter de la parroquia.

El POUP fixa les condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals i pels quals:

1. Les actuacions de transformació de sòl haurien de mantenir, en termes generals, l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
2. Cal mantenir sempre que sigui possible les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres, etc.).
3. Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictos de bosc consolidat o antic.

cas, s'haurien de mantenir taques arbrades relacionades entre elles i a l'entorn dels arbres i arbrades singulars i dels camins existents.

6. Igualment, a les actuacions i desenvolupaments de planejament que incloguin la presència d'espècies que es troben en estat crític o en perill i espècies protegides d'acord amb l'Estratègia Ambiental del present POUP serà necessari identificar la ubicació d'aquestes espècies per al desenvolupament del planejament derivat i vetllar per concentrar el sòl de cessió en aquests espais, condicionant el possible tractament de la superfície per tal d'evitar en qualsevol cas la seva afectació, o bé desplaçar les espècies d'interès en una altra zona amb el tractament adequat perquè sobrevisquin.

7. Així mateix i en la redacció i execució dels Plans Parcials s'haurà de vetllar per evitar els impactes sobre els arbres i arbrades singulars inventariats a la parroquia incloent-los per exemple en zones verdes d'ús privat o en zones de cessió, així com evitar malmetre'ls amb les tasques d'urbanització i edificació.

Article 200. Actuacions vinculades a elements i conjunts singulars del paisatge cultural rural

1. És necessari preservar els elements lineals i continus del paisatge agrari com són les fileres d'arbres o arbustos, els marges vegetals o els marges i les parets de pedra seca; els ecotons (marges forestals), la vegetació de vora dels canals i reguerons; així com elements aïllats d'interès biològic, com les fonts, basses, clots, arbres o arbrades entre camps, afloraments rocallosos o altres accidents del relleu que donen heterogeneïtat al paisatge.
2. Els marges entre zones de conreu resulten molt interessants ja que acostumen a ser espais naturals d'alt valor per la flora i la fauna silvestre, i molt especialment pels pol·linitzadors. De forma anàloga, els murs i parets de pedra seca que basteixen les feixes i aterrossaments actuen en aquest mateix sentit.
3. Pel mateix motiu, en la mesura que sigui possible s'ha d'integrar en les noves ordenacions la morfologia d'aquells prats i cultius, d'elevada qualitat visual i paisatgística.

Article 201. Actuacions en continuïtat/ proximitat amb connectors i separadors ecològics

Els nous teixits urbans hauran d'assegurar la connectivitat i continuïtat dels connectors ecològics definits a fi de garantir el correcte funcionament dels sistemes ecològics de la parroquia, la flora i la fauna.

CAPÍTOL 4. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Article 202. Definició

1. El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, és una característica essencial del territori i constitueix matèria de planejament.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- a) Harmonització. L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.
 - b) Mimesi/camuflatge/ocultació. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
 - c) Monumentalització. Excepcionalment, podrà optar-se per l'estratègia de monumentalització que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.
3. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals s'adequaran a les característiques de les edificacions tradicionals.
 4. Les edificacions que afronten amb àrees forestals estan obligades a mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esportgades.

Article 206. Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en l'habitat urbà

1. Amb caràcter general es perseguirà donar continuïtat al tradicional teixit urbà dels nuclis per motius d'unitat i coherència tipològica a fi d'atavorir el manteniment de les característiques del paisatge urbà de la parròquia. Es perseguirà reconduir els processos de creixement basats en tipologies de baixa densitat i gran ocupació de sòl a actuacions més compactes i respectuoses amb la identitat dels nuclis urbans.
2. D'acord amb el context dels diferents nuclis urbans, alguns encara vinculats a un entorn eminentment rural i altres en clars processos de densificació urbana, els nous espais lliures són una oportunitat per a la continuïtat i articulació dels elements naturals en el teixit urbà. D'aquesta manera, s'estableix com a prioritària la necessitat d'entendre els espais lliures públics com a part inherent d'un entorn natural pròxim, de manera que aquests s'hagin d'urbanitzar en coherència amb els seus valors ambientals.
3. La localització i el disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants. És a dir, és la presència d'arbrat preexistent, o d'altres elements d'interès (cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua...), els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original. Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per a la preservació d'aquests elements, per tal d'evitar danys causats per maquinària.
4. En les actuacions de transformació caldrà respectar al màxim l'arbrat existent i ubicar la superfície edificable en el sector de vegetació més pobre dins de l'àmbit de cada pla. 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. Les espècies per a l'enjardinament haurien de ser les pròpies d'aquests hàbitats i cal procurar mantenir els seus existents.

4. En termes generals es potenciarà i conservarà la vegetació autòctona. La vegetació és un element de composició del projecte i eventualment un filtre de les construccions. Re-vegats els espais arbrats amb espècies adients a les característiques climàtiques. En tot cas, s'ha de considerar la importància de l'extensa superfície forestal de la parròquia en la fixació de CO₂.
5. Caldrà respectar al màxim l'arbrat existent i ubicar la superfície edificable en el sector de vegetació més pobre dins de l'àmbit de cada pla. 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. Les espècies per a l'enjardinament haurien de ser les pròpies d'aquests hàbitats i cal procurar mantenir els seus existents.
6. Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs, etc.) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Ordino.
7. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació, procurant evitar la fragmentació de l'espai.

Article 204. Integració paisatgística

1. Es procurarà la integració paisatgística de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, sentint-se que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura -volum, alçada i longitud de façana- puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes.
2. A aquest efecte els projectes incorporaran un anàlisi estructural i formal del paisatge existent que incorporarà, com a mínim, un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: volumetria, tractament del terrenys, materials, colors, vegetació, etc.

Article 205. Edificacions aïllades

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels nuclis urbans són alteracions potencials del paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, han d'estar subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:



Revisió excepcional POUP d'Ordino

5. El projecte d'urbanització haurà de respectar i condicionar els fons de les il·leres, potenciar la vegetació de ribera amb noves plantacions de plantes autòctones i en cap cas es permetrà la modificació de la secció amb rocalla, murs de contenció de formigó o pedra o altres elements que puguin perjudicar el correcte cabal d'aigües durant l'època de pluges i desglaç.
6. El sistema viari haurà d'incorporar un seguit de mesures tècniques correctores per tal d'unificar mínimament les condicions estètiques entorn al disseny, com ara els nous elements de mobiliari urbà, elements de seguretat com baranes i finalment amb el tipus de paviment de les vies per a vehicles, voreres, carril bici i antigues preexistències com els camins que es vulguin adaptar com a recorreguts per a vianants.
7. Els elements de mobiliari urbà que s'hagin d'instal·lar a l'àmbit de l'espai públic dels sectors a desenvolupar hauran d'estar dissenyats pensant en el tipus de paisatge urbà al qual van destinats, incorporant per sobre de tot materials tradicionals com la fusta i la pedra del país i evitant l'ús d'elements metàl·lics que puguin deteriorar-se més ràpidament. En tot cas, s'optarà per aquells elements que hagin estat fabricats amb criteris de sostenibilitat i/o disposin de les respectives etiquetes ecològiques.
8. Els espais oberts per estacionaments hauran d'integrar-se al paisatge urbà. Per aquest efecte es disposaran enjardinaments, talussos, arbats o d'altres elements que assegurin aquesta integració. La il·luminació d'aquests espais no generarà enlluernaments a zones o llocs propers que generin molèsties i minimitzaran la contaminació lumínica.



Revisió excepcional POUP d'Ordino

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

CAPÍTOL 1: LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 207. 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 d'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 208. 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 209. 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 210. 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 211. 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 212. Classes de llicències urbanístiques d'obres

1. 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.
2. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 213. 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 214. 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 intervinguin en la transmissió són responsables solidaris dels danys que es puguin derivar de l'actuació autoritzada.

Article 215. 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. Totes les llicències que autoritzin l'execució d'obres que requereixin moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions o terraplenaments dins el marc dels projectes d'urbanització, d'edificació o altres infraestructures i instal·lacions de qualsevol mena, han d'establir un termini màxim per acabar els treballs corresponents a la modificació del terreny, que s'ha de determinar en proporció a l'entitat i a la dificultat dels treballs de modificació del terreny autoritzats. En aquest sentit, s'han de definir les fases

- 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 138 Adaptació de l'entorn existent de les presents ordinacions.

- g) Els murs de maconeria 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.

3. En obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics es consideren obres menors tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:

- 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.

4. 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,

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

Article 217. 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 218. Actes promoguts pel Govern

L'execució per part del Govern de les obres relatives a projectes d'interès nacional i a plans sectorials amb incidència supramunicipal, 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 paròquia d'Ordino. S'han de comunicar també les dates previsibles d'inici i de finalització dels treballs.

Article 219. Autorització de treballs de protecció de riscos naturals

Els terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus i de despenyiments 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 (Reglament de Construcció - Secció primera. Procediment general de concessió de llicències urbanístiques -)
Article 220. 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:

d'execució (fase d'obra i fase definitiva) de la modificació de l'estat actual del terreny, amb el benentès que en fase d'obra s'han de garantir factors de seguretat iguals o superiors a 1,3 i en fase definitiva factors de seguretat iguals o superiors a 1,5. En el cas d'aturada de l'obra també s'han de garantir factors de seguretat iguals o superiors a 1,5; no obstant això, si aquesta aturada es preveu per un període computable temporalment dins dels càlculs del projecte com a fase d'obra, aquest valor pot ser igual o superior a 1,3.

3. 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 de dos (2) anys 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 per finalitzar la modificació del terreny i per acabar l'obra es compta des de la data d'inici de les obres.

Aquests terminis poden ser superiors quan en la documentació del projecte es justifiqui un termini superior en proporció a l'entitat i a la dificultat dels treballs que s'han d'executar i, si escau, en funció de les fases d'execució que s'hi prevegin.

4. 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 de l'atorgament de la llicència.

El termini d'execució de l'enderroc inclou els treballs d'estabilització del terreny en el supòsit que els treballs d'enderroc requereixin la realització de moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions o terraplenaments.

5. L'incompliment dels terminis atorgats comporta la caducitat de la llicència, però no eximeix de l'obligació d'assolir el corresponent factor de seguretat d'1,5 en els treballs associats a les modificacions del terreny.

Article 216. 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 ser concedida per la meitat del termini inicial i després de pagar les taxes corresponents establertes pels comuns. Tanmateix, per a les llicències d'obres majors, la pròrroga del termini d'iniciació només pot ser concedida per un termini de sis (6) mesos.
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 ser 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 formulï la persona interessada tenen la consideració de petició de llicència nova.

Revisió excepcional POU d'Ordino

Article 223. 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 224. Esmena de deficiències

1. Sense perjudici del que disposa l'article 220. Presentació de la sol·licitud, i si en el decurs 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 d'un (1) mes.
2. Transcorregut el termini d'un (1) mes 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 225. 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 220. Presentació de la sol·licitud, 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 224. Esmena de deficiències anterior.
3. Amb el lliurament dels informes preceptius o potestatsius favorables que hagi sol·licitat el Comú, l'informe favorable 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.

- 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'autoritzin 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. Si en el decurs 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 en el termini d'un (1) mes. Transcorregut el termini d'un (1) mes 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 221. 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 222. Informes comuns

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.

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

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 230. Llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic

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 guais.
- 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 impliqui la utilització d'aplacats 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.

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 220. Presentació de la sol·licitud, i article 224. Esmena de deficiències si les mancances en els documents aportats són tan greus que els desvirtuen com a projecte, procedeix la denegació de la petició.

Article 226. 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.

Article 227. Garantia

Adicionalment, 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.

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

Article 228. 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 224 Esmena de deficiències de les presents ordinacions i allò que s'estableix en aquest capítol.

Article 229. 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.

Revisió excepcional POU d'Ordino

- 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 231. 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 220. Presentació de la sol·licitud.
2. El termini esmentat pot ésser prorrogat en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.
3. 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.
4. 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 CONDICIONS USOS PROVISIONALS I TEMPORALS

Article 232. 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. No es permetrà l'edificació en zones de verd privat definides en el POU llevat de les explícitament admeses.
 - 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 233. Construccions provisionals d'ús rural agrícola, forestal i ramader

L'autorització d'obres i usos provisionals i temporals de construccions provisionals d'ús de tipus agrícola, forestal i ramader està subjecta al compliment de les condicions d'ordenació regulades a la LGTOU i a la garantia de compatibilitat del possible desenvolupament amb les condicions específiques del POU vigent.

Article 234. 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 comprengui 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 revочи l'autorització i a fer constar el caràcter provisional i revocable de l'autorització en els documents de cessió d'ús o de transferència de domini que subscriguin amb tercers.

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

Article 235. 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 36 Obres i construccions en sòl no urbanitzable de les presents ordinacions.

Article 236. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

3. S'entenen resolts en sentit favorable els informes ministerials preceptius que no s'emetin dins el termini de dos (2) mesos.

Article 237. Documentació que cal presentar

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 comprngui:
- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
- 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.
- Els plànols del projecte.
- La memòria descriptiva de les característiques del projecte, l'activitat i els usos, amb indicació del termini màxim d'execució previst.
- L'estudi geològic dels terrenys, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.
- 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 238. Tramitació

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 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 239. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pel Comú

- 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.
- 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 240. Certificat urbanístic

- 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.
- 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.
- 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

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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. Quan s'acabi la realització d'una obra ja sigui d'excavació o de desmunt de terres destinada a edificació o urbanització, comportant com a conseqüència la creació d'un 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.

5. Si els moviments de terres estan motivats per modificacions de terrenys per ús agrícola o de pastura, 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, i en cap cas dins els límits oficials del rius.

6. Les llicències de moviments de terres que sol·licitin modificacions de terreny per a ús agrícola o de pastura, han d'acompanyar la sol·licitud amb el document que acrediti la inscripció al Registre d'Explotacions Agràries.

7. En els terrenys en què s'hagi atorgat llicència de moviments de terra, no s'autoritzen noves llicències de moviments de terres en un termini mínim de tres (3) anys, a comptar de la data de finalització dels treballs corresponents a la llicència de moviments de terra.

8. En els terrenys en què s'hagi atorgat llicència de moviments de terra, no s'autoritzen noves llicències d'obra d'urbanització ni llicències d'obra d'edificació en un termini mínim de tres (3) anys, a comptar de la data de finalització dels treballs corresponents a la llicència de moviments de terra.

9. A efectes de les llicències d'obra d'edificació, s'entén per terreny original el terreny natural previ a qualsevol llicència de modificació del terreny.

Article 243. Tramitació

1. 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 comprengui:

a. El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.

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 241. 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 dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents, el comú remet la sol·licitud corresponent amb la documentació presentada al ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme.

3. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme assenyalava els límits d'edificació en els marges del riu o torrent i els reenvia al comú perquè ho comuniqui al sol·licitant.

4. Les alineacions de vials que són competència del Govern són descarregables des de les aplicacions informàtiques dels Govern. La presentació d'una sol·licitud urbanística o de construcció que confronti amb un vial de competència de l Govern o l'efecti pressuposa que el tècnic autor del projecte té l'obligació de comprovar les alineacions de vials que figuren a les aplicacions informàtiques de Govern i és responsable de la conformitat del projecte amb les alineacions esmentades en la data de la presentació de la sol·licitud urbanística o de construcció.

CAPÍTOL 7. ACTIVITATS EN EL SÒL

Article 242. Llicència de moviments de terres

1. En el cas de 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

Revisió excepcional POUP d'Ordino

8. 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 244. Autorització de treballs de protecció

Sens perjudici de l'informe favorable vinculant 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 245. 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 comprengui 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 l'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 246. 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

- 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.

2. 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 trameta la documentació tècnica als altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Article 248. Llicència per la col·locació d'ancoratges a la via pública

- Està subjecta a llicència la col·locació d'ancoratges a la via pública, amb les condicions següents:

- S'haurà de justificar, mitjançant el projecte corresponent, la necessitat dels ancoratges.
 - Els ancoratges hauran de situar-se per sota de totes les infraestructures i serveis existents.
 - La utilització d'ancoratges només es podrà autoritzar amb caràcter provisional, per un termini màxim de nou mesos.
 - En cas d'ocupació de zones privades, caldrà obtenir prèviament l'autorització de les respectives propietats.
 - El sol·licitant es farà càrrec de les obres per treure els ancoratges en el cas que el Comú ho cregui oportú.
 - 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.
- Documentació de la sol·licitud d'ancoratges sota la via pública:
 - Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert II), 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.
 - Memòria descriptiva i projecte tècnic dels ancoratges.

CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ**Article 249. Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització**

- Per atorgar la llicència d'edificació, cal que les parcel·les posseïxin tots els elements d'urbanització previstos pel planejament i, en tot cas, els que siguin requerits perquè els terrenys tinguin la condició de solars.
- Quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, els comuns poden atorgar llicència d'edificació simultàniament a l'aprovació dels treballs d'urbanització.
- L'autorització de l'edificació i la urbanització simultànies estan subjectes a les condicions següents:
 - Que s'hagi aprovat el planejament derivat que sigui procedent.

detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres.

Article 247. Llicència d'obres d'urbanització

- 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.
- Les sol·licituds de llicència d'urbanització que no tinguin la consideració d'obra menor han d'anar acompanyades de la documentació mínima següent:
 - El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que comprengui:
 - El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - El plànol topogràfic d'emplaçament dels terrenys que s'han d'urbanitzar, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert II) 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.
 - 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'embranchament amb xarxes existents.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Les sol·licituds de llicència d'urbanització que afectin immobles o entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

- 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 comprngui 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 251. 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 comprngui:
 - 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'embranchament 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 reflectixin 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 alcats 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 compleixin els requisits urbanístics i funcionals.

- 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 comprometi 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 comprngui el projecte) i a establir aquesta condició en les sessions 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 rodad.

Article 250. 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 comprngui:
 - 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, alcats i seccions que permeti apreciar l'entitat de l'enderroc.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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'arenes, ciments i altres materials que es puguin escampar.

Article 254. 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 255. 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 256. Modificacions del projecte en el transcurs de les obres

1. Les obres i els treballs autoritzats s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència urbanística.
2. 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 ministèris del Govern, és obligatori revisar el projecte aprovat i sol·licitar una llicència de modificació.
3. 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 ministèris del Govern, i si així ho certifica la direcció facultativa sota la seva responsabilitat, el titular de la llicència urbanística pot continuar les obres.

- 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 252. 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 vist, 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 253. 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

Revisió excepcional POU-P d'Ordino

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 260. 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 261. 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 262. 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

Article 257. 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 efectuin 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 consol major podrà sol·licitar auxili judicial.

Article 258. 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 consol 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 constataades.

Article 259. 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 de 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.

Revisió excepcional POUUP d'Ordino

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'ajusti 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 263. 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 264. 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 265. 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 266. 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 "As built en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, incloent memòria i plànols, i el plànol topogràfic pertinent indicant l'alçada del carener de l'edificació

Article 267. Llicència de consolidació d'edificació

1. Els propietaris d'edificacions i/o d'habitatges existents 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, i que compleixin

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 de l'acompliment 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".
8. En edificacions o instal·lacions qualificades de "fora d'ordenació" en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, es poden demanar llicències de consolidació sempre que es justifiqui l'acompliment dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació d'acord amb la normativa vigent actualment. El Comú ha d'indicar, en la resolució de la llicència de consolidació de l'edificació i en el POUP, que l'edificació o instal·lació ja no es troba en règim de "fora d'ordenació".

CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ

Article 268. 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.
 - 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 sol urbà consolidat, fins a l'acabament dels treballs d'urbanització.

íntegrament tota la normativa actualment vigent, han de sol·licitar la llicència de regularització 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 comprengui:
 - El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.
 - 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, i en què s'indiquin les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - 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 l'embranchament a les xarxes de serveis d'aigua, electricitat i clavegueram.
 - Els plànols de plantes generals, acotats, amb indicació d'escala i d'usos, per comprovar la funcionalitat dels espais.
 - Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, de pendents i d'elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.
 - Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat i altures totals, per 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.

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 269. 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 270. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

Per a la graduació de les sancions es tindrà en compte allò que disposa l'article 159 de la LGOTU.

Article 275. 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.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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.

Qualsevol referència inclosa a les presents Normes Urbanístiques a preceptes legals de rang superior s'entendrà sempre efectuada respecte aquells que en el moment de la seva aplicació estiguin vigents, i en la seva literalitat.

En cas de discrepància entre el contingut dels articles d'aquestes Normes Urbanístiques del POUP i qualsevol precepte legal o reglamentari de rang superior al qual es faci remissió, prevaldrà sempre la norma de rang superior, llevat que del contingut del present POUP es desprengui de manera expressa la voluntat d'establir una regulació més restrictiva o específica, sempre que aquesta sigui competència i potestat pròpia 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'hann 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 8.18 del Reglament Urbanístic, es manté el procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió

TÍTOL IX: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Article 271. 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 272. 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 273. 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 274. 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.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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 Parroquia d'Ordino, el Comú encarrega un altre perítatge 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 perítatge.

- b) Quan els particulars no aporten el perítatge 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 Parroquia 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 que disposen els articles 50 i 129 del Codí 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.

Cinquena. Convenis CG3.

El POUP incorpora els convenis signats amb el Govern d'Andorra, el Comú d'Ordino i els particulars, anteriors a aquesta revisió del POUP, respecte a l'eixample i rectificació de la carretera General 3 (CG3).

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 Arcalis, 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. Aquest espai es considera com

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 perítatge, 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 Parroquia d'Ordino, el Comú fixa l'import de la cessió tenint en compte el perítatge presentat pel particular.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**Disposició derogatòria única**

Queden derogades les normes urbanístiques i qualsevol disposició comunal anterior que s'hi oposi.

DISPOSICIÓ FINAL**Disposició final única**

Les presents ordinacions entren en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Ordino, 12 de febrer de 2026

espai verd privat. Haurà d'estar pavimentat en els àmbits inclosos dins l'habitat urbà i no es podrà delimitar la zona. Veure Croquis 13 i Veure Croquis 12.

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.

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 limitrofa, 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'obtingran del comú que hagi lliurat o lliuri la llicència, en cas que existeixi conveni per a fer-ho.

Disposició transitòria segona

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 sol destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

ANNEX1. CROQUIS

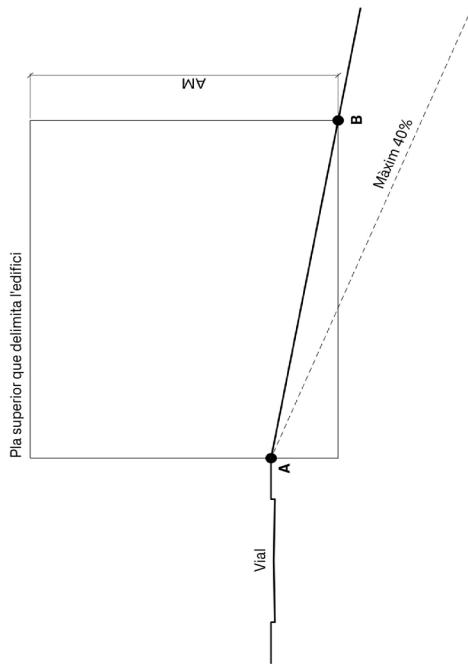
DETERMINACIÓ DELS PUNTS DE REGULACIÓ A I B

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 VIAL. PENDENT DEL TERRENY DE 0-40%

A. Esquema orientatiu aplicació AM

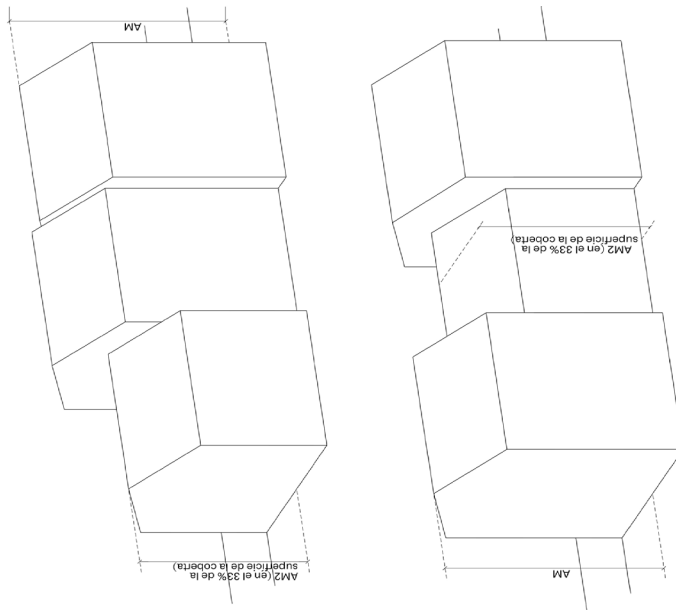


En ZU1: AM= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZU2, ZU3: AM= 10,5m o 13,5m en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZR, ZA, ZAE: AM= 10,5m.

B. Esquema orientatiu volumetries ZU1 per sota vial i pendent de 0-40%



En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:

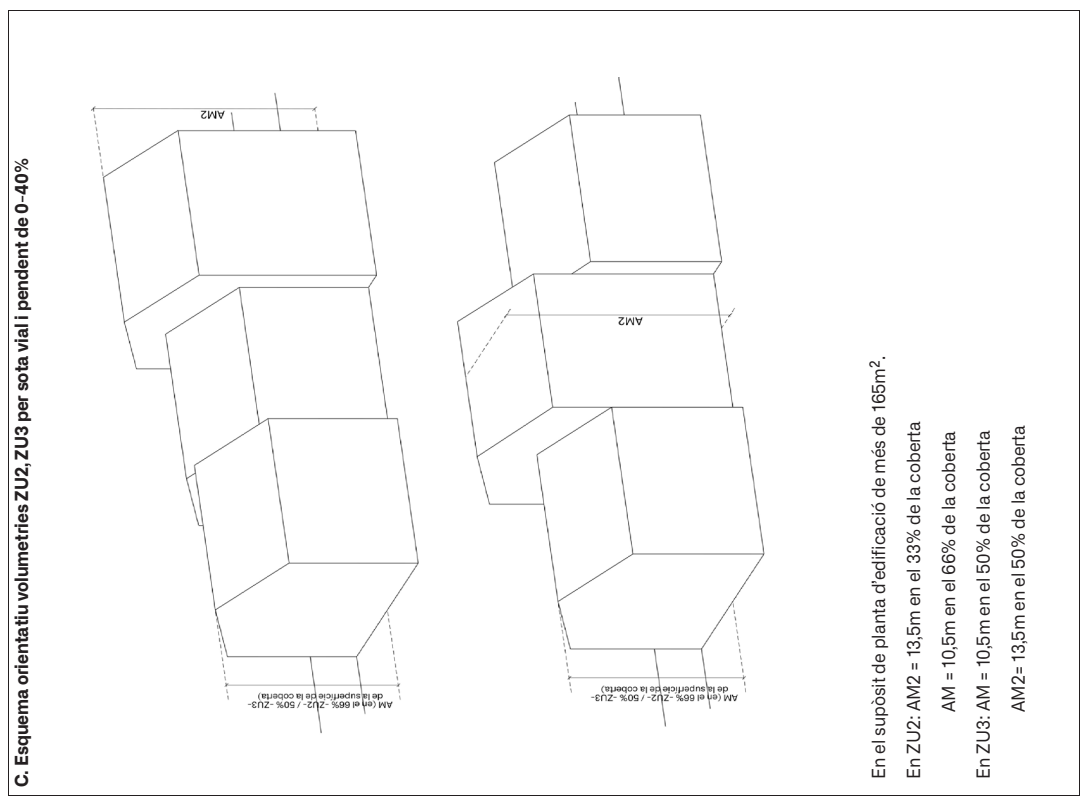
En ZU1: AM2 = 10,5m en el 33% de la coberta

AM1 = 13,5m en el 66% de la coberta



Revisió excepcional POU d'Ordino

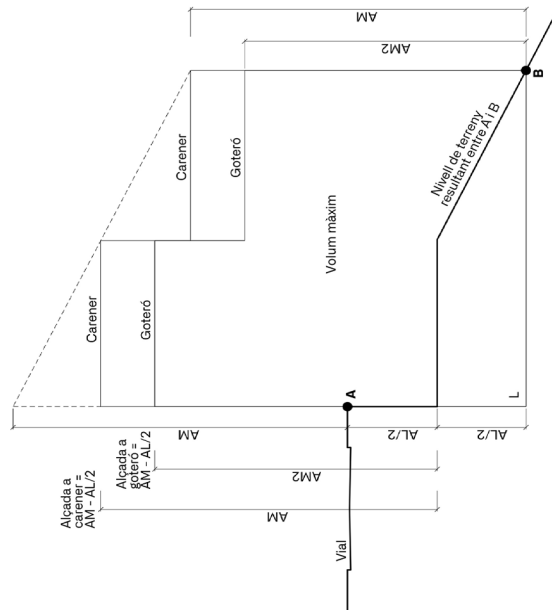
118



Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 2. ALÇADA MÀXIMA EN PARCEL·LA PER SOTA VIAL. PENDENT DEL TERRENY DE MÉS DEL 40%

A. Esquema orientatiu aplicació AM



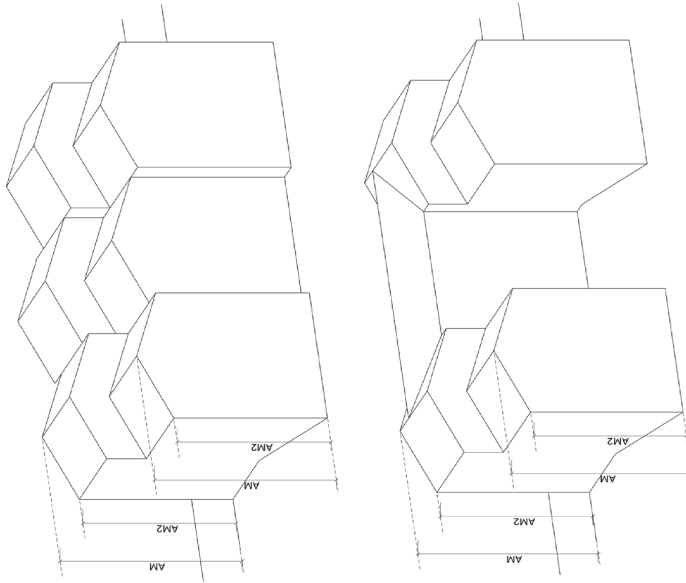
En ZU1: AM2= 10,5m

En ZU2, ZU3: AM2= 10,5m

En ZB, ZA, ZAE: 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 carener paral·lel a vial

B. Esquema orientatiu volumetries ZU1 per sota vial i pendent de més del 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 = 10,5m en el 33% de la coberta

AM1 = 13,5m en el 66% de la coberta

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m²:

En ZU2: AM2 = 13,5m en el 33% de la coberta

AM = 10,5m en el 66% de la coberta

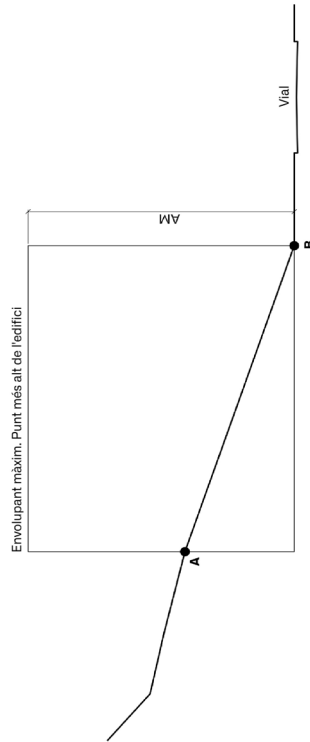
En ZU3: AM = 10,5m en el 50% de la coberta

AM2= 13,5m en el 50% de la coberta

Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 3. ALÇADA MÀXIMA EN PARCEL·LA PER SOBREVIAL O ENTRE VIALS

A. Esquema orientatiu aplicació AM

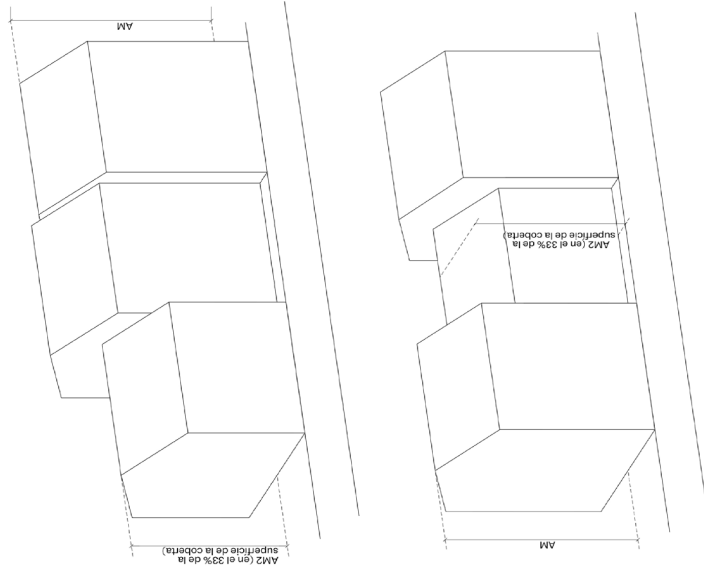


En ZU1: AM= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZU2, ZU3: AM= 10,5m o 13,5m en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZR, ZA, ZAE: AM= 10,5m.

B. Esquema orientatiu volumetries ZU1 per sobre d'un vial



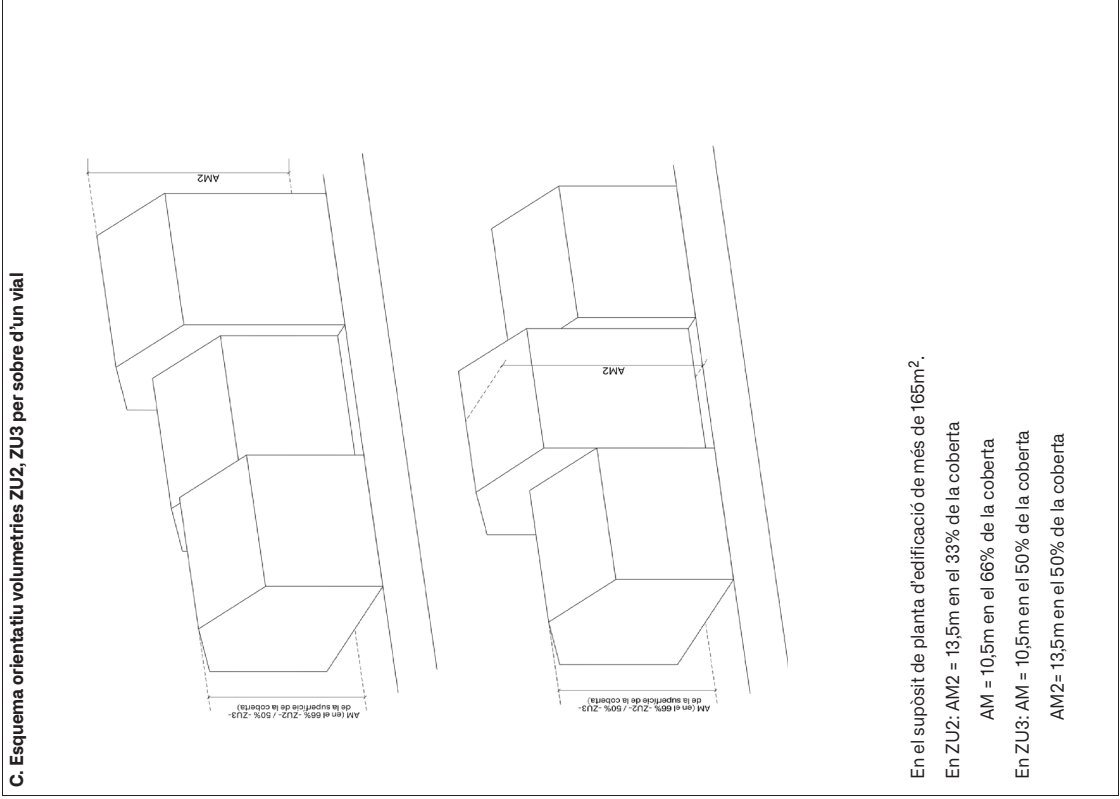
En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:

En ZU1: AM2 = 10,5m en el 33% de la coberta

AM1 = 13,5m en el 66% de la coberta

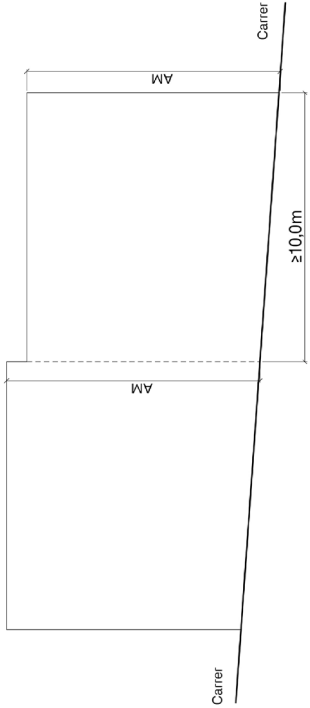
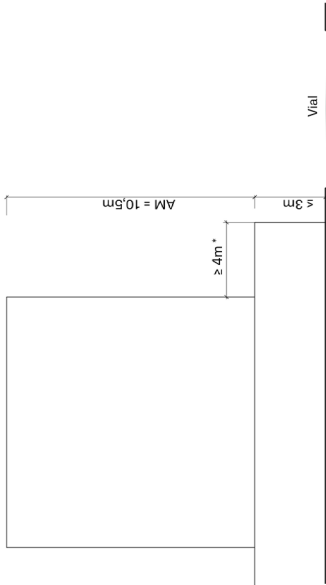


Revisió excepcional POUP d'Ordino



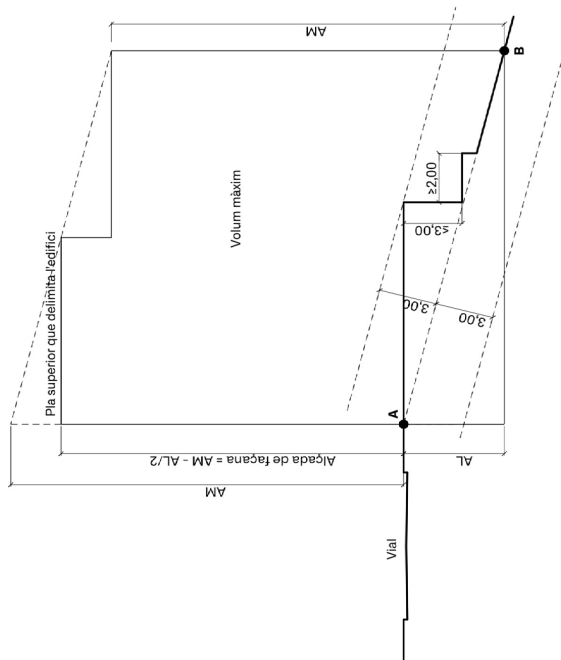
Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 5. REGULACIÓ DE LA AM PER A HABITATGE UNIFAMILIAR PER SOBRE D'UN VIAL EN LES ZONES ZR, ZA, ZP1b, ZP2 I ZP3

CROQUIS 4. ESGLAONAMENT DE L'EDIFICI EN CARRERS EN PENDENT O INTERIOR DE PARCEL·LA Esquema orientatiu aplicació AM 	
En ZU1, ZU2, ZU3, ZR, ZA, ZAE i ZP Es podrà esgraonar l'edifici en fraccions mínimes de 10m. Es prendrà l'AM al punt més baix de cada esgraonat.	En habitatge unifamiliar per sobre d'un vial en terreny ascendent es podrà prendre la AM sobre la terrassa. * $\geq 6m$ en habitatges amb front a CG3.

CROQUIS 7. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

Revisió excepcional POUP d'Ordino



A l'espai lateral de separació a veïns o entre edificacions s'haurà de restituir el terreny natural o es podran fer terrasses ajardinades.

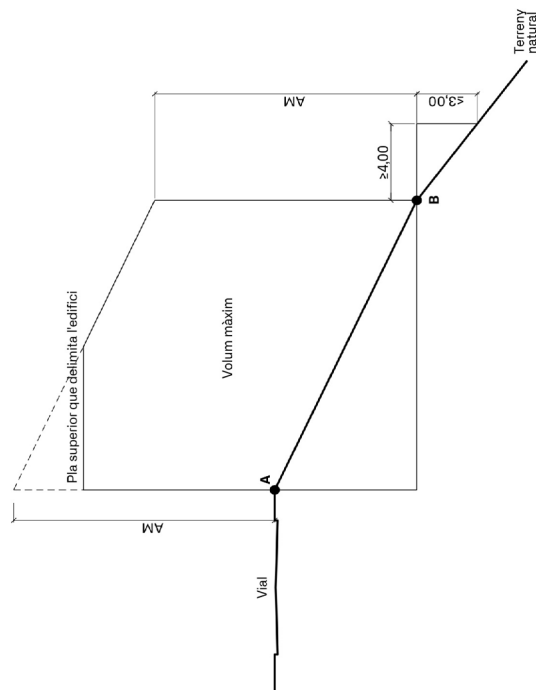
La transformació del terreny lateral està continguda dins de la zona delimitada per dues paral·leles a una distància de 3m de la línia AB.

Els murs tindran una alçada màxima de 3m.

Les terrasses tindran com a mínim 2 m d'amplada. La terrassa superior no podrà sobrepassar el nivell del carrer.

CROQUIS 6. MODIFICACIÓ DEL NIVELL NATURAL DEL TERRENY PER EDIFICACIÓ PER SOTA D'UN VIAL EN TOTES LES ZONES

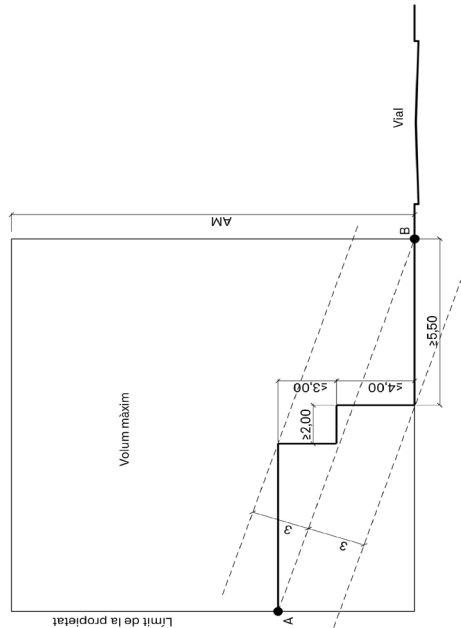
Esquema orientatiu aplicació AM



Es podrà fer un únic mur de màxim 3m d'alçada i una terrassa de mínim 4m d'amplada des d'on es prendrà l'AM

CROQUIS 9. MODIFICACIÓ DEL TERRENY NATURAL EN FINCA AGRÍCOLA

Esquema orientatiu aplicació AM



A l'espai lateral de separació a veïns o entre edificacions s'haurà de restituir el terreny natural o es podran fer terrasses ajardinades.

La transformació del terreny lateral està continguda dins de la zona delimitada per dues paral·leles a una distància de 3m de la línia AB.

El primer mur podrà arribar fins a 4m i els següents fins a 3m.

Les terrasses tindran com a mínim 2m d'amplada.



Es podrà aterrar el terreny un cop per finca amb:

a) Dos murs de pedra vista fins a 2m d'alçada separats 6m mínim per plataforma amb pendent màxim del 5%.

b) Un talús amb un pendent màxim del 100% d'alçada màxima 3m.

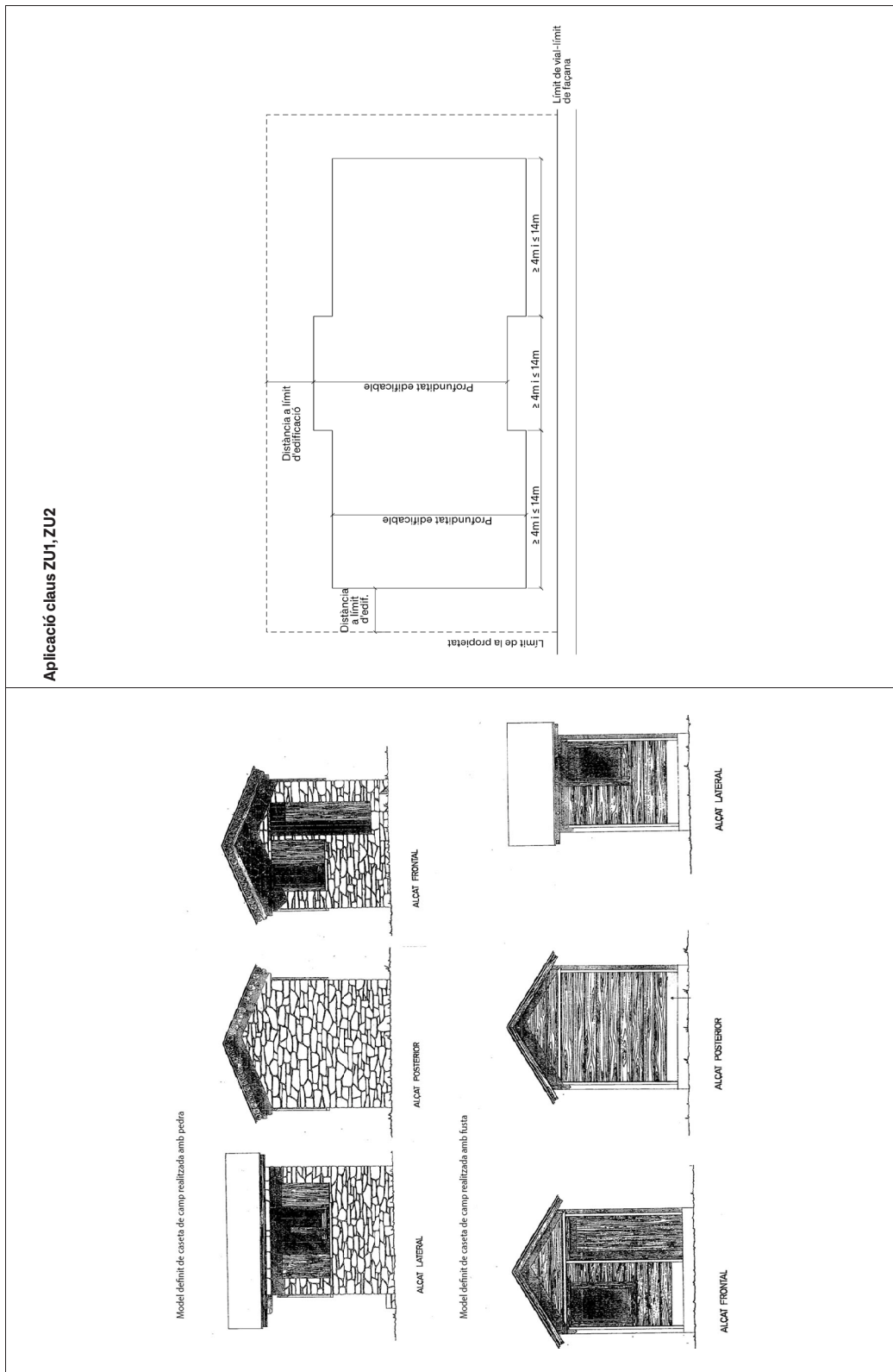
A continuació podrà haver-hi una terrassa amb un pendent de 10% màxim.

Els talussos podran estar acabats en terra, pedres o vegetació.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 11. ESQUEMA EN PLANTA ORIENTATIU DEL RECLADA VOLUMÈTRIC DE L'EDIFICACIÓ

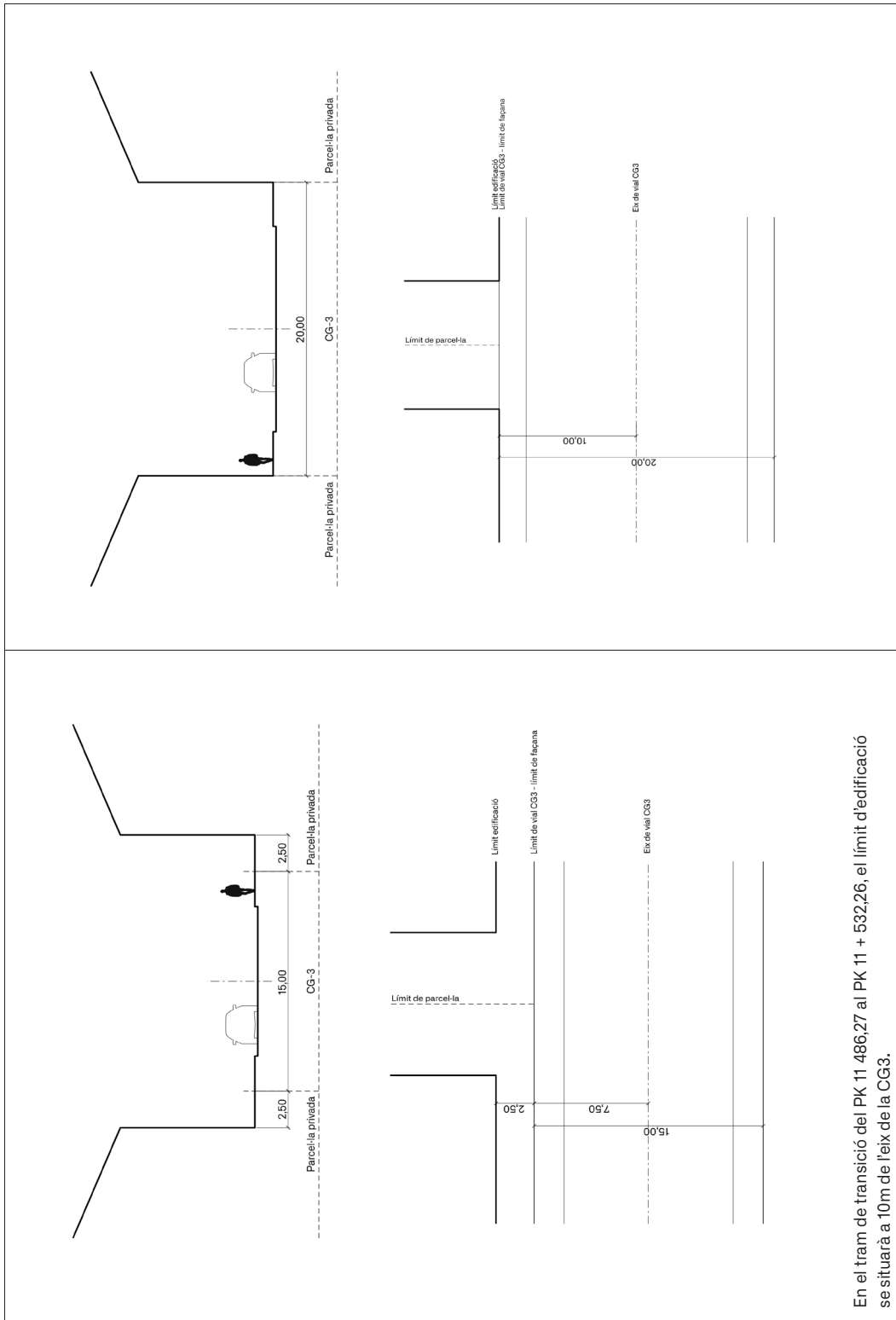
Aplicació claus ZU1, ZU2



Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 13. SECCIÓ DE LA CARRETERA GENERAL 3.

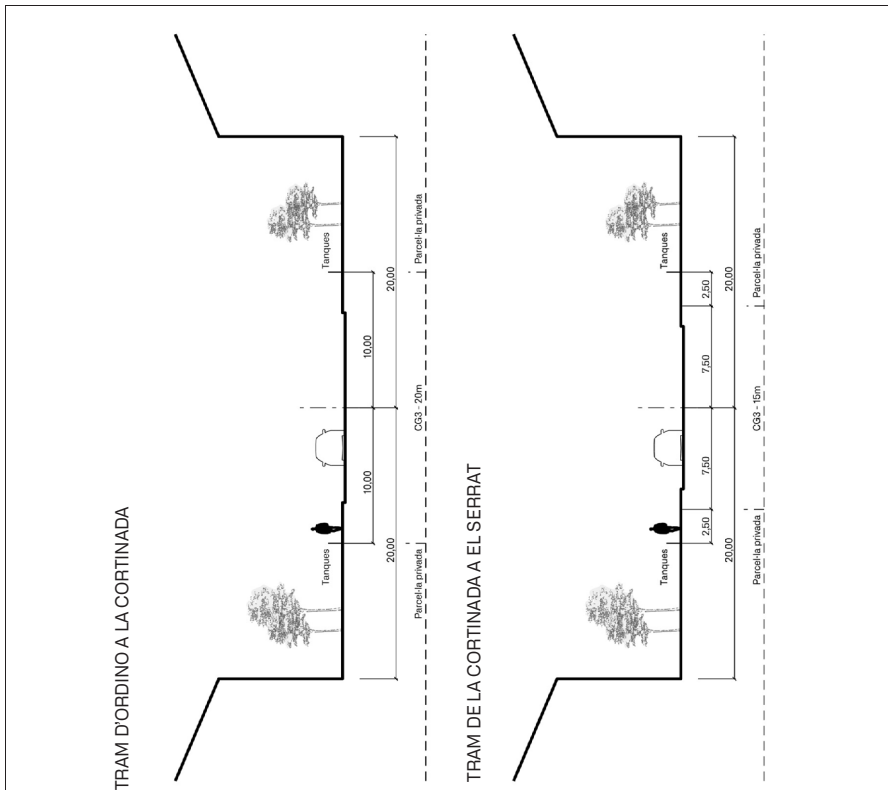
TRAM D'ORDINO A LA CORTINADA



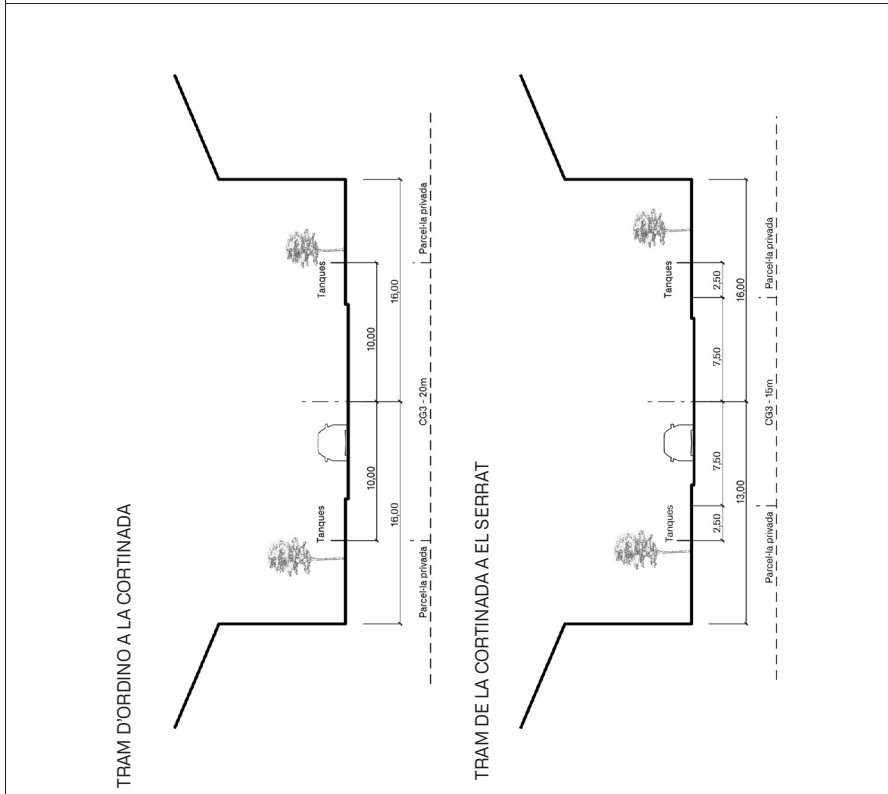
En el tram de transició del PK 11 486,27 al PK 11 + 532,26, el límit d'edificació se situarà a 10m de l'eix de la CG3.

Revisió excepcional POUP d'Ordino

**CROQUIS 15. SECCIÓ DE LA CARRETERA GENERAL 3.
APLICACIÓ A LES CLAUS ZP**



**CROQUIS 14. SECCIÓ DE LA CARRETERA GENERAL 3.
APLICACIÓ A LES CLAUS ZR - ZA - ZAE**



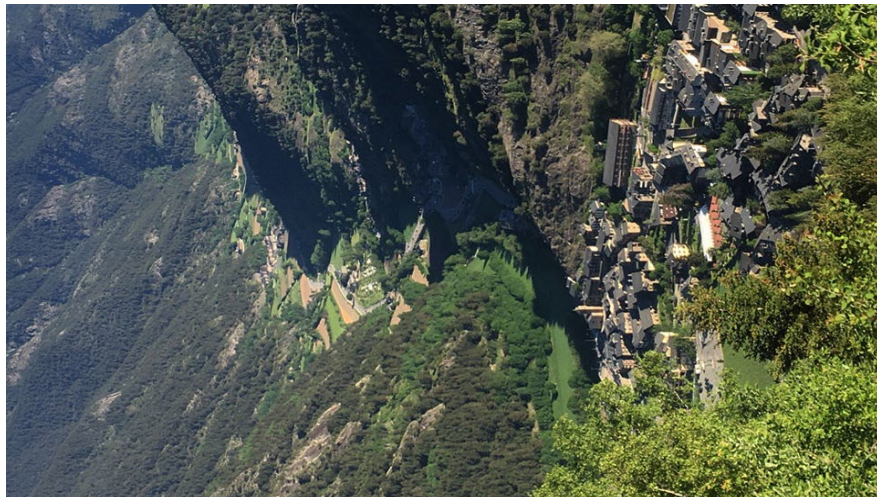
Revisió excepcional POUP d'Ordino

CROQUIS 16. ALÇADES MÀXIMES SEGONS CLAU

CASC ANTIC		PROTECCIÓ CASC			URBANA	
Z1	Z2A	Z2B	Z2C	ZU1	ZU2	ZU3
coberta a dues aigües AL 260cm	coberta a dues aigües AL 265cm	coberta a dues aigües AL 265cm	coberta a dues aigües AL 265cm	coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana si m<0-40% i edificació plana<16m² 66% 13.5m i 33% 10.5m AL 265cm	coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana si m<0-40% i edificació plana<16m² 66% 10.5m i 33% 13.5m AL 265cm	coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana si m<0-40% i edificació plana<16m² 66% 10.5m i 33% 13.5m AL 265cm
PB+3 AMC12.5m	PB+1 AMC7.5m	PB+2 AMC10.5m	PB+2 AMC10.5m	PB+3 AMC13.5m	PB+2 AMC10.5m	PB+2 AMC10.5m
RESIDENCIAL	AÏLLADA	AE	PROTECCIÓ			
ZR	ZA	ZAE	ZP1a - ZP2 - ZP3			
coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana AL 265cm	coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana AL 265cm	coberta a dues aigües pot tenir 33% superfície plana AL 265cm	coberta a dues aigües 33% superfície pot polar a 13.5m si limitat amb pla+3, pot 13.5m en tota superfície ús ramader 10.5 AL 265cm	opció edificar en una planta+atell AL 265cm	opció edificar en una planta+atell AL 265cm	opció edificar en una planta+atell AL 265cm
PB+2 AMC10.5m	PB+2 AMC10.5m	PB+2 AMC10.5m	PB+2 AMC10.5m	PB AMC7m admet atell 50% superfície	PB+2 AMC10.5m	PB AMC7m admet atell 50% superfície

* AL només a efectes de dibuix

* AL només a efectes de dibuix



1º MODIFICACIÓ
REVISIÓ EXCEPCIONAL POU D'ORDINO
VOL II. NORMES URBANÍSTIQUES
FITXES UNITATS D'ACTUACIÓ

FEBRER 2026



ÍNDEX

PAU - Polígons d'Actuació Urbanística

PAU A	Ordino
PAU B	Ordino
PAU C	Ordino
PAU E	La Cortinada
PAU F	La Cortinada
PAU G	La Cortinada
PAU H	Arans
PAU I	Llorts
PAU J	El Serrat
PAU K	Sornàs
PAU L	La Cortinada
PAU M	Arans
PAU N	El Serrat

SUNC - Unitats d'Actuació de Sòl Urbà No Consolidat

SUNC. Hàbitat urbà	02A	Ordino
SUNC. Hàbitat urbà	02C	Ordino
SUNC. Hàbitat urbà	02D	Ordino
SUNC. Hàbitat urbà	02H	Ordino
SUNC. Hàbitat urbà	03C	Sornàs
SUNC. Hàbitat urbà	05	La Cortinada
SUNC. Hàbitat urbà	06	La Cortinada
SUNC. Hàbitat urbà	07	Arans
SUNC. Hàbitat urbà	08B	El Serrat
SUNC. Hàbitat urbà	08D	El Serrat
SUNC. Hàbitat urbà	94	Ordino
SUNC. Hàbitat urbà	97	La Cortinada
SUNC. Hàbitat urbà	98	Llorts
SUNC. Hàbitat rural	76d	El Serrat
SUNC. Hàbitat rural	88c	El Serrat
SUNC. Hàbitat rural	93	El Serrat

SUBLE HU - Unitats d'Actuació de Sòl Urbanitzable hàbitat urbà

Suble	02B	Ordino
Suble	03A	Sornàs
Suble	03B	Sornàs
Suble	03D	Sornàs
Suble	04	Ansalonga
Suble	08A	El Serrat
Suble	08C	El Serrat
Suble	18A	Ordino
Suble	18B	Ordino
Suble	19	Ordino
Suble	20	Ordino
Suble	23C	Ordino
Suble	23D	Ordino
Suble	25A	Ordino
Suble	25C	Ordino
Suble	25D	Ordino
Suble	27	Ordino
Suble	27B	Ordino
Suble	32A	Ordino
Suble	33C	Ordino
Suble	39	Sornàs
Suble	44A	La Cortinada
Suble	45A	La Cortinada
Suble	45B	La Cortinada
Suble	50A	La Cortinada
Suble	50B	La Cortinada
Suble	50C	La Cortinada
Suble	50D	La Cortinada
Suble	54A	Arans
Suble	60A	Arans
Suble	60B	Arans
Suble	71A	Llorts
Suble	89	El Serrat
Suble	90	El Serrat



SUBLE HR - Unitats d'Actuació de Sòl Urbanitzable hàbitat rural

Suble	02e	Segudet	Suble	44c	Ansalonga
Suble	02f	Segudet	Suble	46a	La Cortinada
Suble	02g	Segudet	Suble	46b	La Cortinada
Suble	13a	Ordino	Suble	49a	La Cortinada
Suble	13b	Ordino	Suble	49b	La Cortinada
Suble	13c	Ordino	Suble	51	La Cortinada
Suble	13d	Ordino	Suble	52	La Cortinada
Suble	13e	Ordino	Suble	54b	La Cortinada
Suble	14a	Ordino	Suble	54c	Arans
Suble	14c	Ordino	Suble	54d	Arans
Suble	18c	Ordino	Suble	55	Arans
Suble	18d	Ordino	Suble	58a	Arans
Suble	18e	Ordino	Suble	58b	Arans
Suble	23b	Ordino	Suble	58c	Arans
Suble	25b	Ordino	Suble	59	Arans
Suble	26a	Ordino	Suble	60c	Arans
Suble	26b	Ordino	Suble	61	Arans
Suble	29a	Segudet	Suble	62	Llorts
Suble	29b	Segudet	Suble	63a	Arans
Suble	29c	Ordino	Suble	63b	Llorts
Suble	30a	Ordino	Suble	63c	Llorts
Suble	30b	Ordino	Suble	64a	Ordino
Suble	31	Sornàs	Suble	64b	Ordino
Suble	32b	Sornàs	Suble	64c	Ordino
Suble	32c	Sornàs	Suble	64d	Ordino
Suble	33a	Ordino	Suble	65a	La Cortinada
Suble	33b	Ordino	Suble	65b	La Cortinada
Suble	36a	Sornàs	Suble	66	Arans
Suble	36b	Sornàs	Suble	67a	Llorts
Suble	36c	Ordino	Suble	67b	Arans
Suble	40	Ansalonga	Suble	68	Llorts
Suble	41a	Ansalonga	Suble	70	Llorts
Suble	41b	Ansalonga	Suble	71b	Llorts
Suble	42a	Sornàs	Suble	71c	Llorts
Suble	42b	Sornàs	Suble	71d	Llorts
Suble	43a	Ansalonga	Suble	72a	Llorts
Suble	43b	Sornàs	Suble	72b	Llorts
Suble	43c	Ansalonga	Suble	73	Llorts
Suble	43d	Ansalonga	Suble	75a	Llorts
Suble	44b	La Cortinada	Suble	75b	Llorts
			Suble	76a	El Serrat
			Suble	76b	El Serrat



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

213/227

Suble	76c	El Serrat
Suble	77	Llorts
Suble	78a	Llorts
Suble	78b	Llorts
Suble	78c	Llorts
Suble	78d	Llorts
Suble	78e	Llorts
Suble	79a	Llorts
Suble	79b	Llorts
Suble	80	Llorts
Suble	82a	El Serrat
Suble	82b	El Serrat
Suble	83	El Serrat
Suble	84a	El Serrat
Suble	84b	El Serrat
Suble	85	El Serrat
Suble	86	El Serrat
Suble	87	El Serrat
Suble	88a	El Serrat
Suble	88b	El Serrat
Suble	91a	El Serrat
Suble	91b	El Serrat
Suble	92	El Serrat

SUC - Plans Parciais aprovats amb urbanització recepcionada

SUC	UA 17	Ordino
SUC	UA 22	Ordino



BOPA

Butlletí Oficial del
Principat d'Andorra

Núm. 46

13 de maig del 2026

214/227

UA HÀBITAT RURAL
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE (SUBLE)

UA	14a	Sòl urbanitzable rural
----	-----	------------------------

1. ÀMBIT

Àmbit territorial	Ordino
Descripció delimitació	Unitat d'Actuació de Sòl urbanitzable rural a l'oest del nucli d'Ordino, ubicada a l'ons de Vall.
Superfície	206.941,59 m²

2. OBJECTIUS

Ordinar l'àmbit respectant els valors del fons de Vall i l'estructura verda i blava de la Parròquia mitjançant un creixement controlat que garanteixi la reducció de l'ocupació del sòl, el manteniment del model polinuclear i la preservació el riu Valira com a element de major valor identitari d'Ordino.

Consolidar el Parc Fluvial del Valira associat al Camí Ral i al riu i potenciar i preservar els seus valors patrimonials ara que es facilita el seu ús públic i social.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Relació de sistemes i zones. Percentatges de cessió

- La Unitat d'Actuació s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUP.
- El percentatge de superfície fixat per al sistema de comunicacions i el sistema hidrològic és estimat.
- La superfície destinada a sòl d'aparcament privat serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canes de rius, torrents o canals i del sistema viari i els serveis tècnics. El percentatge de cessió es calcularà a partir d'aquesta superfície de zona neta.

	Superfície	% respecte total	% respecte total C-H
Reserves sòl públic (Sistemes)			
C Sistema de comunicacions	10.347,08m²	5,00%	
H Sistema hidrològic	767,78m²	0,37%	
P-E-A Cessió de sistemes	19.882,67m²	9,46%	10,00%
Total sòl públic estimat	30.697,53m²	14,83%	
Sòl d'aparcament privat (Zones)			
ZPla Zona de protecció rural 1a	176.244,06m²	85,17%	
Total sòl privat estimat	176.244,06m²	85,17%	
TOTAL ÀMBIT	206.941,59m²	100,00%	

Edificabilitat	Es regularà segons els paràmetres definits a la clau corresponent de les normes urbanístiques.
Condicions d'ús	Es regularà segons els usos definits a la clau corresponent de les normes urbanístiques. Percentatge mínim d'usos no habitatge dins l'àmbit 50 %

4. DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL L'ORDENACIÓ

Sistema viari

El Pla Parcial determinarà les alineacions i rasants del sistema viari. Resoldrà la urbanització interna de l'àmbit i buscarà la continuïtat viària amb els sistemes existents tractant d'integrar l'estructura funcional i orgànica del conjunt de la parròquia, procurant minimitzar l'impacte visual i ambiental.

S'hauran de respectar en la mesura que sigui possible els camins existents. Cas que en l'àmbit de la UA s'hi trobin indicats camins de titularitat pública, aquests hauran de ser respectats en el seu traçat i superfície. No obstant, motivadament, podran proposar-se solucions alternatives que garanteixin la continuïtat del camí a través de terrenys públics resultants que hauran de tenir una superfície equivalent.



Cessió %	Possible cessió vinculada a parcel·les llindants al riu Valira a la zona sud del riu, Protecció del Valira.
Edificació	Es vetllarà per agrupar les edificacions en aquelles zones més idònies, sense afectar l'estructura verda de la Parròquia i garantint la seva integració en el paisatge. Les proporcions i dimensions de l'edificació s'hauran d'assimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra de la mateixa tipologia edificatòria. Amb una lògica de disposició en el terreny natural i de volumetria identificat i diferenciada amb refraquejos o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitaris del lloc.
	Edificació preexistent:
	Edificació num.03, Quadra de l'Any de la Part-Edificació num.121,122,123,124, Pallier, Ciesa, Assecador Any de la Part Assecador, Caseta de la bomba d'aigua 2. Edificació sense identificació.
	Gestió i ordenació d'acord amb els criteris establerts a l'article 22. NNUU. Edificacions preexistents dins UA.

5. PROTECCIONS I RISCOS

Factors ambientals i de paisatge

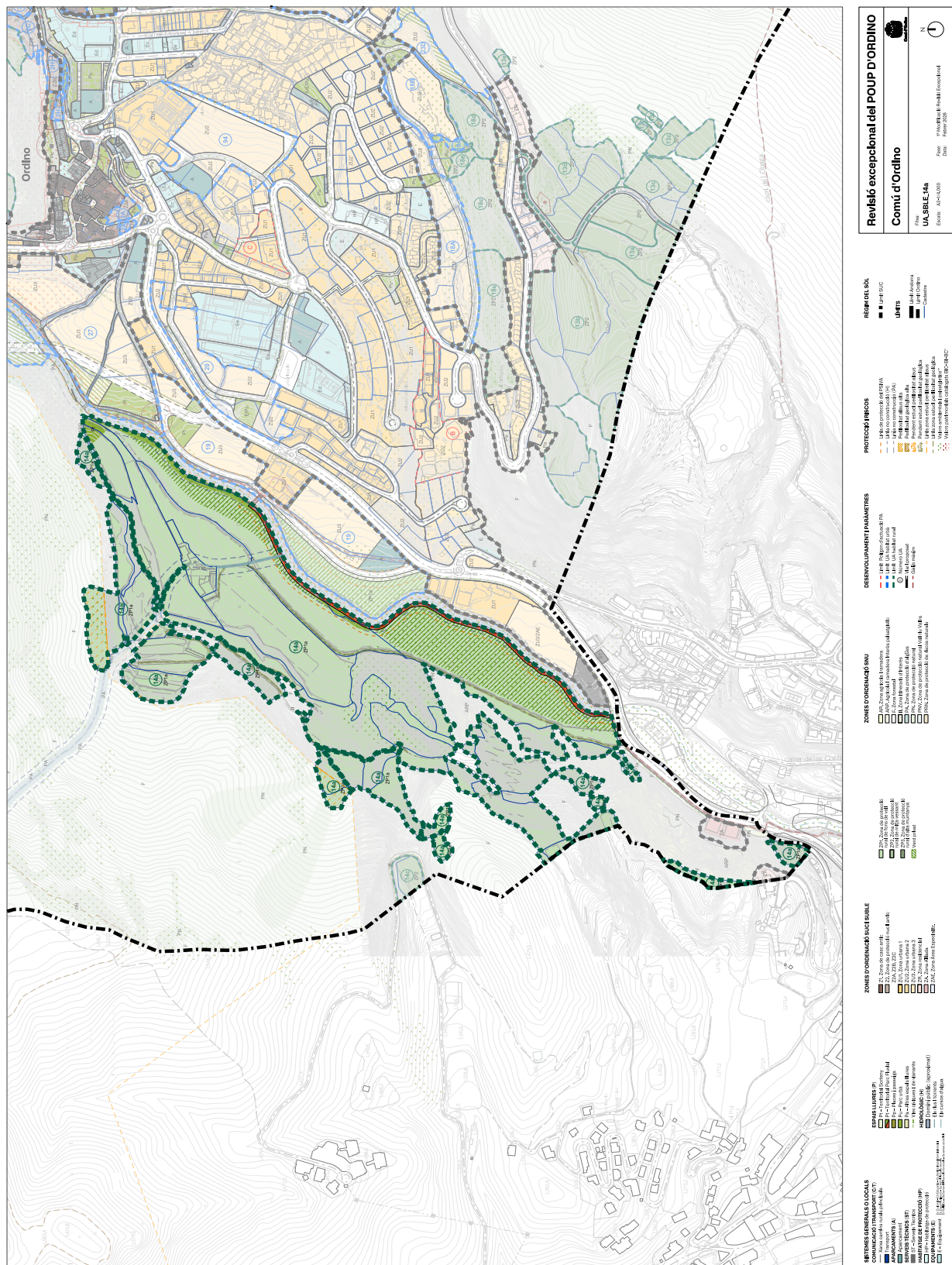
El pla parcial inclourà un estudi d'impacte ambiental on es recolliran les indicacions ambientals incloses a l'Estudi ambiental (estratègic) (EAE) del POUP i s'avaluarà la integració del sector on el paisatge. Ordenació condicionada a manteniment de l'estructura verda actual. Alleugerir la zona Q100, protegir la vegetació de ribera i tenir en compte l'exposició visual de les cobertes dels miradors. Adequar les noves ordenacions a la presència d'elements ambientals rellevants.

Presència d'habitats altament prioritaris amb codis 79 i 50, presència d'habitats prioritaris amb codis 94, 26, 70, 48, 91, 32, 68 i 92; presència del polígon del Projecte de Fons de Vall amb prioritat molt alta unitat d'actuació inclosa dins les quadriculades 141 27-532, 27-533, 28-532, 28-533, 28-532 i 28-533 classificades com a Zona d'interès, molt rellevant i rellevant per a la conservació de la flora amenaçada.

Riscos	En referència a la perillositat geològica i d'allaus que pugui afectar la UA es delimiten als plànols d'informació. La delimitació definitiva i més actualitzada haurà de sol·licitar-se a Govern en el moment de la redacció del planejament derivat.
Hidrografia	Les alineacions exactes dels límits dels rius, torrents, canals i altres hauran de sol·licitar-se al Comú i seran assenyalades pel ministeri competent.
Patrimoni	Presència d'itinerari d'interès d'accés fàcil Camí Ral.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Sistema d'actuació	La unitat d'actuació es desenvoluparà segons el Pla parcial d'iniciativa privada i els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització.
Condicions de desenvolupament	• Xarxes: Desenvolupament condicionat a l'execució de les xarxes derivades de les determinacions dels estudis de Capacitat i avaluació de l'adequació de les infraestructures i serveis existents a les necessitats derivades del desenvolupament de la UA.
Delimitació definitiva de l'àmbit	Els límits de propietat i dels àmbits de gestió es validaran amb les acreditacions notariales i les delimitacions necessàries es concretaran amb l'aveuament topogràfic de tots els terrenys. Els límits de canes es demanaran al Comú. Un cop delimitat definitivament l'àmbit es referan els càlculs de superfícies i s'ajustaran els paràmetres urbanístics que determinaran la vallat definitiva, la cessió i el sòl privat resultant, així com l'index d'edificabilitat definitiu de l'àmbit. En cas d'incorporar terrenys sense edificabilitat, s'excouran del còmput general de la unitat. El Pla parcial desenvoluparà l'ordenació íntegra de l'àmbit. Els terrenys sense edificabilitat són rius, rics, molles, camins comunals existents, valls existents, torrents i terrenys comunals demanats.
Convents	En cas d'existir un conveni de cessió anticipada per a eixamplament de la CG3 o per a l'execució de qualsevol altre sistema, el pla parcial el tindrà en consideració i hi serà d'aplicació.



UA	14c	Sòl urbanitzable rural
----	-----	------------------------

1. ÀMBIT		
Àmbit territorial	Ordino	
Descripció i delimitació	Unitat d'actuació de Sòl urbanitzable rural a l'oest del nucli d'Ordino, ubicada a mitja vessant al límit amb el Comú de La Massana	
Superfície	2.449,19 m ²	

2. OBJECTIUS		
Ordinar l'àmbit respectant els valors del territori de mitja vessant - constituït majoritàriament per paisatges agraris de muntanya i forestals - i l'estructura verda i blava de la Parròquia mitjançant un creixement controlat que garanteixi la reducció de l'ocupació del sòl i transformació del territori i la preservació dels recursos naturals i dels paisatges d'alt valor cultural, ambiental o paisatgístic preexistents en aquestes zones.		

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS		
Relació de sistemes i zones. Percentatges de cessió		
• La Unitat d'Actuació s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUP		
• El percentatge de superfície fixat per al sistema de comunicacions i el sistema hidrològic és estimat.		
• La superfície destinada a sòl d'aprofitament privat serà la que resulti de la delimitació oficial dels límits de canyes de rius, torrents o canals i del sistema viari i els serveis tècnics. El percentatge de cessió es calcularà a partir d'aquesta superfície de zona neta.		

Superfície		% respecte total	% respecte total - C+H
Reserves sòl públic (Sistemes)			
C	Sistema de comunicacions	0,00m ²	0,00%
H	Sistema hidrològic	0,00m ²	0,00%
P-E-A	Cessió de sistemes	244,92m ²	10,00%
Total sòl públic estimat		244,92m ²	10,00%
Sòl d'aprofitament privat (Zones)			
ZP2	Zona de protecció rural 2	2.204,26m ²	90,00%
Total sòl privat estimat		2.204,26m ²	90,00%
TOTAL ÀMBIT		2.449,19m ²	100,00%

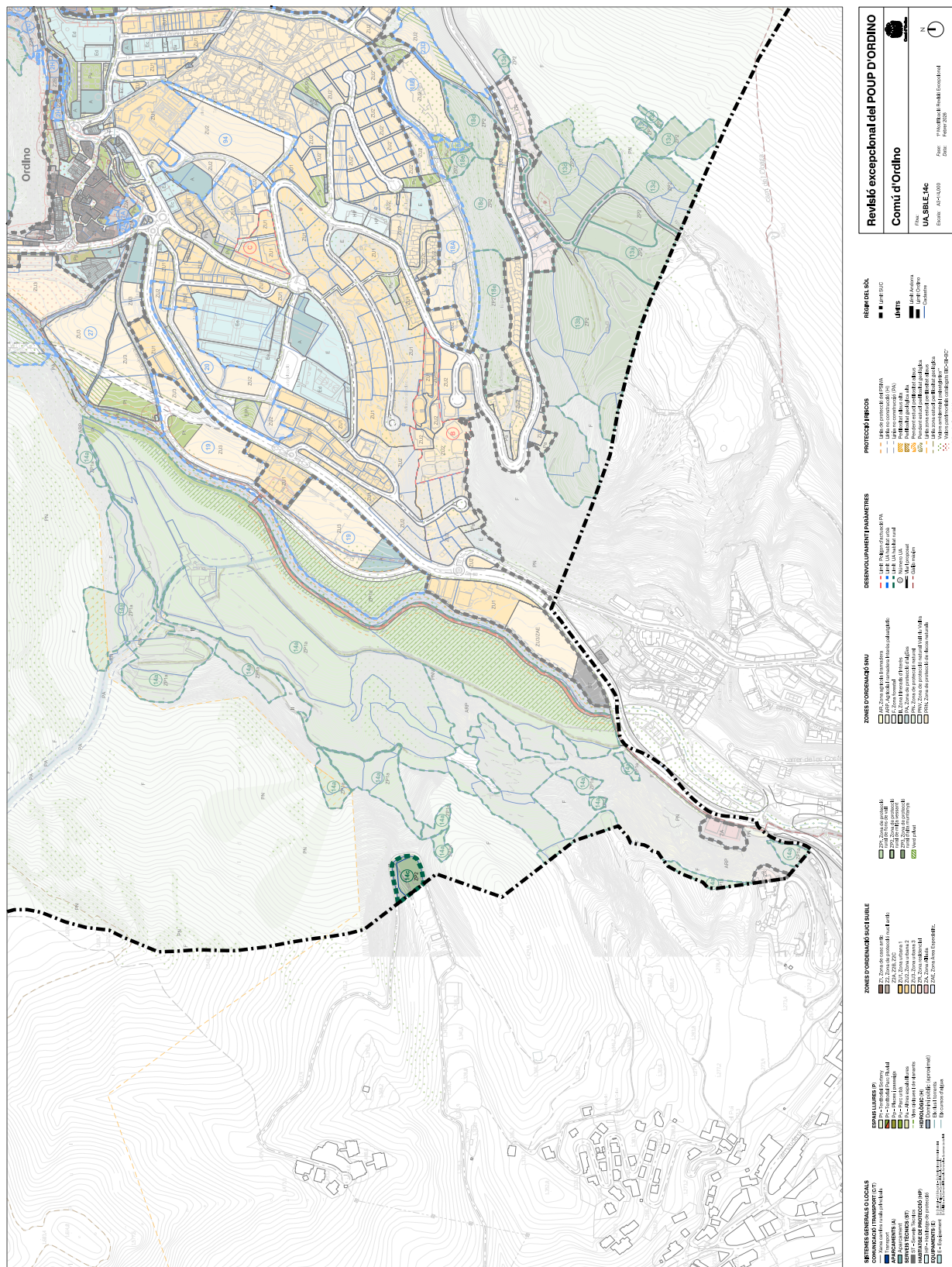
Edificabilitat Es regularà segons els paràmetres definits a la clau corresponent de les normes urbanístiques.

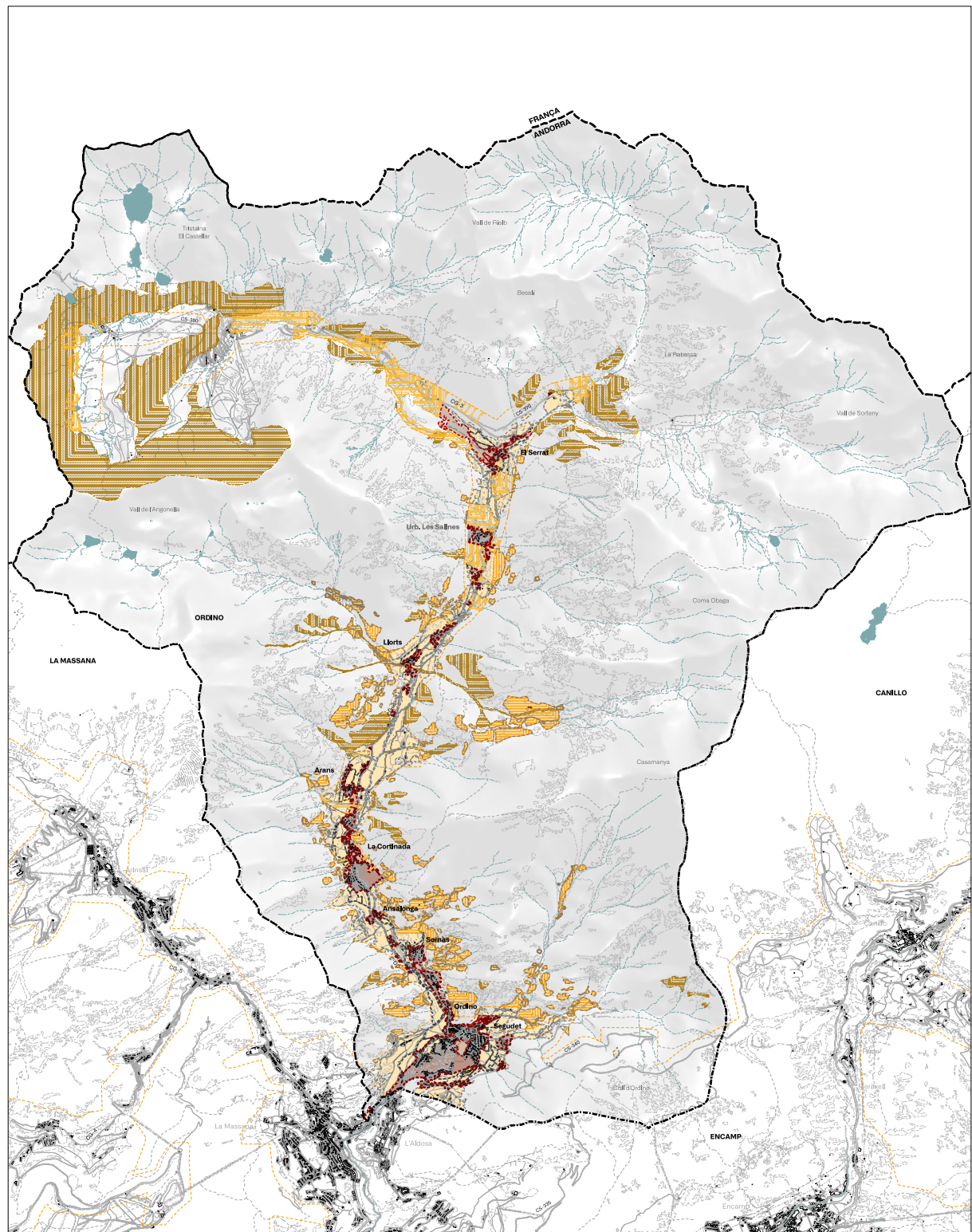
Condicions d'ús Es regularà segons els usos definits a la clau corresponent de les normes urbanístiques.
Percentatge mínim d'usos no habitatge dins l'àmbit 0,00 %

4. DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL ORDENAMÉ	
Sistema viari	El Pla Parcial determinarà les alineacions i rasants del sistema viari. Resoldrà la urbanització interna de l'àmbit i buscarà la continuïtat viària amb els sistemes existents tractant d'integrar l'estructura funcional i orgànica del conjunt de la parroquia, procurant minimitzar l'impacte visual i ambiental. S'hauran de respectar en la mesura que sigui possible els camins existents. Cas que en l'àmbit de la UA s'hi trobin radcats camins de titularitat pública, aquests hauran de ser respectats en el seu traçat i superfície. No obstant, moltadament, podran proposar-se solucions alternatives que garanteixin la continuïtat del camí a través de terrenys públics resultants que hauran de tenir una superfície equivalent.
Cessió %	Possible cessió vinculada a protecció base
Edificació	Es vetllarà per agrupar les edificacions en aquelles zones més idònies sense afectar l'estructura verda de la Parròquia i garantint la seva integració en el paisatge. Les proporcions i dimensions de l'edificació s'hauran d'asimilar a les de l'arquitectura tradicional d'Andorra de la mateixa tipologia edificatòria. Amb una lògica de disposició en el terreny natural de volumetria identitària diferenciada amb retanques o canvis de pla i alçades que permeti mantenir els valors identitàris del lloc. Edificació preexistent: 0

5. PROTECCIONS I RISCOS	
Factors ambientals i de paisatge	El pla parcial inclourà un estudi d'impacte ambiental on es recolliran les indicacions ambientals incloses al Estudi ambiental estratègic (EAE) del POUP i s'avaluarà la integració del sector en el paisatge. Ordenació condicionada al manteniment de l'estructura verda actual. Alleugerir la zona Q100, protegir la vegetació de ribera i tenir en compte l'exposició visual de les cobertes des dels miradors. Adequar les noves ordenacions a la presència d'elements ambientals rellevants. Presència d'habitats prioritaris amb codis 68, 91 i 26, unitat d'actuació inclosa dins les quadrícules 1x1 28-532 classificades com a Zona rellevant per a la conservació de la flora amenaçada. En referència a la perillositat geològica i d'allaus que pugui afectar la UA es delimiten als plans d'informació. La delimitació definitiva i més actualitzada haurà de sol·licitar-se a govern en el moment de la redacció del planejament derivat. Les alineacions exactes dels límits dels rius, torrents, canals i altres hauran de sol·licitar-se al Comú i seran assenyalades pel ministeri competent. Presència d'itinerari d'interès d'accés fàcil, Camí Ral.
Riscos	
Hidrografia	
Patrimoni	

6. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ	
Sistema d'actuació	La unitat d'actuació es desenvoluparà segons el Pla parcial d'iniciativa privada i els corresponents projectes de reparcel·lació urbanització.
Condicions de desenvolupament	• Xarxes. Desenvolupament condicionat a l'execució de les xarxes derivades de les determinacions dels estudis de Capacitat de Càrrega i avaluació de l'adequació de les infraestructures i serveis existents a les necessitats derivades del desenvolupament de la UA.
Delimitació definitiva de l'àmbit	Els límits de propietat i dels àmbits de gestió es validaran amb les acreditacions notariales i les delimitacions necessàries i es concretaran amb l'aveuament topogràfic de tots els terrenys. Els límits de canyes es demanaran al Comú. Un cop delimitat definitivament l'àmbit, es faran els càlculs de superfícies i s'ajustaran els paràmetres urbanístics que determinaran la vallat definitiva, la cessió i el sòl privat resultant, així com l'index d'edificabilitat definitiu de l'àmbit. En cas d'incorporar terrenys sense edificabilitat, s'exclouran del còmput general de la unitat. El Pla parcial desenvoluparà l'ordenació íntegra de l'àmbit. Els terrenys sense edificabilitat són rius, recs, moleres, camins comunals existents, vies existents, torrents o terrenys comunals demaniais. En cas d'existir un conveni de cessió anticipada per a examentament de la C03 o per a l'execució de qualsevol altre sistema, el pla parcial el tindrà en consideració i hi serà d'aplicació.
Convenis	





CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
Sòl urbà
Sòl urbà consolidat de gestió directa - SUC
Sòl urbà no consolidat - SUNC

SÒL URBANITZABLE
Sòl urbanitzable - SUBLE
Pla parcial aprovat i en procés urbanització - SUBLE

SÒL NO URBANITZABLE
Sòl no urbanitzable - SNU

PROTECCIÓ I RISCOS
Perillositat allaus alta
Perillositat geològica alta
Pendent estudi perillositat allaus
Pendent estudi perillositat geològica
Línia zona estudi perillositat allaus
Línia zona estudi perillositat geològica

LÍMITS
Límit Andorra
Límit Ordino

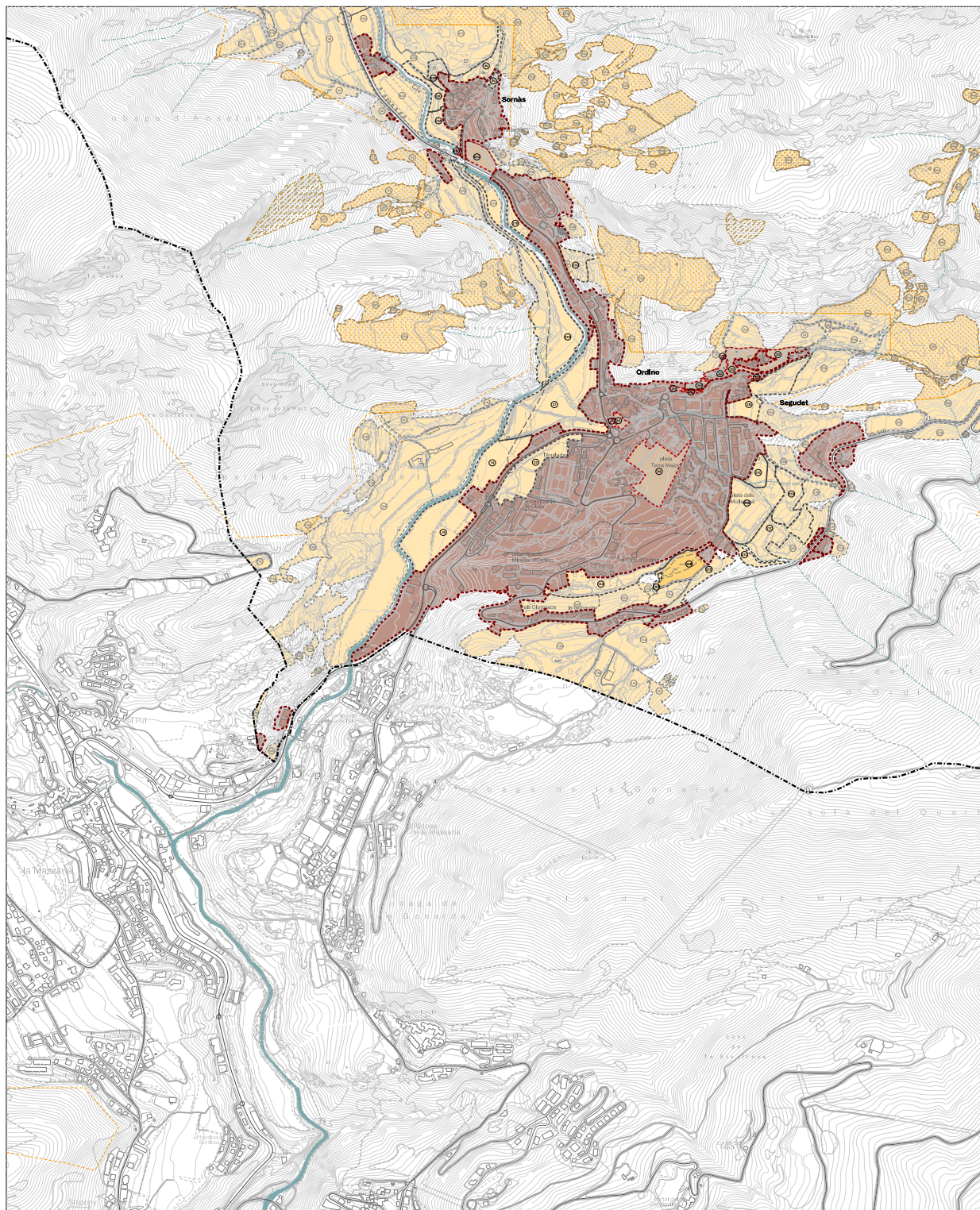


Revisió excepcional del POUP D'ORDINO

Comú d'Ordino

Revisió: AD
CLASSIFICACIÓ
Escala: A1-1/50,000
A5-1/40,000
Fons: 1ª Modificació Plana Excepcional
Data: Febrer 2026

004



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- SÒL URBÀ**
■ Sòl urbà consolidat de gestió directa - SUC
■ Sòl urbà no consolidat - SUNC
SÒL URBANITZABLE
■ Sòl urbanitzable - SUBLE
■ Pla parcel·lar aprovat i en procés d'urbanització - SUBLE
SÒL NO URBANITZABLE
■ Sòl no urbanitzable - SNU

PROTECCIÓ I RISCOS

- Perillositat allaus alta
■ Perillositat geològica alta
■ Pendent estudi perillositat allaus
■ Pendent estudi perillositat geològica
■ Línia zona estudi perillositat allaus
■ Línia zona estudi perillositat geològica

LÍMITS

- Límit Andorra
--- Límit Ordino



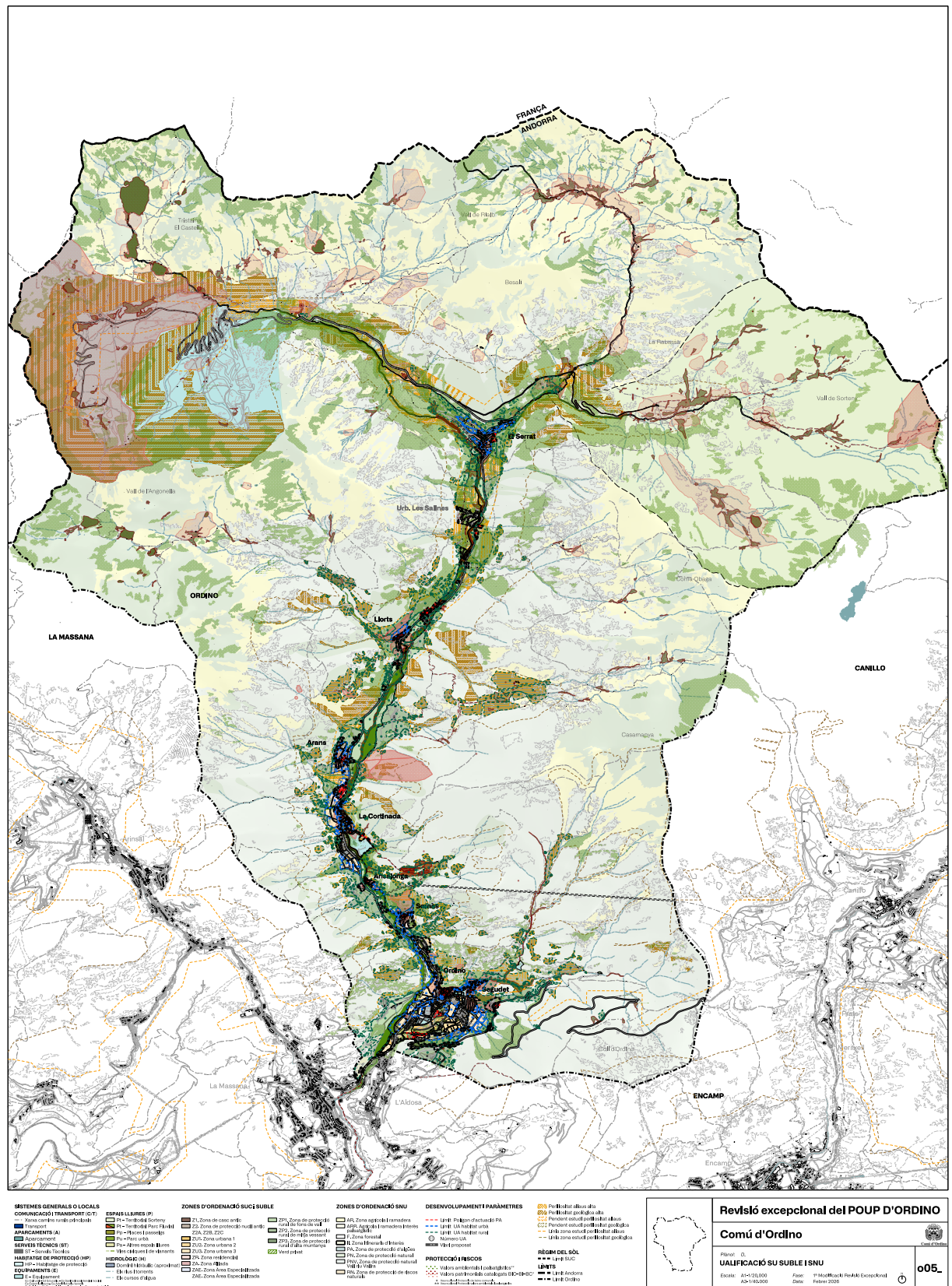
Revisió excepcional del POU d'ORDINO

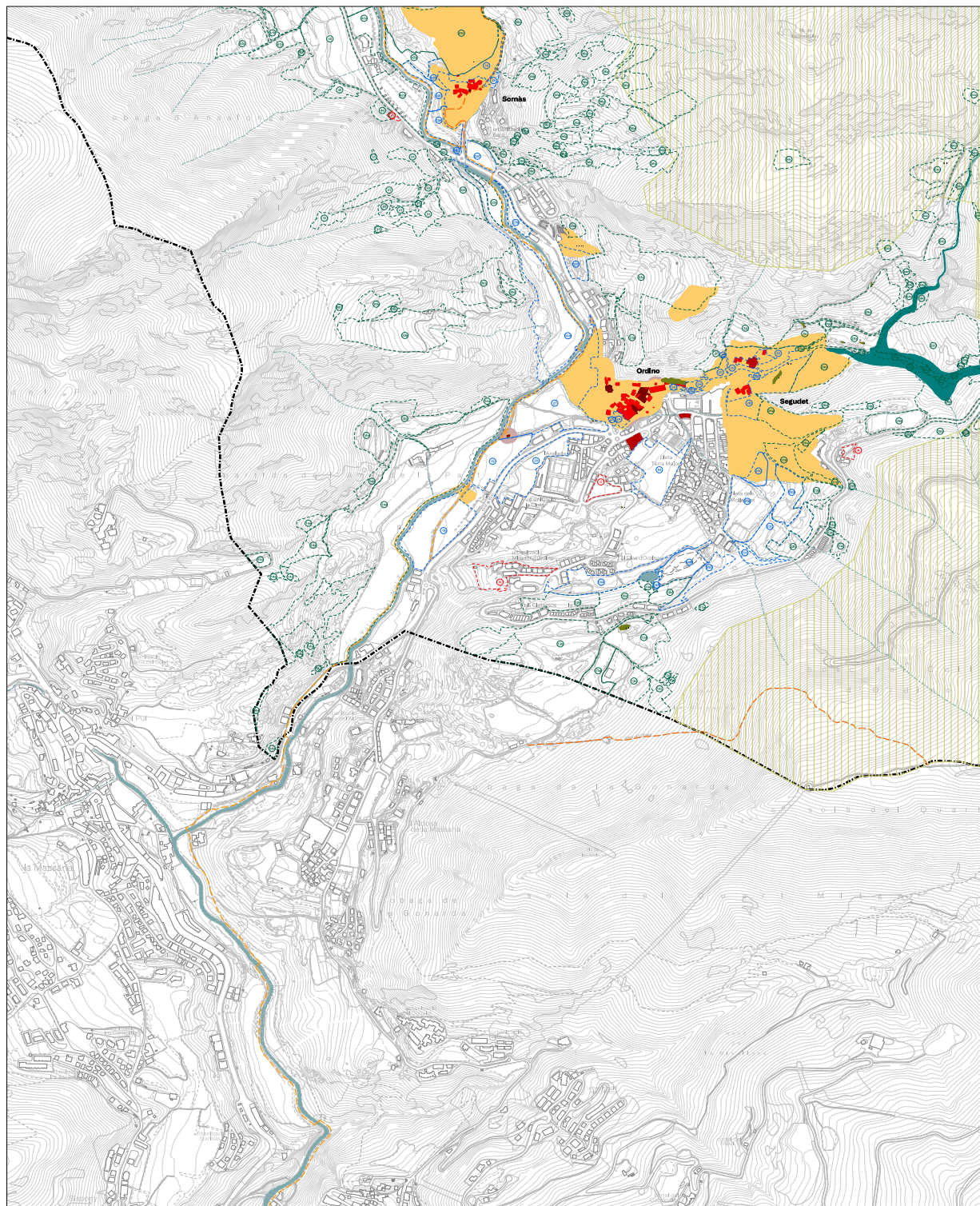
Comú d'Ordino

Plànol: 40
CLASSIFICACIÓ
Escala: A1-1/5.000
A3-1/10.000

País: **11 Modificació Revisió Excepcional**
Data: **Febrer 2026**

o04a





CATÀLEG DE BÉNS PATRIMONIALS

BÉNS D'INTERÉS CULTURAL (BIC)

Monuments i conjunts arquitectònics

Entorn cautelar

Zona d'acompanyament (Zona 1*)

Zona preventiva (Zona 2*)

Zones arqueològiques BIC

BÉNS INVENTARIATS

Béns inventariats

Obres d'enginyeria d'interès cultural de l'Ordino

Obres d'enginyeria d'interès cultural de l'Ordino

ESPACIS DE PRESSESIÓ ARQUEOLÒGICA (EPA, I)

EPA, Espai pressió arqueològica

EPP, Espai pressió paleontològica

EPP, Jaciment

CONJUNTS ARQUITECTONICS

Ordino, Singuier, Somà, Ansalonga, La Cortjada,

Mas d'en Soler, Arans, Llorens i El Serrat

INVENTARI COMUNAL

Construccions

Àrees arqueològiques

Escapels naturals

Arbres singulars

Arboredes singulars

Zones d'especial interès fluvial

Molleres

Itineraris d'interès, Accés fàcil

Itineraris d'interès, Accés difícil

DESENVOLUPAMENT I PARÀMETRES

Limit: Polígon d'actuació PA

Limit: UA habitat urbà

Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

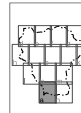
Limit: UA habitat rural

Limit: UA habitat rural

LÍMITS

Limit Andorra

Limit Ordino



Revisió excepcional del POUP D'ORDINO

Comú d'Ordino

Plaça: 40

PROTECCIONS, CATÀLEG DE BÉNS COMUNALS

Escala: A1-1/5.000

Format: A3-1/10.000

Format: A3-1/10.000

Format: A3-1/10.000

Format: A3-1/10.000

Format: A3-1/10.000

Format: A3-1/10.000



006a

006a

006a

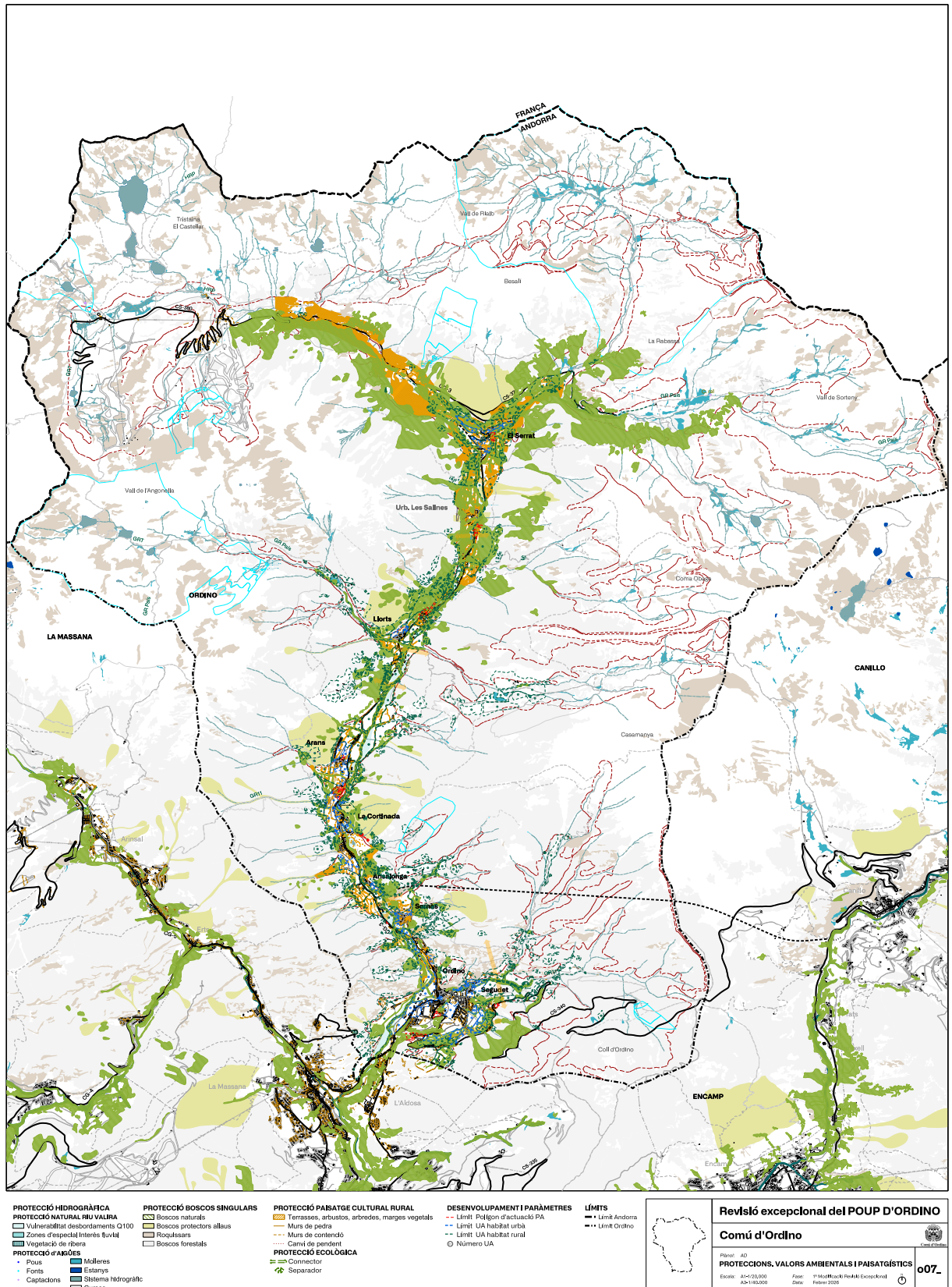
006a

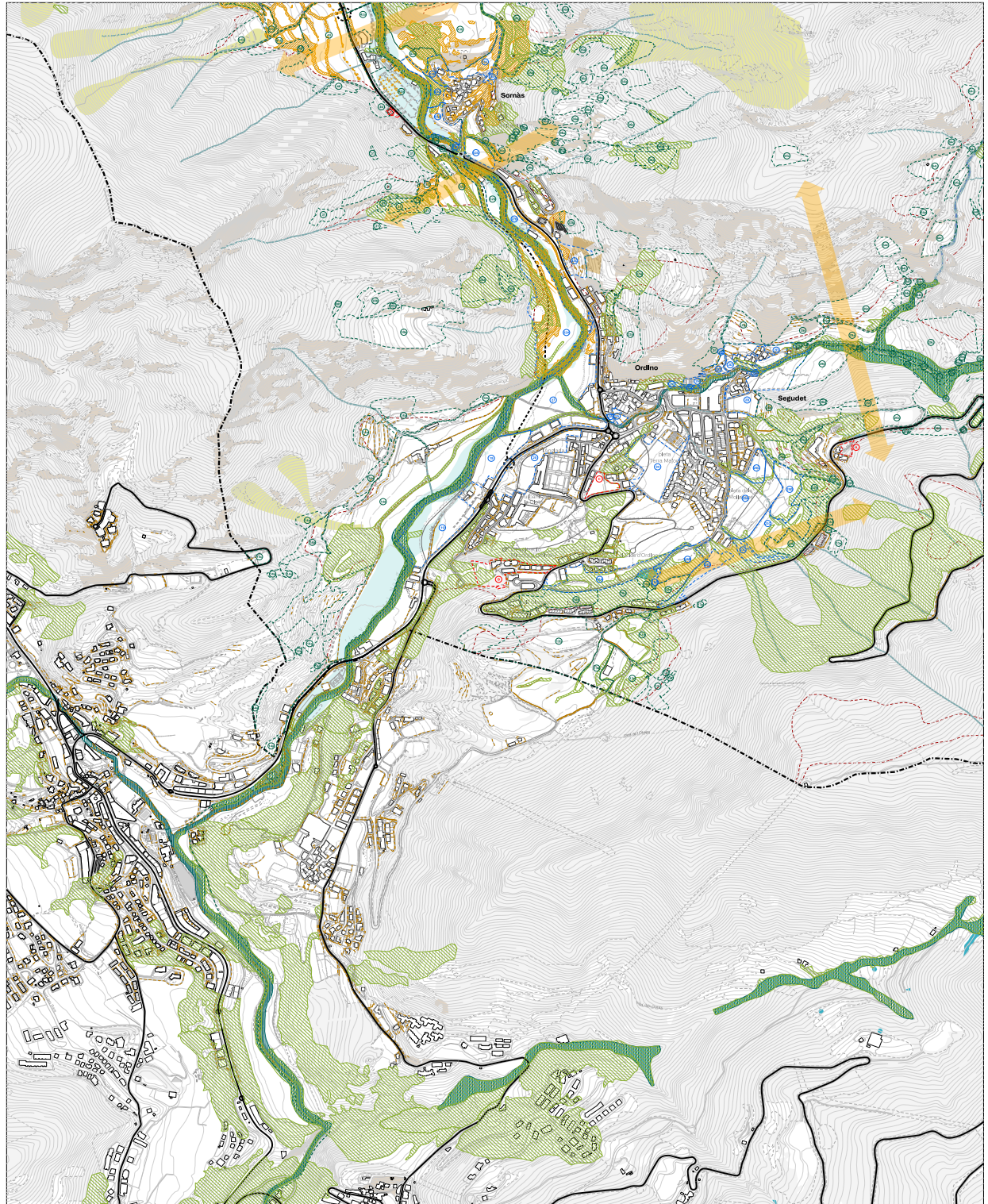
006a

006a

006a

006a





PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
PROTECCIÓ NATURAL I RU VALIRA
Vulnerabilitat desbordaments Q100
Zones d'interès especial fluvial
Vegetació de ribera
PROTECCIÓ D'AMIGUES
Pous
Fonts
Captacions
Cursos

PROTECCIÓ BOSCOS SINGULARS
Bosc natural
Bosc protector albaus
Roquissars
Bosc forestal

PROTECCIÓ PAISATGE CULTURAL RURAL
Terrasses, arbrats, arbrades, marges vegetals
Murs de pedra
Murs de contenció
Canvi de pendent
PROTECCIÓ ECOLÒGICA
Connector
Separador

DESENVOLUPAMENT I PARÀMETRES
Límit: Polígon d'actuació PA
Límit: UA habitat urbà
Límit: UA habitat rural
Número UA

LÍMITS
Límit Andorra
Límit Ordino



Revisió excepcional del POUP D'ORDINO

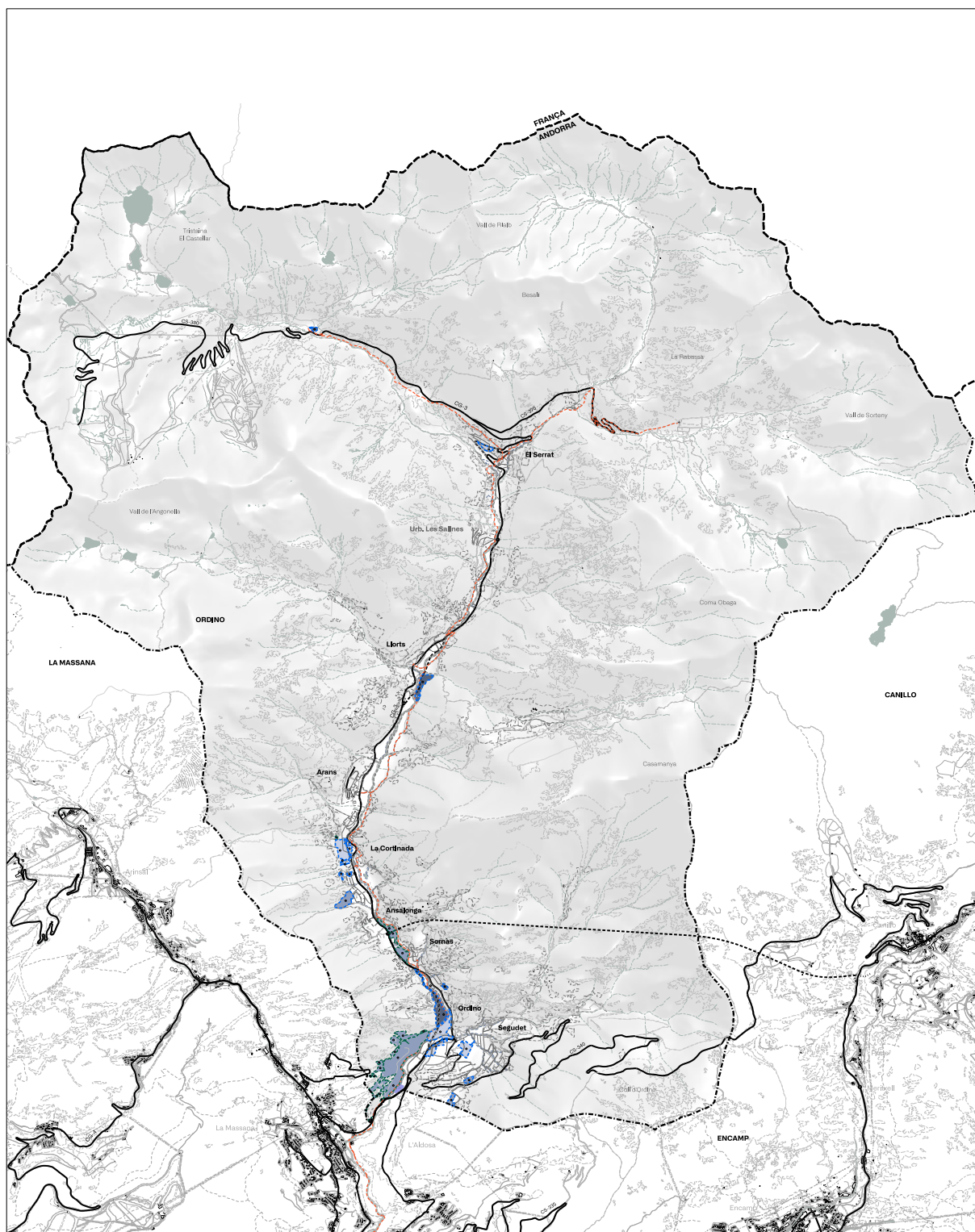
Comú d'Ordino

Plànol: AD
PROTECCIONS, VALORS AMBIENTALS I PAISATGÍSTICS

Escala: A1:1/5.000
A2:1/10.000
Folli: 11
Data: 11 de febrer del 2026

007a





ACTIVITAT
Sòl Urbà
ZAE, Clau Zona Activitat Econòmica
Sòl urbanitzable
% Màxim d'usos no habitatge
10%
50%
100%

DESENVOLUPAMENT
PP habitat urbà
PP habitat rural

— Límit Andorra
- - Límit Ordino

Revisió excepcional del POUP D'ORDINO			
Comú d'Ordino			
Planç. AD			
ACTIVACIÓ DEL TERRITORI			
Escola: A1+120,000	Pass: 11/04/2026	11/04/2026	Revisió Excepcional
Ass: 1/04/2026	Pass: 11/04/2026	11/04/2026	Revisió Excepcional

016_



SISTEMES GENERALS O LOCALS
COMUNICACIÓ I TRANSPORT (C/T)
 — Xarxa cables nans principals
 ■ Transport
APARCAMENTS (A)
 ■ Aparcament
SERVEIS TÈCNICS (ST)
 ■ ST - Serveis Tècnics
HABITATGE DE PROTECCIÓ (HP)
 ■ HP - Habitatge de protecció
EQUIPAMENTS (E)
 ■ E - Equipament

ESPAIS LITORALS

- P1 - Terrenys d'alta Sorpresa
- P2 - Terrenys d'alta Sorpresa
- P3 - Poble i zones d'habitatge
- P4 - Parc urbà
- P5 - Altres espais litorals
- Vies crucials i de vianants

HIDROLÒGIC (H)

- Dona H (Aigua) (aproximada)
- El flux marítim
- Els cursos d'aigua

ZONES D'ORDENACIÓ SUC I SUBSIL

- Z1, Zona de casac arribat
- Z2, Zona de protecció mural anti-
- Z3, Z3A, Z3B, Z3C
- Z4, Zona urbana 1
- Z5, Zona urbana 2
- Z6, Zona urbana 3
- Z7, Zona residencial
- Z8, Zona agrícola
- Z9, Zona Àrea Especialitzada
- Z10, Zona de desenvolupament rural de forma de
- Z11, Zona de protecció
- Z12, Zona de protecció

ZONES D'ORDENACIÓ SNU

-  AR. Zona agrícola i ramadera.
-  ARP. Agrícola i ramadera intermèdia.
- E. Zona forestal.
-  II. Zona d'interès d'interès.
-  PA. Zona de protecció d'aigües.
-  PN. Zona de protecció natural.

PROTECCIÓ I RISCOS

- Línia de protecció del PSIVA
- Línia no construcció (H)
- Línia no construcció (PA)
- Valors ambientals i paisatgístics
- Valors patrimonials i arqueològics (IC-CR-BC)

DESENVOLUPAMENT I P

- L'imp. Polig. d'altres
- L'imp. UA habitat urbà
- L'imp. UA habitat rural
- Número UA

LEGENDA

- Vial propi
- Gifo moin

RÈGIM DEL SÒL

- === Limit SUC

LIMITS

- Limit Andorra
- Limit Gerdona
- Cadastre



Ohio

	Revisión
	Común
	Plánet: AD QUALIFICA Escala: A1-1/2, A3-1/4,

Excepcional de
d'Ordino

ACIÓ SU SUBLE I SNU

0000 Fassa: 1^a Modificac
0000 Data: Febrer 2020

el POUP D'ORD

o051