

POUP

Decret del 17-9-2026 pel qual s'aprova provisionalment la modificació 2 del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial d'Ordino - Revisió any 2025.

Vist l'article 5 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, del 4 de novembre del 1993, i l'article 4.6 de la Llei 19/2017, del 20 d'octubre, qualificada de modificació de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns.

Vista la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU) i, en especial, els articles 105 i 106 d'aquesta Llei, relatius a les modificacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i al procediment d'aprovació corresponent.

Vist el Decret del 3-11-2025 pel qual es fa pública l'aprovació definitiva de la revisió excepcional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial d'Ordino - Revisió any 2025 (POUPO), amb tots els documents que el componen.

Vista la proposta de modificació 2 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Ordino.

El Consell del Comú reunit en la seva sessió de data 17 de setembre de 2026,

Decreta

Article 1. *Aprovació provisional*

Aprovar provisionalment la modificació 2 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. *Remissió a Govern*

Remetre al Govern la modificació 2 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Ordino - Revisió any 2025, per a la seva aprovació prèvia, de conformitat amb l'article 106 i concordants de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 3. *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, 17 de setembre de 2026

Maria del Mar Coma Padilla
Cònsol major

**Comú d'Ordino****Justificació de la modificació 2 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: els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

L'objecte de la modificació és el d'ajustar paràmetres urbanístics en zones amb un ús predominant de blocs plurifamiliars, per tal d'oferir solucions urbanístiques que permetin a la vegada fer viable projectes de construcció d'habitatges unifamiliars, si l'administrat ho considera oportú o més favorable.

El POUP vigent permet la modificació de terreny natural en terrenys ascendents a les claus ZR, ZA, ZP1b, ZP2 i ZP3, seguint el croquis número 5, quan el destí és exclusivament per a habitatges unifamiliars.

A la present modificació s'incorpora dins aquest escenari les zones qualificades amb les claus ZU1 i ZU2, amb predomini de blocs plurifamiliars. Les exigències de places d'aparcaments per a habitatges unifamiliars són considerablement més baixes que per a projectes d'habitatges plurifamiliars, i en conseqüència, també ho és la necessitat d'executar espais en plantes soterrani.

Aquest fet també permet la reducció de residus d'excavació evitant fer soterranis per a projectes d'un habitatges, en un moment en què manquen espais òptims per a la disposició de terres i pedres.

A la vegada, i per evitar situacions de greuge pel què fa a alçades màximes entre construccions de la mateixa zona, si el projecte aplica el croquis número 5 relatiu a la modificació de terreny, la seva alçada màxima es veurà reduïda 3 metres respecte a l'alçada màxima permesa dins la clau.

Per tant, la present modificació 2 del POUP d'Ordino, revisió any 2025, compleix amb els requisits establerts a La Llei, al no alterar cap dels continguts essencials.

**Comú d'Ordino****Article 110. Zona urbana 1, clau ZU1**

[...]

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 165m² 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 les 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.

- *Es permet la modificació de terreny natural tal com recull el croquis annex número 5, únicament en cas d'habitatges unifamiliars, amb el condicionant que l'alçada màxima permesa es vegi reduïda 3 metres respecte a l'alçada màxima de la clau. En aquest cas, el nombre màxim de plantes serà de 3 (PB+2).*

**Comú d'Ordino****Article 111. Zona urbana 2, clau ZU2**

[...]

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:

- 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 165m² 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 volumètrica ha de coincidir amb les 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 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.

- Es permet la modificació de terreny natural tal com recull el croquis annex número 5, únicament en cas d'habitatges unifamiliars, amb el condicionant que l'alçada màxima permesa es vegi reduïda 3 metres respecte a l'alçada màxima de la clau.

En aquest cas, el nombre màxim de plantes serà de 2 (PB+1) com a caràcter general, excepte per al supòsit del segon punt, en què el nombre màxim de plantes serà de 2 en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant (PB+1), i de 3 plantes en un màxim del 33% de la mateixa (PB+2).

**Comú d'Ordino****Article 142. Alçades màximes**

Es modifica el redactat del punt 8:

*8. Excepcionalment a les zones ZU1, ZU2, 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**.*

En el cas de les zones ZU1 i ZU2, l'aplicació del croquis annex número 5 suposa la reducció de 3 metres respecte a l'AM de la clau, tal com es regula als articles 110, punt 3.7, i 111, punt 3.7.

Article 148. Modificació del nivell natural del terreny

Es modifica el redactat del punt 5:rior:

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 ZU1, ZU2, ZR, ZA, ZP1b, ZP2, ZP3).

**Comú d'Ordino**

Croquis 5. REGULACIÓ DE LA AM PER A HABITATGE UNIFAMILIAR PER SOBRE D'UN VIAL EN LES ZONES ZU1, ZU2, ZR, ZA, ZP1b, ZP2 I ZP3

CROQUIS 5. REGULACIÓ DE LA AM PER A HABITATGE UNIFAMILIAR PER SOBRE D'UN VIAL EN LES ZONES ZU1, ZU2, ZR, ZA, ZP1b, ZP2 I ZP3

