

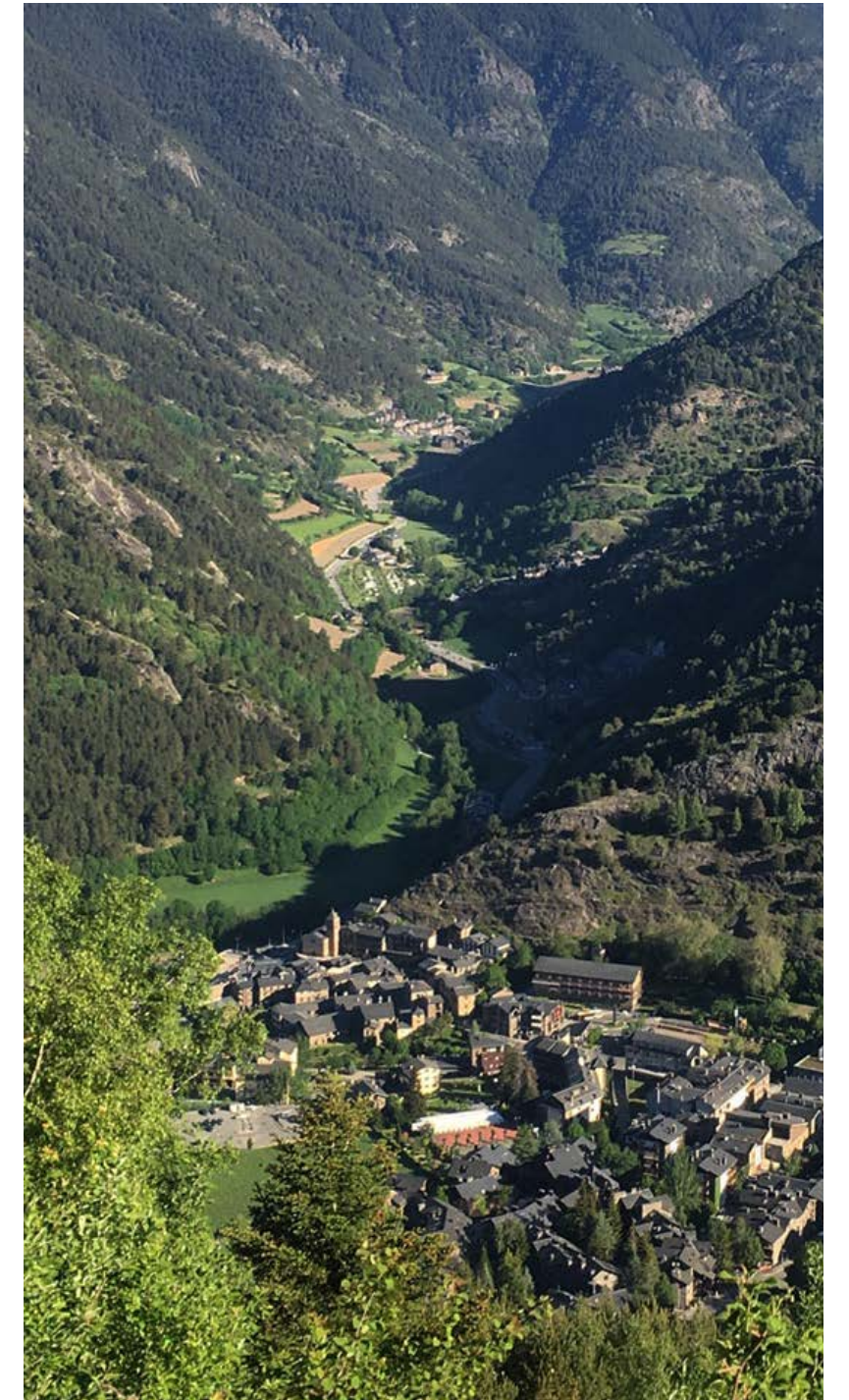


REVISIÓ EXCEPCIONAL DEL POUP D'ORDINO

Normes urbanístiques

Vol. I. Normes urbanístiques

Novembre 2023



REVISIÓ EXCEPCIONAL POUP D'ORDINO
VOL I. NORMES URBANÍSTIQUES

UTE URBBA-LANLAB-MASVALIENTE
NOVEMBRE 2023

ÍNDEX

ÍNDEX	1
NORMES URBANÍSTIQUES	3
TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	3
CAPÍTOL 1: OBJECTE, ÀMBIT, CONTINGUT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL	3
CAPÍTOL 2: DESENVOLUPAMENT DEL POUP: PLANEJAMENT DERIVAT	4
CAPÍTOL 3: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	8
CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP	11
TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	12
CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES	12
CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ	15
CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE	16
CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE	16
CAPÍTOL 5: RÈGIM DELS USOS.....	17
TÍTOL III: REGULACIÓ DELS SISTEMES	25
TÍTOL IV: REGULACIÓ DE LES ZONES	33
CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....	33
CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	44
TÍTOL V: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ	47
CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS	47
CAPÍTOL 2: LES CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS.....	47
CAPÍTOL 3: LES CONDICIONS D'HABITABILITAT EN ELS EDIFICIS D'HABITATGE.....	54
CAPÍTOL 4: LES CONDICIONS DELS ESPAIS COMUNS D'ACCÉS EN ELS EDIFICIS D'HABITATGES	56
CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS	58
CAPÍTOL 6: CONDICIONS DELS APARCAMENTS.....	58
CAPÍTOL 7: ORDINACIONS DE SEGURETAT	60
TÍTOL VI: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ I DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGAT	61
CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ.....	61

CAPÍTOL 2: ORDINACIONS DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS ELEMENTS D'INTERÈS CATALOGATS	62
TÍTOL VII: INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL	67
CAPÍTOL 1: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	67
CAPÍTOL 2: PROCEDIMENT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	69
CAPÍTOL 3: PROCEDIMENT SIMPLIFICAT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES MENORS...	71
CAPÍTOL 4: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'OBRES I USOS PROVISIONALS I TEMPORALS..	72
CAPÍTOL 5: PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'ACTIVITATS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	72
CAPÍTOL 6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	73
CAPÍTOL 7: ACTIVITATS EN EL SÒL.....	74
CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ	77
CAPÍTOL 9: REVISIÓ I CONTROL DE LES OBRES	79
CAPÍTOL 10: ACTIVITATS EN L'EDIFICACIÓ.....	80
CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ.....	82
TÍTOL VIII: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA	84
DISPOSICIONS ADDICIONALS	85
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	85
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	86
DISPOSICIÓ FINAL	86
DETERMINACIÓ DELS PUNTS DE REGULACIÓ A I B	87

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

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

- a) Memòria del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial
Vol I. Memòria de la informació
Vol II. Memòria de la 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 a desenvolupar via Pla Parcial
- c) Plànols:
Vol I. Plànols d'informació urbanística. Dossier
Vol II. Plànols d'ordenació urbanística:
-Estructura General del territori. El fons de vall 1:20.000-1:5.000. (4 plànols)
-Estructura General del territori. L'alta muntanya 1:20.000-1:5.000. (4 plànols)
-Classificació del sòl 1:20.000-1:5.000. (4 plànols)
-Qualificació del sòl urbà i urbanitzable 1:20.000-1:5.000-1/2.000. (22 plànols)
-Qualificació del sòl no urbanitzable 1:20.000-1:5.000 (15 plànols)
-Catàleg de béns municipals 1:5.000. (22 plànols)
-Xarxes de serveis (5 plànols)
-Edificacions fora d'ordenació (1 plànol)
-Imatge síntesi model (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. (POUP 2019)

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

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.
4. Una modificació puntual, en cap cas no pot variar la coherència general del POUP i les seves determinacions.

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

1. Les determinacions del POUP vinculen per igual les administracions públiques i particulars.

2. L'autorització d'usos i obres no previstos en el POUP i en els instruments que el complementen es regeix per allò que disposen la LGOTU i els reglaments d'urbanisme, d'urbanització i de construcció.

Article 6. Interpretació de les ordinacions.

1. Les presents ordinacions i tot el contingut del POUP i la normativa s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules en relació amb el seu context i amb els objectius d'ordenació i regulació que li són propis i sempre d'acord amb l'esperit, els objectius i la finalitat de la LGOTU.
2. En cas de dubte o imprecisió, la interpretació es fa restrictivament respecte d'un menor aprofitament urbanístic, havent de prevaler sempre les solucions més favorables a la menor edificabilitat i densitat d'establiments o habitatges, propiciant-se la major dotació per a equipaments i per a espais públics així com la major protecció ambiental i del patrimoni cultural.
3. En la interpretació de les determinacions del POUP que s'expressin gràficament en els plànols d'ordenació, prevalen les determinacions contingudes en els plànols d'escala major sobre els d'escala menor, prevalent, en definitiva la major definició.
4. En 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 la 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.
2. La iniciativa pública és subsidiària de la privada, si bé es justifica en cas d'inactivitat privada que repercuteixi negativament en l'interès general o en la formulació de plans especials per raons d'interès públic.
3. La iniciativa en l'execució del planejament general, derivat d'un o d'algun dels seus elements, correspon al Comú quan així ho exigeixin motius d'interès públic degudament justificats.

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 barreres arquitectòniques.
6. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, telecomunicacions i d'altres previstes. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant una xarxa subterrània i caldrà

preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

Article 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:
 - 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 referencii les alineacions i els gàl·lips als quals s'hagin de subjectar els edificis d'acord amb el sistema d'ordenació adoptat.

- Plànol dels traçats i de les característiques de la xarxa de comunicacions pròpia del sector i del seu enllaç, d'acord amb el sistema general previst al POUP.
 - Plànol amb indicació de les alineacions, les rasants, les proteccions de la xarxa viària, els itineraris pedestres lliures de barreres arquitectòniques i les zones d'aparcament.
 - Plànol i memòria dels traçats i de les característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i tots els altres serveis previstos al Pla.
 - Estudi tècnic específic d'allaus, o una nota tècnica d'allaus, en funció del grau de perillositat i la zonificació reglamentaria en que es trobi situat el terreny.
 - Estudi tècnic específic ambiental, per preservar els elements ambientals d'interès descrits en la diagnosi ambiental del pla, en funció de la ubicació del terreny i les característiques pròpies de cada ubicació.
4. Normes urbanístiques i quadern on es defineixin la densitat d'habitatges, l'assignació d'usos, l'ocupació i l'aprofitament del terreny i les normes reguladores de les edificacions, de conformitat amb les previsions fetes pel POUP i amb les ordinacions de la normativa subsidiària en relació amb la unitat d'actuació.
 5. Conveni d'urbanització, signat pels propietaris que representin com a mínim les tres 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 cedeixen gratuïtament al Comú, l'efectivitat de la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats i la quota de contribució dels propietaris a satisfer del cost de les obres d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització pendents. Aquestes determinacions s'han de fer constar en els documents següents, que preceptivament han d'acompanyar el conveni:
 - Bases d'actuació on es defineixin els criteris objectius de distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivades del planejament entre els propietaris afectats.
 - Projecte de reparcel·lació.
 - Estatuts de l'associació de promoció urbanística que s'ha de constituir per a l'execució de les obres d'urbanització.
 6. Estudi econòmic i financer on s'avaluï el cost de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització pendents, tenint en compte l'import de les indemnitzacions pel desmantellament de les preexistències incompatibles amb l'execució i el cost de redacció dels instruments de planejament d'execució.
 7. Programació temporal de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, amb determinació de les diverses fases, subjectes a projectes

d'urbanització independents, quan es prevegi que l'execució del pla parcial s'efectuï per fases. En aquest supòsit, el Pla parcial ha d'incorporar un plànol on s'estableixin les etapes d'execució projectades.

Article 10. Plans especials

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

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

Article 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 ho serà a proposta del Comú, i perquè sigui adoptada caldrà la ratificació de la divisió pels propietaris que representin tres quartes parts de la superfície de cada sector.
4. El Comú també podrà adoptar la subdivisió en sectors a iniciativa dels propietaris que representin tres quartes parts de la superfície de cada sector, sense que el Comú estigui vinculat per la proposta, en el sentit que l'acceptació de la subdivisió correspon a les seves facultats discrecionals.

Article 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 els terrenys de les quals no tinguin tots els serveis urbanístics requerits per gaudir de la condició de solar.
2. La delimitació dels polígons d'actuació es practicarà d'acord amb allò que estableix el Reglament urbanístic.

Article 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.

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 integral: En aquesta modalitat, el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris es fa efectiu de forma conjuntament per a tota la unitat d'actuació, sector o polígon d'actuació, sens perjudici de l'establiment d'un pla d'etapes.
 - b) Execució aïllada privada: Aquesta modalitat d'execució del planejament urbanístic es pot aplicar a les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa i comporta dur a terme una actuació edificadora puntual en la qual els propietaris de les

parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts pel planejament.

- c) Execució aïllada pública: Aquesta modalitat pot ésser utilitzada pel Comú per a l'execució d'elements isolats integrants dels sistemes d'ordenació, d'acord amb les determinacions del POUP i del planejament derivat.

Article 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. Característiques bàsiques de les obres d'urbanització

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 gover, 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.
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 fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'estudi de mobilitat generada que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.
 - b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà, en 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.

- c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
 - d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant 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 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 de 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, fàcil reposició i mínim manteniment.
 - i) En els espais públics 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'accès i els espais de maniobra per tal de garantir la seguretat de les persones en cas d'incendi.
4. 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 realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.
 - 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.

5. 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'emprarà 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.
- 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.

6. 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) 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. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.
- d) La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punt d'abocament al medi d'un sobreeixidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats 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.

7. Hidrants.

Segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.

8. 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.
- b) Els centres de transformació es situaran 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 i es donin les condicions següents:
 - que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; o
 - que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

9. Instal·lacions de gas i telecomunicacions

- a) 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.

10. 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 la 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 pel compliment 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.

11. 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 quant 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. 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 municipals 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.
- e) Les noves plantacions hauran d'incorporar, en tots els casos, la corresponent instal·lació automàtica de reg per degoteig o per aspersió, segons les característiques de les espècies a plantar.
- f) 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.

12. 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 tràfic cal disposar semàfors s'inclouran també aquests i els passos de vianants es dotaran de senyals acústics per facilitar la mobilitat del invidents.

13. Pavimentació.

- a) Les característiques dels paviments estaran relacionades amb el tipus de tràfic 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 de primera residència els de caràcter disgregable i polsosos, tals com els de simples regos asfàltics

- 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 minusvàlids i guals d'accés de vehicles.
- d) Els punts de traspàs dels vials i els de canvi sobtat de la direcció de les voreres, s'indicaran als minusvàlids invidents 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%.

14. 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·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

CAPÍTOL 4: FISCALITZACIÓ DEL POUP

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

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

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS COMUNES

Article 24. Classificació del sòl

1. El sòl comprès dins l'àmbit del POUP es classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. El sòl urbà se subdivideix, d'acord amb allò que disposen la LGOTU i el Reglament urbanístic, en sòl urbà consolidat i no consolidat.
2. La delimitació de la classificació del sòl es determina en els plànols a escala 1:5.000 i 1:20.000).
3. Dins de la classificació del sòl expressada, es delimiten dins de cada classe unitats d'actuació, les quals, d'acord amb la classificació del sòl, són les següents:
 - a) UA en sòl urbà consolidat de gestió directa (plànols a escala 1:2.000 i 1:5000).
 - b) UA en sòl urbà no consolidat (plànols a escala 1:2.000 i 1:5000).
 - 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.

Article 25. 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 la 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:

- a) Els sòls destinats a sistemes corresponen als terrenys d'interès col·lectiu que estructuraven el territori i asseguruen 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.

Article 26. 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 transversales vianants/ Prioritat invertida
- C4 Xarxa viària rural (snu)
Camí Ral/ Pt Parc fluvial
Jerarquia 1 GR
Jerarquia 2 (categoria 2 y 3)
- T1 Sistema de transport públic segregat
- T2 Sistema de transport públic per cable

A SISTEMA D'APARCAMENTS

H SISTEMA HIDROLÒGIC

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 Religios

P SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

- 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

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

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 riscs naturals
AR	Zona agrícola i ramadera
ARP	Zona agrícola i ramadera d'interès paisatgístic
II	Zona d'itineraris d'interès
SNU	Zona sense designació específica

Article 27. Estructura general del territori

1. 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 28. Obtenció de terrenys per a sistemes urbanístics

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

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

Article 29. Límit de les zones

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

Article 30. Tipus d'ordenació de l'edificació

D'acord amb el Reglament de construcció, es distingeixen com a sistemes d'ordenació bàsics el d'alineacions de carrer, el d'edificació aïllada segons parcel·lació i el de definició volumètrica.

Els tipus d'ordenació de les zones establerts al POUP són els següents:

1. Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer, que correspon a aquelles edificacions entre mitgeres al llarg de carrers o vials.

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. ,

- d) Zona 2. Zona de protecció de nucli antic.
- e) Zona U1. Zona urbana 1.
- f) Zona U2. Zona urbana 2.
- g) Zona U3. Zona Urbana 3
- h) Zona R. Zona residencial.

3. El Comú podrà modificar el sistema d'ordenació en els solars amb edificis construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordinació, que en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagin estat regulats sota el sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, i en els que s'acrediti que:

- (i) És necessària la instal·lació d'un ascensor a la zona de separació a veïns per donar compliment a la legislació en matèria d'accessibilitat.
- (ii) No existeix l'alternativa raonable d'instal·lar-lo en un altre lloc.
- (iii) Aportar una autorització del veí directament afectat.

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

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

La superfície de sostre edificable ha de ser la que hagi fixat l'ordenació volumètrica establerta.

- a) Zona UAE. Zona Àrea Especialitzada

Article 31. Definicions i conceptes generals

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 edificable, ja sigui per a usos públics o privats, essent la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per edificar, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria.
3. Solar: Es considerarà solar aquell terreny susceptible d'ésser edificat que tingui executats tots els serveis urbanístics establerts al planejament urbanístic tal com queda recollit a l'article 9 del Reglament urbanístic.
4. Parcel·la: És una forma de delimitació del sòl que parteix de les normes sobre implantació futura d'usos o modalitats d'explotació de la superfície.
5. Parcel·la neta: Superfície de la parcel·la, deduïdes les parts del terreny corresponents a sistemes urbanístics.
6. Parcel·la mínima: És aquella superfície de sòl mínima susceptible d'ésser edificada.
7. Ocupació de parcel·la: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici i construccions auxiliars d'una parcel·la, inclosos patis de parcel·la i cossos volats, i exceptuant ràfecs i plantes soterrani.
8. Ocupació en soterrani: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes soterrani de l'edifici, inclosos patis de parcel·la.
9. Sostre edificable: És la unitat de compte de l'edificabilitat, expressada en m^2st (metres quadrats de sostre).
10. Densitat bruta: 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).
11. 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).
12. 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.

Excepte per a les Zones de nucli antic i Zona de protecció de nucli antic, clau Z1 i Z2, en les altres qualificacions la densitat d'habitatge s'adaptarà a les normes disposades en aquest article.

En l'ús d'habitatge plurifamiliar el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més proper resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per $100 m^2st$, i per $80 m^2st$ en el cas de l'habitatge protegit.

En l'ús d'habitatge unifamiliar el nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el que arrodonit a l'enter més proper resulti de dividir la superfície construïda destinada a ús habitatge per $225m^2st/hab$ en nucli antic i $350 m^2st$ en zona residencial, o , i per $80 m^2st$ en el cas de l'habitatge protegit.

Els mòduls seran d'aplicació en aquelles qualificacions definides directament per aquest POUP i no incloses en cap figura de desenvolupament urbanístic ja que en aquests casos la densitat vindrà determinada per la mateixa figura de planejament.

13. 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.
14. Superfície construïda de l'edifici: Superfície corresponent a la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes de l'edifici.
15. Superfície edificada de l'edifici: Superfície corresponent a la superfície construïda de l'edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrani.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Cos volat tancat: Cos volat en el qual tots els costats que sobrepassen la línia de façana disposen de tancament.
20. Cos volat semitancat: Cos volat en el qual algun dels costats que sobrepassen la línia de façana disposa de tancament.
21. Cos volat obert: Cos volat en el qual cap dels costats que sobrepassa la línia de façana disposa de tancament.
22. Tanques: Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials. 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 guardarà 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 material 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 alienacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natura 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.

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

CAPÍTOL 2: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 32. Sòl urbà

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

Article 33. Sòl urbà consolidat

1. El sòl urbà consolidat està integrat per aquells terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el POUP ordena directament sense remetre a planejament derivat en una única unitat d'actuació, sens perjudici que determinats àmbits d'aquest sòl puguin ésser objecte d'operacions de renovació que exigeixin la posterior aprovació de planejament derivat.
2. Constitueixen sòl urbà consolidat els terrenys delimitats per la unitat d'actuació núm. 1. Aquesta no s'indica a través d'una identificació numèrica sinó a través de la delimitació del seu perímetre als plànols d'ordenació.

Article 34. Sòl urbà no consolidat

1. Constitueixen el sòl urbà no consolidat aquelles unitats d'actuació en sòl urbà que estan en àrees urbanitzades en el 40 % o més de la seva superfície i no han estat delimitades com a sòl urbà consolidat per no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per a l'edificació.
2. El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat les núm. 2A, 2C, 2D, 94, 95, 14, 3, 6, 97, 5, 7, 98, 08B i 08D.
3. Per al desenvolupament i execució de les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat és necessària la formulació i execució del pla parcial o especial corresponent.

Article 35. Solars

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

- e) Que siguin aptes per a l'edificació, d'acord amb la zonificació establerta al POUP o al planejament derivat.
- f) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les normes mínimes fixades pel planejament o, si aquest no ho determina, que posseeixin els serveis urbanístics bàsics definits a l'article 25 de la LGOTU i a l'article 9 del Reglament urbanístic.
- g) Que tinguin unes dimensions adequades a les normes de parcel·lació establertes pel planejament vigent.
- h) Que el vial amb el qual confrontin tingui pavimentada la calçada, establertes les voreres i posseeixi enllumenat públic.
- i) Que tinguin fixades alineacions i rasants.

Article 36. Cessions en sòl urbà

1. Els propietaris de sòl urbà estan obligats a cedir tots els terrenys necessaris per a vialitat que estableixi el POUP o, si fa al cas, el planejament derivat.

2. A més, estan obligats a cedir el 5 % en el sòl urbà consolidat de gestió directa i el 15 % en el sòl urbà no consolidat, del sòl de la unitat d'actuació amb destinació a dotacions públiques, espais lliures i equipaments.

CAPÍTOL 3: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 37. Definició. Classificació del sòl urbanitzable

1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el POUP delimita en unitats d'actuació d'aquest tipus de sòl, pel fet de requerir obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície i que no es classifiquen com a sòl no urbanitzable.
2. El sòl urbanitzable esdevé sòl urbà mitjançant l'aprovació i execució dels plans parcials o especials corresponents, essent d'aplicació a partir d'aquells allò que s'ha establert per al règim del sòl urbà.

Article 38. Sòl urbanitzable

El POUP classifica com a unitats d'actuació en sòl urbanitzable les núm. 22, 18B, 32A, 18A, 23A, 25B, 20, 19, 27A, 03A, 39, 4, 44B, 45, 50A, 50D, 50C, 54D, 60, 71A, 08A, 89, 90, 93.

Article 39. Desenvolupament mitjançant planejament derivat

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

Article 40. Cessions de vialitat

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

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

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

En tot cas es vetllarà a reagrupar els sòls de cessió de forma que les parcel·les resultants puguin ser com a mínim de 400 m² en ZU1, ZU2 i Z3 i de 300 m² en ZR o segons els que s'indica a les corresponents fitxes. 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.

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

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

Article 42. Obres i construccions en sòl urbanitzable

1. Mentre no es produeixi la seva transformació en sòl urbà mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent i l'execució de les obres d'urbanització, les obres, construccions i activitats en sòl urbanitzable estan subjectes a les mateixes limitacions i règim d'usos que el sòl no urbanitzable, sense perjudici d'allò que preveuen els articles 30.2.2n paràgraf i 27.2 i 3 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 43. Execució, urbanització i edificació

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

CAPÍTOL 4: RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

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

Constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys que el POUP delimita en les zones de Constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys tot aquell sòl – també privat- que no es pot incorporar al creixement urbanístic si es volen mantenir 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.

CAPÍTOL 5: RÈGIM DELS USOS

Article 45. Classes

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

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

Article 46. Usos admesos i usos prohibits

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

1. Dintre dels usos admesos a la zona, el planejament derivat pot assenyalar-ne un, o més d'un, com a ús principal o predominant en el sentit que es preveu que ocupi una proporció majoritària de l'edificabilitat de la zona i que, per tant, és el que contribueix a definir-ne el caràcter bàsic.
2. Per usos compatibles s'entenen aquells que poden desenvolupar-se en contigüitat amb l'ús principal en tant que no han d'afectar negativament el desenvolupament d'aquest.

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

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 48. 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.

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 hoteler 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.

3. Són usos provisionals els que, en sòl urbà no consolidat i en sòl 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.

4. Poden acollir-se a la condició d'usos provisionals en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable els següents:

Els projectes destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús hoteler 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, i a les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions següents:

a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçària reguladora. L'alçària reguladora de l'edificació es computa a partir del perfil natural del terreny.

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'alçària 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 Llei del 31 de juliol del 2012 de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

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'alçària 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. Aquesta superfície mínima no pot incloure la superfície corresponent a accessos a l'edificació, ha de correspondre a una única finca i la totalitat de la seva superfície s'ha de trobar en la mateixa unitat d'actuació.

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, esculleres, 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'alçària dels existents, i han de ser vegetaltzats.

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

anteriors, sempre que les obres i instal·lacions necessàries per desenvolupar els usos corresponguin a activitats a l'aire lliure, 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 al desenvolupament de les activitats forestal, ramadera, agrícola i apícola (cobert, cort, era o paller, galliner, celler, pleta, planter i hivernacle).

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.

c) Era o paller: lloc per emmagatzemar la palla o l'herba, generalment situat a sobre de la cort.

d) Galliner: lloc destinat a l'aviram, galls, gallines 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 conrea plantes en les condicions més favorables.

Les instal·lacions que es requereixen per al desenvolupament de les activitats forestal, ramadera, agrícola i apícola han de respectar les condicions fixades en els apartats b, e, f i h de l'apartat 4 i s'han d'integrar en el paisatge.

La resta d'usos no poden acollir-se a la condició d'usos provisionals.

6. En sòl no urbanitzable, constitueixen actuacions excepcionals que es permeten en règim d'obres i actuacions provisionals les destinades a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, ramadera, agrícola i apícola (cobert, cort, era o paller, galliner, celler, pleta, planter i hivernacle).

Aquestes construccions i instal·lacions han de complir les mateixes condicions establertes per als usos provisionals definides en l'apartat 4 d'aquest article.

7. 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.

. 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.

Article 49. Classes d'usos en el planejament urbanístic

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

Article 50. Ús d'habitatge

És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge entès com l'espai on s'allotja una llar. S'estableixen les categories següents:

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

Article 51. Ús residencial

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

Article 52. Ús hotelier o d'allotjament turístic

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

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

Els establiments amb ús hotelier es classifiquen en les següents modalitats:

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

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

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

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

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

- f) Són 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 queda definit en l'esmentat article 15, amb independència que la seva propietat correspongui als clients o al titular de l'explotació.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

- g) Els Bungalows són totes les unitats d'allotjament que disposin d'entrada independent i de zones enjardinades que reuneixin els requisits mínims quant a característiques i equipament dels bungalows i altres que es puguin determinar reglamentàriament i no arribin a complir per les seves característiques i tipologia dels serveis, els nivells exigits pel grup de xalets. Han de constituir-se com a establiments temporals.
- h) 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 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 hoteler o ús d'habitatge i es divideixen en tres grups:

1. Casa rural: edifici situat en sòl urbà consolidat.
2. Borda rural: edifici situat en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable.
3. 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.

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 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

- Apartaments, estudis, cases o xalets, i cases adossades.
- S'entén per apartaments i estudis els habitatges integrats en edificis residencials en règim de propietat horitzontal que presenten les característiques detallades a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i d'altres que es determinin reglamentàriament.
- Són cases, cases adossades o xalets els habitatges que presenten les característiques detallades a l'article 4 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i d'altres que es determinin reglamentàriament. Les cases, cases adossades o xalets s'han d'arrendar per la seva totalitat, sense que sigui possible fer-ne arrendaments parcials.

- j) Són establiments complementaris d'allotjament turístic els allotjaments constituïts en una unitat empresarial d'explotació, de titularitat pública, privada o mixta, dedicats

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

1. Són albergs els establiments degudament inscrits al Registre de Comerç que ofereixen allotjament en habitacions individuals o col·lectives, amb llits o lliteres, amb bany o sense dins de l'habitació, i amb serveis de restauració o dret a cuina, d'acord amb les definicions dels articles 4 i 26 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i que reuneixen els requisits mínims quant a característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida, la prestació i la qualitat dels serveis, la capacitat, i d'altres que es determinin reglamentàriament.
2. Són cases de colònies els establiments degudament inscrits al Registre de Comerç que ofereixen allotjament en habitacions col·lectives, amb llits o lliteres, amb bany col·lectiu i serveis de restauració, d'acord amb la descripció establerta als articles 4 i 26 de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic, i que reuneixen els requisits mínims quant a característiques i contingut de les habitacions, les cambres de bany, els serveis d'acollida, la capacitat, la prestació i la qualitat dels serveis, i d'altres que es determinin reglamentàriament.
3. Són refugis de muntanya 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 pernoctació 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 lliures o cabanes són de titularitat pública. L'accés hi és lliure i estan oberts tot l'any. Es classifiquen en una única categoria.

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, banys 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.

La modificació de la categoria d'un refugi de muntanya es pot produir a petició del propietari o representant legal, sempre que acrediti 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 53. Ús comercial

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

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

Article 54. Ús d'oficines

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

Article 55. Ús industrial

Comprèn les activitats destinades al tractament o la transformació de matèries primeres o secundàries per a l'elaboració i venda de productes. L'ús industrial compatible és el que es pot desenvolupar simultàniament amb l'ús principal mentre no afecti negativament el desenvolupament d'aquest ús. Comprèn aquelles activitats que, per no produir efectes molestos, es consideren compatibles amb l'habitatge. La llicència d'edificació comunal podrà condicionar-se a que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en el mateix sòl, edifici o lloc.

S'estableix en els límits màxims següents:

- Potència total màxima de 20 kw i densitat de la potència de 0.075 kw/m²
- Límits de sons a l'exterior màxim 60 dB de dia i 50 dB de nit, i a l'interior màxim de 40 dB de dia i 30 dB de nit.

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

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

Article 56. 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 57. Ús educatiu

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

Article 58. 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 seus d'associacions de caràcter cultural, cívic o social.

Article 59. 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 60. 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 61. Usos esportiu i recreatiu

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

Article 62. 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 63. Ús sociosanitari i assistencial

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

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

Article 64. Ús social

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

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

Article 65. Ús de magatzem

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

Article 66. 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 67. Ús d'aparcament

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

Article 68. 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 69. 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 70. Usos rurals

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

- Ús agrícola:

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

- Ús ramader:

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

- Ús forestal:

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

- Ús de protecció:

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

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 rompuda de bosc de ribera, etc.) o indirecta (abocaments directes o difusos, etc.)

TÍTOL III: REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 71. Sistemes urbanístics

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

Clau	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 cíviqes i de vianants
	Vies cíviqes/ prioritat invertida_calçada única/connexions transversales vianants
	C4 Xarxa viària rural (snu)
	Camí Ral/ Pt Parc fluvial
	Jerarquia 1 GR
	Jerarquia 2 (categoria 2 y 3)
	T1 Sistema de transport públic segregat
	T2 Sistema de transport públic per cable
A	SISTEMA D'APARCAMENTS
H	SISTEMA HIDROLÒGIC
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'ESP AIS LLIURES

- 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

Article 72. Sistemes locals

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

Article 73. Sistemes generals

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

Article 74. Sistemes 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 vialitat, a l'aparcament i al passeig i han de permetre la connectivitat entre àrees i sectors del territori assegurant un nivell de mobilitat i d'accessibilitat adequat per a vehicles i vianants. També comprèn les franges de protecció i de reserva fixades per les disposicions legislatives vigents.

La voravia està compresa dins la vialitat i, per tant, és de cessió obligatòria al Comú i d'execució a càrrec del promotor.

Les vies, carrers i àrees d'aparcament que es prevegin pels planejaments derivats en desenvolupament del POUP, quedaran automàticament incloses 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 del 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 municipal. Poden diferenciar-se les xarxes locals primàries i secundàries.
 - c) Xarxa de vies cíviqües i de vianants, connectors transversal i vies de prioritat inertida en sòl urbà (clau C3): Correspon als carrers que, per la seva situació en el context de la ciutat 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 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 homogènies 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, incloses 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.
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. Les determinacions del POUP, pel que fa la xarxa viària, han de completar-se amb el planejament derivat.

4. El planejament derivat pot modificar el traçat de la xarxa viària establerta al POUP, sempre que en la vialitat afectada respectin les unions amb les unitats d'actuació veïnes.

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:

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

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

2. Tenint en compte allò que fixa la norma general, el planejament derivat ha d'assenyalar les alineacions i rasants i ha de precisar l'ordenació de les vies dins la reserva establerta pel POUP, sempre 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 vials privats que actualment donen servei tant a conjunts residencials unitaris com parcel·les independents dins de l'àmbit de zona. En virtut del previst al reglament a partir del tercer habitatge es preveu la necessària cessió pública d'aquests sistemes viaris en les condicions establertes pel reglament.
5. Aquest POUP identifica amb un Polígon d'Actuació AA, BB i CC els àmbits de possible gestió de vials privats.

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 sòl urbà consolidat, el POUP defineix de forma precisa les alineacions definitives del

sistema viari així com la corresponent línia d'edificació. En el sòl urbanitzable i en el no urbanitzable es grafien les reserves de sòl, 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 sòl no urbanitzable.

Condicions d'ordenació i ús de les vies urbanes C2

- a) Els usos preferents dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària.
- b) En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl 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 sòls.
- c) Les amplades dels vials a les diferents zones queden establertes de la manera següent:
 1. Zona de nucli antic, clau Z1: amplada mínima 3,25 m. Per als edificis que siguin objecte de nova construcció o de reconstrucció, la línia d'edificació queda fixada a una distància mínima d'1,625 m de l'eix del carrer. Els vials que actualment tenen una amplada inferior als 3,25 m no poden ésser regularment transitats per vehicles.
 2. Zona extensió i ampliació de casc antic: l'amplada podrà oscil·lar entre els 5 i els 7,5m, d'acord amb el Reglament d'Urbanització.
 3. Zones restants: amplada mínima 10 m, repartits en 7 m de calçada i 1,50 m de voravia a cada costat. Els pendents màxims són d'un 8%.
 4. Excepcionalment en zones residencials: quan el pendent del terreny natural perpendicular al vial sigui superior a un 45%, l'amplada mínima haurà de ser de 7,5 m, repartida en 5 m de calçada i 1,25 m de voravia a cada costat. Els pendents màxims hauran de ser d'un 8%.
 5. 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, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer i una secció mínima de vorera de 2m.
 6. 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.
 7. 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.
 8. El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, a les cruïlles de nova planta d'amplada igual o superior a 7,50 m, és de 10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Condicions d'ordenació i ús de les vies cíviques i de vianants C3

- a) L'ús de les vies cíviques, vies de prioritat invertida i connexions trasnversals ha de facilitar el passeig i la relació dels ciutadans en equilibri amb el trànsit de vehicles. Aquests carres 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.
- b) 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.
- c) 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.

- d) Els carrers de vianants dissenyats de nova planta pel planejament han de tenir una amplada mínima de 6m. La distància entre façanes i/o límits d'edificació serà de 8m 0 4 respecte de l'eix del carrer de vianants. 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.

Condicions d'ordenació i ús de les vies rurals C4

- a) L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés al sòl 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.
- b) Queden compresos en el sistema en el sistema C4, relatiu a la xarxa viària rural, s'inclouen tots els sòls destinats a la mobilitat, principalment de vianants, en el sòl no urbanitzable i també es defineix com a tal en el POUP el recorregut delimitat conegut com el parc territorial fluvial-camí ral i la resta de camins, en ser itineraris d'interès. Es considera parc territorial el Pla sectorial d'infraestructures Verdes d'Andorra (PSIVA) i el camí que va des del límit amb Massana vora d'Ordino fins a Sorteny i el nou vial rural del Serrat direcció Arcalís. Es consideren vies rurals d'itineraris i recorreguts d'interès el camí ral i la resta de camins existents i que tenen com a principal objectiu servir com a camí turístic. En aquest sistema també s'inclouen tots aquells camins que per diversos motius relacionats amb els canvis socioeconòmics que ha sofert la parròquia han deixat d'existir de forma total o parcial.
- c) Els itineraris d'interès, el Pla sectorial d'infraestructures Verdes d'Andorra (PSIVA), el camí ral i la resta de camins, no poden ésser considerats mai com a vials a efectes d'edificació i, per tant, no poden servir de referència per a cap mena d'edifici, i gaudeixen, en tot cas, d'un estatut jurídic de servitud administrativa.
- d) 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.
- e) L'amplada mínima del parc territorial fluvial serà de 5 metres, i el límit d'edificació de tota construcció adjacent es situarà a 5 metres de l'eix del camí en sòl urbanitzable, en sol urbà no consolidat i en sòl urbà consolidat de gestió directa. El sol destinat al parc territorial ha de provenir dels sòls de cessions obligatòries de les unitats d'actuació confrontats.
- f) Els camins integrats al sistema viari rural tindran una amplada de cinc metres (5m), parc fluvial, i una servitud de protecció de set metres i mig (7,5m) en els camins principals i tres metres i mig (3,5m) en els secundaris, mesurats des de l'eix del camí. Les tanques perimetrals de les parcel·les respectaran aquestes distàncies i les edificacions se situaran en tot cas a una distància mínima de dotze metres (12m). 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.

- g) 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.
- h) 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 75. 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.

-Xarxa de transport públic segregat (T1).

El sistema de transport segregat inclou els espais destinat a la xarxa de transport modal de caràcter permanent i essencials per garantir la intermodalitat del sistema de transport.

Xarxa de transport per cable (T2)

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

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

Article 76. Sistema d'aparcaments (A)

Definició

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

Tipus d'aparcaments

S'estableixen quatre tipus de solars destinats a aparcaments:

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

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

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

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

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

Article 77. Sistema hidrològic (H)

1. La zona de sistema hidrològic és la part de la zona inundable delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent d'acord amb un període de retorn de l'avinguda de deu (10) anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals, així com les característiques hidromorfològiques de cada riu o torrent i la climatologia de la vall, i respectant la seva continuïtat.
2. En la zona de sistema hidrològic no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap tanca, ús o activitat que suposi una modificació del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.
3. 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.
4. A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 m d'amplada en cada un dels marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació.
5. Tota sol·licitud de llicència urbanística que afecti terrenys situats a la vora d'un riu o torrent ha d'anar acompanyada d'un estudi hidrològic, redactat i signat per un tècnic competent, que avaluï justificadament la necessitat de realitzar proteccions dels terrenys, i les defineixi amb un nivell de detall suficient per evitar danys produïts per avingudes d'aigua i de materials arrossegats per l'aigua. La sol·licitud ha d'anar acompanyada d'un estudi d'impacte ambiental d'acord amb la Llei de pesca i gestió del medi aquàtic i d'acord amb el reglament de protecció dels hàbitats aquàtics.
6. 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.

Article 78. 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) Religiós (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. Si la fitxa de la unitat d'actuació no determina el contrari, els paràmetres edificadors són els propis de la unitat d'actuació.
6. S'admetran usos privats complementaris i/o suplementaris a l'ús principal establert (oficines, comerç, etc.) mitjançant concessió administrativa.

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 l'obtenció del sòl.
2. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús preferent en un equipament privat, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla Especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
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 situïn.
 - 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 1,65 m²st/m²s. . En absència de determinacions específiques al planejament derivat s'aplicaran les determinacions següents:
Tipologia: la referida en l'anterior apartat 1 d'aquest article.
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.
Distàncies a límits laterals i posterior: un metre per planta (1m/1P)
Número de plantes màxim: planta baixa i tres plantes pis (PB+3)
L'edificació en les àrees d'equipament 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 situïn.
4. En les qualificacions d'equipaments, s'admet que les plantes soterrani ocupin el 90% del subsòl de la parcel·la.

Article 79. 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 ordenacions, 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 soterrani.

Article 80. Sistema d'espais lliures (P)

Definició

El sistema d'espais lliures d'Ordino, de dimensionament important, comprèn tots aquells sòls que estan o es preveuen lliures d'edificació en sòl urbà, 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 parròquia per tal d'aconseguir l'objectiu d'un creixement urbanístic sostenible.

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.

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:

- a) Parcs urbans (Pu). Comprèn els sòls destinats a espais lliures que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans. Inclou parc sinfants i horts urbans. Combinen generalment un percentatge de tractament artificialitzat i naturalitzat i estan sotmesos a un ús intens.

- b) 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 entre els ciutadans. Disposen generalment un tractament artificialitzat.
- c) 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, plaça o passeig podria reportar perill pels seus usuaris.
 - En el sòl urbà, àrees de sòl en les que les condicions topogràfiques, immediatesa de cursos d'aigua, forma, posició o d'altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per qualsevol altra utilització urbana.

- d) 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 dels ciutadans en el sòl no urbanitzable. Són espais característics del paisatge tradicional que mitjançant un mínim i adequat tractament 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, sens perjudici de l'aplicació, en qualsevol moment, de la declaració de titularitat pública intrínseca en qualsevol sistema urbanístic.

Condicions d'ordenació i edificació dels espais lliures

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

L'edificació dels espais lliures, només admissible dins la categoria de parcs urbans dins els sòl urbà i urbanitzable es regeix per una edificabilitat neta màxima de 0,2 m²st/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 del parc. Les instal·lacions per a la pràctica esportiva podran ocupar fins a un vint per cent (20%) de la superfície d'aquest espais lliures i aquest percentatge pot augmentar a un trenta-cinc per cent (35%) en cas d'aparcament en superfície i camps de futbol.

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 accessòries 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%).

Els parcs territorials s'ordenaran mantenint el caràcter rural i/o natural del seu entorn. Mitjançant Pla Especial es regularà l'ordenació d'aquests grans espais establint les condicions d'ordenació i d'ús específics per a cada un dels parcs delimitats. En el seu defecte es podran aplicar les normes pròpies dels Parcs Naturals aprovats.

L'enjardinament de qualsevulla modalitat d'espai lliure de nova creació es disposarà amb plantació d'espècies autòctones i adaptades a l'àmbit.

Article 81. Sistema de serveis tècnics (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, abastament, aigües, gas, telefonia i altres d'anàlegs, i serveis complementaris com poden ésser les estacions depuradores d'aigua, les estacions transformadores d'electricitat, terminals de clavegueram, centrals de telefonia i altres d'anàlegs.

Tipus de serveis

1. Formen aquests sòls els sistemes següents:
 - a) Abastament d'aigües: captacions, línies de conduccions generals, dipòsits reguladors, magatzems, etc.
 - b) Sanejament: clavegueram principal i estacions de tractament.

- c) Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: xarxa d'alta tensió i grans transformadors.
- d) Centrals de comunicació, de telèfon i de fibra òptica.
- e) Parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus.
- f) Altres sistemes d'energia.

En les qualificacions habitatges de protecció, s'admet que les plantes soterrani ocupin el 90% del subsòl de la parcel·la.

Article 82. Sistema d'habitatge de protecció (HP)

Definició

Aquest sistema comprèn els sòls que actualment o en el futur tenen com a finalitat la implantació d'habitatge de protecció dintre de la Parròquia.

Condicions d'ordenació i edificació dels habitatges de protecció.

5. El sistema d'ordenació dels habitatges de protecció 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.

6. L'ordenació dels habitatges de protecció seguirà, en tot cas, les determinacions següents:

- d) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situïn.
- e) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- f) Es prestarà una especial atenció al tractament adequat dels espais no edificats de la parcel·la.

7. L'edificació als habitatges de protecció es regeix per la pròpia de la unitat d'actuació o fins a una edificabilitat neta màxima de 1,65 m²st/m²s. . En absència de determinacions específiques al planejament derivat s'aplicaran les determinacions següents:

Tipologia: la referida en l'anterior apartat 1 d'aquest article.

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.

Distàncies a límits laterals i posterior: un metre per planta (1m/1P)

Número de plantes màxim: planta baixa i tres plantes pis (4P).

L'edificació en les àrees 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 situïn.

TÍTOL IV: REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Article 83. 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
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

Article 84. Zona de nucli antic, clau Z1

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, grafiada en els plànols a escala 1/2.000 de zonificació amb el número "Z1", i en general.

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.

Parpametres generals d'ordenació

1. Ocupació màxima de la parcel·la
S'ocuparà les parcel·les en la seva totalitat, respectant el vial mínim de 3,25 m d'amplada fixat per a les zones de nucli antic.
2. Alçada màxima i nombre de plantes
L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 12,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap punt les façanes de l'edifici no sobrepassin els 12,50 m.

El nombre màxim de plantes serà de 4, inclosa la planta baixa.(PB+3P)

Excepcionalment, en les edificacions existents abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenació, l'alçada màxima reguladora podrà augmentar de 25 cm amb l'únic objectiu de millorar l'aïllament tèrmic o l'eficiència energètica de les mateixes. Aquesta mesura, però, no servirà per a regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.
3. Profunditat edificable
La profunditat edificable es la màxima permesa de la parcel·la.
4. Usos admesos a la zona
Hi són admesos tots els usos, a excepció dels expressament prohibits següents: industrial, agrícola "excepte hivernacles", forestal i ramader.

Article 85. Zona de protecció de nucli antic, clau Z2

Definició de la zona

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

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 identitàris a potenciar i la integració amb la topografia i el medi natural.

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

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

- a) Z2A. Zona de protecció del cacs antic.
- b) Z2B. Zona de protecció entre el casc antic i zones pròximes
- c) Z2C. Zona de protecció pròxima a entorns naturals o a topografies accidentades.

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

Article 86. Zona de protecció del cacs 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 "Z2" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la parròquia 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 paral·lelèpipedes de característiques similars a l'entorn d'edificació històric existent.

Aquestes unitats volumètriques seran rectangulars amb la possibilitat de fer agrupacions adossades sempre i quan es diferenciïn els volums, tant amb esglaonaments en alçada i/o retranquejos en façana i amb diversitat en la composició o cromatisme de la mateixa, sempre i quan es respecti la present normativa.

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

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

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

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

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

La coberta d'aquesta planta ha de tractar-se com a plana, amb un mínim del 66% de superfície enjardinada de 40cm o més de gruix de terra. La vegetació serà preferentment autòctona. L'altra part podrà tenir pavimentació amb materials permesos dins del conjunt.
5. Índex d'edificabilitat
El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²st/m²s.
6. Alçada màxima
L'alçada màxima fins a carener és de 7,50 m 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 3,50 m 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 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 del sector en el 70% de la façana, el 30% restant podrà ser de fusta

local i o altres materials d'estètica tradicional i les cobertes es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

8. Usos admesos a la zona

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

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 87. 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 "Z2" i es refereix a l'ordenació per a la protecció del nucli antic dels set nuclis de població de la parròquia 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·lelèpeds.

Aquestes unitats volumètriques seran rectangulars amb possibilitat d'agrupacions adossades sempre i quan es diferenciïn els volums, tant amb esglaonaments en alçada i/o retranquejos en façana i amb diversitat en la composició i cromatisme de la mateixa, sempre i quan respecti la present normativa.

En els casos on la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de construir tapant la mitgera o les mitgeres existents. Caldrà per tant justificar expressament les solucions

adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

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

3. Parpamètres generals d'ordenació

1. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació de l'edificació no pot ser inferior al 33 % ni superior al 50% del solar.

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

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

3. Profunditat edificable

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

4. 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.

5. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²st/m²s.

6. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 10,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap cas es permetrà que cap façana de l'edificació superi els 10,50m d'alçada.

El nombre màxim de plantes és de 3, inclosa la planta baixa. (PB+2P). En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,50 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

7. Tractament de façanes i cobertes

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

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

8. Usos admesos a la zona

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

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 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 88. 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 "Z2" 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.

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. Parpametres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de la parcel·la

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

2. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima és del 33 %.

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.

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

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 queden inclosos.

5. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,05 m²st/m²s.

6. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació fins a carener serà de 10,50 m presos des del nivell més baix del terreny, de manera que en cap cas es permetrà que cap façana de l'edificació superi els 10,50m d'alçada.

El nombre màxim de plantes és de 3, inclosa la planta baixa (PB+2P). En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no es podrà situar a més de 3,50 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

7. Tractament de façanes i cobertes

Les façanes seran de pedra del país d'ús local, és a dir, amb característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector en el 50% de la façana, el 50% restant podrà ser de fusta local i o altres materials d'estètica tradicional i les cobertes

es faran de pedra de pissarra i a dues aigües en tota la seva superfície, amb un pendent mínim del 40%.

8. Usos admesos a la zona

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

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 89. 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 U1 i provenen de la zona urbana 2 de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001. Comprèn la part del teixit urbà majoritàriament consolidat per l'edificació més moderna, amb tipologia plurifamiliars de bloc aïllat 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 habitacional amb predomini de d'habitatge plurifamiliar, amb actuacions de rehabilitació, ampliació existent o nova puntualment 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. Parpametres 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.

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 m², amb una longitud màxima de la façana de 34 m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 14m màxim amb un mínim d'1,5m de profunditat i 4m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 14m 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

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a límits de parcel·la és de 4 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 8 m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima serà de 7,50 m de l'eix del vial, a excepció dels solars classificats com a sòl urbà consolidat de gestió directa.

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

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

En el cas de les parcel·les que limiten amb la CG3 i que limiten amb un o diversos solars edificats de forma consolidada que tenen una distància al veí inferior als 5 m, la distància de l'edificació pot ser idèntica a la parcel·la o parcel·les veïnes; en tot cas, la distància mínima serà de 4 m al límit de la propietat.

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

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

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

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 m²st/m²s.

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 o de 10,5 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article relatiu a Alçades Màximes Article 118 de la present normativa subsidiària.

El nombre màxim de plantes és de 4 (PB+3P) i de 3 (PB+2P), respectivament, per als dos supòsits d'alçada màxima, inclosa la planta baixa.

En cas de vials inferiors a 10 m, l'alçada màxima fins a carener és de 10,5 m limitada pels diferents supòsits definits en Alçades Màximes Article 118 de la present normativa subsidiària.

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

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

L'alçada màxima fins a carener serà de 13,5m 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 retranqueigs de façana del punt 7 i 8 del present article. Veure referència orientativa dels Croquis 1, 2 i 3.

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

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 admès 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 arbredes singulars i dels camins existents.

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

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

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, salvat del cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció i les ampliacions que sobrepassin la volumetria resultant de l'aplicació dels paràmetres de l'ordinació vigents en el moment de sol·licitar una nova llicència, les llicències de les quals hauran d'acollir-se a la nova normativa.

Article 90. 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 U2 i provenen de la zona urbana 1 de la zonificació de les Ordinacions generals d'urbanisme i construcció de la parròquia d'Ordino de gener del 2001. Comprèn la part del teixit urbà més moderns de bloc aïllat amb front directe a vial o actuacions unitàries amb edificacions majorment plurifamiliars.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el reconeixement del teixit preexistent i manteniment de la seva característica habitacional 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. No obstant, la façana principal de l'edificació haurà de donar front directe en la seva totalitat a vial.

Excepcionalment els àmbits de la Unitat d'Actuació UA17, recentment recepcionada, i les Unitats d'actuació UA 18B i UA 22 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. Parpametres generals d'ordenació

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

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 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 en zona urbana 2, clau U2

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 350 m², amb una longitud màxima de la façana de 26 m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 14m màxim amb un mínim d'1,5m de profunditat i 4m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos. Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure Croquis 11 adjunt de les presents ordinacions.

4. Distància dels límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a límits de parcel·la és de 4 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 8 m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima serà de 7,50 m de l'eix del vial, a excepció dels solars classificats com a sòl urbà consolidat de gestió directa.

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

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

En el cas de les parcel·les que limiten amb la CG3 i que limiten amb un o diversos solars edificats de forma consolidada que tenen una distància al veí inferior als 5 m, la distància de l'edificació pot ser idèntica a la parcel·la o parcel·les veïnes; en tot cas, la distància mínima serà de 4 m al límit de la propietat.

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

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

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

11. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable de les edificacions en zona urbana 2 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.

12. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,65, m²st/m²s.

13. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,5m o de 10,5m. El nombre màxim de plantes és de 3 (PB+2), inclosa la planta baixa.

En cas de vials inferiors a 10 m, l'alçada màxima fins a carener és de 7,50 m limitada pels diferents supòsits definits en l'article Alçades Màximes Article 118 de la present normativa subsidiària.

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

14. 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 admès l'ús industrial.

15. 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 70%. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

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

16. 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, salvat del cas d'enderroc per a realitzar una nova construcció i les ampliacions que sobrepassin la volumetria resultant de l'aplicació dels paràmetres de l'ordinació vigents en el moment de sol·licitar una nova llicència, les llicències de les quals hauran d'acollir-se a la nova normativa.

Article 91. 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 corresponen amb les zones de nou desenvolupament de tipologia plurifamiliar aïllada dintre de la parròquia.

La regulació normativa d'aquesta àrea té per objecte el manteniment de la seva característica habitacional amb predomini de l'habitatge plurifamiliar, amb voluntat d'adequació de la tipologia edificatòria amb unes dimensions i permeabilitat sensible amb els límits naturals 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.

No obstant, puntualment i en base al plànol d'estructura general, atenent a la confrontació i voluntat de consolidació d'un nou vial cívic, la façana principal de l'edificació haurà de donar front directe al vial de caràcter cívic, com a mínim en la part que allotja els usos no residencials.

3. Paràmetres generals d'ordenació

5. Superfície mínima de la parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 800m².

Longitud mínima de façana al llarg del vial i vials d'accés no inferior als 20m.

6. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima de l'edificació no pot superar el 55% del solar.

7. Dimensions màximes de l'edificació

La superfície màxima en planta de tot edifici és de 350m², amb una longitud màxima de la façana de 20m. Caldrà trencar la linealitat de la façana fent un retranqueig de la mateixa cada 10m 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 14m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos. Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure Croquis 11 adjunt de les presents ordinacions.

8. Distància dels límits d'edificació

La distància mínima de tota edificació (llevat de les plantes subterrànies) a límits de parcel·la és de 4 m, de manera que la distància entre edificacions no pot ésser inferior als 8 m. En relació amb el vial o vials d'accés, la distància mínima serà de 7,50 m de l'eix del vial, a excepció dels solars classificats com a sòl urbà consolidat de gestió directa.

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.

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

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

17. 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.

18. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 1,65m²st/m²s.

19. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,5m o de 10,5m. El nombre màxim de plantes és de 3, (PB+2) inclosa la planta baixa. En una part del volum, màxim 30% en planta, es permetrà incrementar una planta per donar diversitat al conjunt.

20. 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 admès l'ús industrial.

21. 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 70%. La superfície restant (30%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

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

Article 92. 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 6 m entre les dues edificacions.

3. Parpametres generals d'ordenació

1. Superfície mínima de les parcel·les

La superfície mínima de la parcel·la neta per habitatge unifamiliar és igual o superior a 600 m², amb la longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 16 m.

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

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

- b) Que presentin la sol·licitud conjuntament tots els propietaris de les parcel·les que estan afectades per l'ajustament.
- c) Que en cas que una o diverses parcel·les objecte d'ajustament de límits sigui/n inferior/s segons el/s seu/s títol/s de propietat que determina amb caràcter general el planejament per a la zona residencial, no resulti/n amb menor metratge o superfície total.
- d) Que en cas que la parcel·la o parcel·les objecte d'ajustament de límits tingui/n una superfície segons el seu títol de propietat igual o superior que determina de forma general el planejament per a la zona residencial, no perdi/n aquesta superfície mínima.

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

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 Llorts" on la parcel·la podrà ser menor a 300m². Les parcel·les en urbanitzacions aprovades amb anterioritat a l'aprovació del POUP es regiran per l'article 11 del Reglament urbanístic.
- 2 habitatges per parcel·les d'almenys 1200m² de superfície neta.

3. Ocupació màxima de la parcel·la

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

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 queden inclosos.

5. Dimensions màximes de l'edificació

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

6. Distància dels límits d'edificació

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

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

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

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

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

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

7. Índex d'edificabilitat

El sostre edificable no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,80 m²st/m²s o aquell definit en el planejament aprovat.

8. Alçada màxima

L'alçada màxima fins a carener és de 10,50 m respecte al punt més baix de la façana que dona al vial 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 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.

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

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

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

10. Usos admesos a la zona

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

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

Article 93. 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 i/o reconegudes pels planejaments precedents com a sòl urbà consolidat que es disposen o bé de forma aïllada en el territori rural o com implantació amb front a les xarxes territorials (Cta CG-3 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.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Es manté el sistema d'ordenació preexistent a l'àmbit.

3. Paràmetres generals d'ordenació

L'ordenació i edificació en aquestes àrees es condicionen al manteniment del volum i aprofitament existents. S'admetrà, a més, en cas necessari l'ampliació de fins a un 30% addicional de la superfície construïda del volum preexistent a disposar dintre de la parcel·la privada.

Les ampliacions permeses es realitzaran sota el principi d'integració en el conjunt preexistent i no podran alterar, substancialment, les característiques tipològiques de l'edificació.

Article 94. Zona àrea especialitzada, clau ZAE

1. Definició de la zona

Comprèn aquelles àrees que el Pla destina al desenvolupament d'activitats terciàries, principalment oficines i comerç, però també apte per investigació i desenvolupament o altres activitats que aportin valor i activitat al nucli d'Ordino.

2. Tipus d'edificació i alineacions

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació corresponent.

Excepcionalment la Unitat UA 32A que es regula segons fitxa urbanística corresponent amb el planejament aprovat pel Projecte d'Interès Nacional presentat per Govern. Als plànols aquest àmbit s'identifica amb la subclau corresponent i l'edificació es regirà pel que disposa els planejaments aprovats amb anterioritat a aquest POUP.(ZAE³²).

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 colindants, 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 plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

4. Separació entre edificacions

La separació mínima entre edificacions internes serà la meitat de l'alçada de l'edifici mes baix i de la mateixa alçada, reduïda en 6,2 m, respecte les edificacions externes que per la normativa es puguin edificar en solars confrontats.

5. Alçada màxima:

L'edificació no tindrà més de PB+2 plantes ni la seva alçada reguladora excedirà de 10.5 m, 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. 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 i ramaders

Article 95. Zona de verd privat

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols de qualificació en els quals es manté l'ús i la propietat privada del sòl atenent als valors paisatgístics o d'inundabilitat. El Pla, quan possible concentra l'edificabilitat damunt les àrees confrontant

Els sòls subjectes a aquesta zonificació han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat.

Article 96. Zones i relació amb els límits de la CG3

En relació a les edificacions que tinguin llindar amb la CG3, es grafia als plànols una línia de protecció de paisatge per garantir una distància mínima d'implantació de les edificacions i evitar l'efecte barrera entorn aquesta via. Aquesta franja es considera com a espai verd privat i haurà de contemplar arbrat i/o plantes autòctones. Al mateix temps es podrà delimitar la zona amb una tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt. **Veure Croquis 12.**

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

Article 97. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat

1. Aquest POUP delimita un total de 14 Unitats d'actuació urbanística en sòl urbà no 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. Les unitats d'actuació urbanística delimitats en virtut d'aquest POUP són els següents:

	Class	Qual	Àmbit territorial	Contínua Discontínua
2A	Sòl urbà no consolidat	Z2A	Ordino	Discontínua
2C	Sòl urbà no consolidat	Z2B i Z2C	Ordino	Discontínua
2D	Sòl urbà no consolidat	Z2C	Ordino	Discontínua
94	Sòl urbà no consolidat	ZU3	Ordino	Continua
95	Sòl urbà no consolidat	ZU3	Ordino	Continua
14	Sòl urbà no consolidat	ZAE	Ordino	Continua
3	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Sornàs	Continua
6	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	Discontínua
97	Sòl urbà no consolidat	ZR	La Cortinada	Continua
5	Sòl urbà no consolidat	Z2B	La Cortinada	Discontínua
7	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Arans	Continua
98	Sòl urbà no consolidat	Z2B	Llorts	Continua
08B	Sòl urbà no consolidat	Z2A	El Serrat	Discontínua
08D	Sòl urbà no consolidat	Z2A	El Serrat	Continua

3. Mitjançant les fitxes de les Unitats d'Actuació urbanística que han estat anunciats, 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 fitxes dels polígons d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

Article 98. Relació de les Unitats d'Actuació en sòl urbanitzable

1. Aquest POUP delimita un total de 25 Unitats d'actuació urbanística en sòl urbanitzable, 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. Les unitats d'actuació urbanística delimitats en virtut d'aquest POUP són els següents:

2E	Sòl urbanitzable	Z2B	Ordino	Continua
22	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	Continua
18B	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	Continua
32A	Sòl urbanitzable	ZU2	Ordino	Continua
18A	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	Continua
23A	Sòl urbanitzable	ZR	Ordino	Discontínua
25B	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	Continua
20	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	Continua
19	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	Continua
27A	Sòl urbanitzable	ZU3	Ordino	Continua
03A	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	Continua
39	Sòl urbanitzable	Z2C	Sornàs	Discontínua
4	Sòl urbanitzable	Z2B	Ansalonga	Discontínua
44B	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	Continua
45	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	Continua
50A	Sòl urbanitzable	ZR	La Cortinada	Continua
50D	Sòl urbanitzable	Z2B	La Cortinada	Continua
50C	Sòl urbanitzable	ZU3	La Cortinada	Discontínua
54D	Sòl urbanitzable	ZR	Arans	Continua
60	Sòl urbanitzable	Z2B	Arans	Continua
71A	Sòl urbanitzable	Z2B	Llorts	Continua
08A	Sòl urbanitzable	Z2A i Z2C	El Serrat	Discontínua
89	Sòl urbanitzable	Z2B	El Serrat	Continua
90	Sòl urbanitzable	ZR	El Serrat	Continua
93	Sòl urbanitzable	ZR	El Serrat	Continua

3. Mitjançant les fitxes de les Unitats d'Actuació urbanística que han estat anunciats, 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 fitxes dels polígons d'actuació urbanística es recullen en el Volum II d'aquestes normes urbanístiques.

CAPÍTOL 1: ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 99. Classes de zones

El POUP estableix, per a totes les unitats d'actuació de sòl no urbanitzable, la zonificació següent:

	Class	Qual	Àmbit territorial	Contínua Discontínua
--	-------	------	-------------------	-------------------------

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
AR	Zona agrícola i ramadera
ARP	Zona agrícola i ramadera d'interès paisatgístic
II	Zona d'itineraris d'interès
SNU	Zona sense designació específica

Article 100. Zona PA: Zona de 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 continuus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls. En particular, inclou les canes i els 5 m de servitud de cada un dels afluents de la Parròquia (no inclosos en alguna de les categories de protecció natural) i els estanys i les molleres.

Per a aquestes zones d'aigües s'estableix un perímetre de protecció obligatòria de 5 metres d'amplada en cada un dels marges dels rius i són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües.

Article 101. 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'aquest les categories més comunes: els boscos d'alzines, d'avets i les pinedes.

Article 102. Zona PN: 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 la categoria de risc d'inundació Q100, 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 l'infraestructura blava.

Article 103. Zona PN-RV: 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'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.

Article 104. Zona RN: Zona de riscos naturals

S'integren en aquesta categoria de Protecció dels Riscos Naturals les zones exposades a riscos qualificades així pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de desprendiments i d'altres riscos naturals de Govern.

En particular, inclou de la categoria de riscos més alts d'allaus (molt alta) i de perillositat màxima (alta- grans moviments, caigudes de blocs, esllavissaments superficials i corrents d'arrossegalls).

Article 105. 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 edàfiques 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 106. Zona ARP: Zona agrícola i ramadera

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.

Article 107. Zona II: Zona d'itineraris d'Interès

S'integren en aquesta categoria d'itineraris d'Interès els espais ocupats per recs i llurs voreres agençades 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 108. Zona U: Zona sense designació específica

Constitueixen sòl sense designació específica els terrenys dels comuns i quarts no inclosos en les subcategories anteriors.

La definició de les diferents zones que comprèn el sòl no urbanitzable de la parròquia d'Ordino coincideix amb l'establerta als articles 42 a 50 de la LGOTU.

Article 109. Obres i construccions en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable, 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, les actuacions següents:
 - a) En sòls forestal i agrícola i ramader, 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 i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles); l'agroturisme, per als allotjaments turístics rurals que estiguin ubicats en una explotació agrària que consti inscrita al Registre d'Explotacions Agràries; l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agençament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada, i l'habilitació d'instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.
 - b) En sòls agrícola i ramader d'interès Paisatgístic, l'obertura de noves pistes o camins de muntanya, la tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat ; la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles); i l'habilitació d'instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.
 - c) 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 els seus equipaments i serveis.
 - d) En zones de patrimoni natural, 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'hàbitat propi i la rehabilitació i conservació de bordes i edificis agrícoles.
 - e) En zones de patrimoni natural del Riu Valira, els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'hàbitat propi i la rehabilitació i conservació de bordes i edificis agrícoles.
 - f) En zones d'itineraris d'interès, els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora.

- g) En zones exposades a riscos naturals, les instal·lacions o els equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns, i a la limitació del mateix risc, i les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions destinades a ús agrícola, ramader i forestal o a ús de magatzem, sempre que un estudi detallat del risc n'avaluï la vulnerabilitat i garanteixi que és assumible, d'acord amb criteris fixats reglamentàriament. També es permet els treballs necessaris per dotar d'accessos i serveis a sòl urbanitzable. L'atorgament de la llicència requereix informe favorable del Ministeri titular de l'ordenament territorial sobre l'estudi de detall.
- h) 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.
- i) 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.

Article 110. 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.

TÍTOL V: ORDINACIONS DE CONSTRUCCIÓ

CAPÍTOL 1: NATURALESA DE LES ORDINACIONS

Article 111. Obligatòria i caràcter normatiu

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

CAPÍTOL 2: LES CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS

Article 112. Adaptació de l'entorn existent

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

Article 113. Voravies

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

Article 114. Cobertes dels edificis

1. Les cobertes de tots els edificis han d'ésser construïdes amb llosa de pissarra i els pendents mínims han d'ésser del 40 %. La coberta només pot sortir 50 cm del límit d'edificació o dels cossos volats sobre la vorera.
2. Els llosats han de ser degudament ferrats amb trenca neus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les d'aigües residuals a excepció de les bordes i cabanes de tipologia de muntanya en cas d'estar aïllades i separades dels camins públics.
3. La superfície plana de la coberta a les zones, ZU1, ZU2, ZU3, ZR, ZA i ZAE 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 està prohibida la coberta plana. Quan es permeti la coberta plana aquesta ha de tenir un mínim del 66% de superfície enjardinada de 40cm o més de gruix de terra. La vegetació serà preferentment autòctona. L'altra part podrà tenir pavimentació amb materials permesos dins del conjunt.
4. Les cobertes han de tenir com a mínim dos vessants.

5. Quan es tracti d'edificacions d'una amplada igual o inferior a 6 m, es permet un sol vessant de coberta.
6. La coberta de l'edifici ha d'ésser accessible directament des dels espais comuns per a la reparació, manteniment i neteja. S'admeten escales plegables amagades, escales de gat i accés a través de claraboies practicables.
7. Les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableix, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats pel Reglament de Construcció.
8. De forma excepcional i per indicació d'un informe del ministeri encarregat del patrimoni cultural, es permetran zones amb cobertes planes dins de la zona de nucli antic Z1 i la zona de protecció de nucli antic Z2 i Z3..
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 115. Capellines

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

Article 116. Cossos volats

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

Article 117. Alçades màximes.

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

En la zona Z2A té una alçada màxima de 7,50m i la Z2B i 2C de 10,50m.

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

- 3- A les zones ZU1, ZU2, ZU3 i ZR, l'alçada màxima (AM) queda regulada en funció dels vials públics d'accés, del terreny natural i de la situació de la parcel·la segons els casos següents:
- 3.1. Parcel·la per sota d'un vial:
 - En les parcel·les amb un pendent inferior al 40 %, l'alçada màxima serà determinada pel croquis annex número 1.
 - En les parcel·les amb un pendent superior al 40 % fins al 100 %, l'alçada màxima serà determinada pel croquis annex número 2.
 - 3.2. Parcel·la per sobre d'un vial o entre vials:
 - En aquest cas, l'alçada màxima es mesurarà sempre en el punt més baix d'intersecció de la façana amb el vial inferior, tal com recull el croquis annex número 3.
- 4- En cap cas la solera de la primera planta edificada, la més baixa, no se situarà a més de 3 m del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
- 5- En edificis davant de vials amb pendent es permet esglaonar-los en trams d'un mínim de 10 m de longitud, tal com recull el croquis annex número 4. L'alçada màxima s'aplicarà en el punt més baix de cada tram.
- 6- En habitatges unifamiliars per sobre d'un vial es podrà prendre l'AM sobre la terrassa que coincidirà amb la bisectriu de l'angle del terreny natural pres a meitat de la façana, tal com recull el croquis annex número 9.
- 7- En actuacions provisionals l'alçada màxima (AM) de les edificacions fins a carener es mesurarà des del nivell més baix del terreny en contacte amb l'edificació.

Article 118. Alçada interior

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

Article 119. Tractament de façanes

- 1- A la zona nucli antic Z1 i zona de protecció de nucli antic Z2A i Z2B, les noves construccions s'han d'adaptar a l'entorn existent i el tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país com a mínim en el 70 % de la superfície de cada façana. La resta, com a màxim de 30 %, es pot tractar amb els materials següents: pedra, fusta, formigó

texturitzat, arrebossats a la calç, ferro, bronze i coure. No s'admeten acabats reflectants ni colors llampants.. Les parets mitgeres o laterals han d'ésser el 100 % de pedra.

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

Article 120. 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 121. Celoberts

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

Article 122. Modificació del nivell natural del terreny

- 1- En el cas de modificacions de terreny per a ús agrícola o de pastura, els paraments verticals de contenció han de tenir en compte els criteris de regulació següents:
 - a) En cas d'aterrossament mitjançant murs, l'alçada vista de cada mur ha de ser de 2 m com a màxim. Es pot construir diversos murs esglaonats i separats entre si per terrasses d'amplada mínima de 6 m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 8 m com a màxim. Aquestes mides no tenen en compte la part oculta de

fonamentació dels murs. En tot cas l'acabat del mur haurà de ser vegetal o efectuar-se seguint els materials de les feixes tradicionals propis del país.

- b) En cas d'aterrossament mitjançant esculleres l'alçada vista de cada escullera ha de ser de 2m com a màxim i ha de tenir una inclinació màxima de 45°. Es pot construir diverses esculleres esglaonades i separades entre si per terrasses d'amplada mínima de 6 m i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser de 6m com a màxim. Aquestes miden 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 pot construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents, sempre i quan s'adeqüin 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. En qualsevol cas l'alçada vista de cada mur ha de ser de 2 m com a màxim
 - d) La capa superior final del sòl (50 cm) ha d'estar formada per terra vegetal, amb menys del 35% d'elements grossos. Els elements grossos no han de superar el 7,5 cm, i el projecte ha de demostrar la seva aptitud per l'aprofitament agrícola que es vol aconseguir. Per sota de la capa d'1 m s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 120 cm.
 - e) Les esculleres i els murs de maçoneria han de tenir la junta refosa. Han d'estar formats per pedres de naturalesa similar a les roques existents al lloc de l'obra i han de ser majors de 50 cm i no superiors a 100 cm.
 - f) En cas de col·locar dispositius de seguretat sobre la coronació dels murs o esculleres, han de ser baranes de fusta.
- 2- Per a l'edificació, la modificació de terreny permessa és la recollida en el **croquis annex número 6**.
 - a) L'edificació projectada per sobre del mur s'ha de separar una distància mínima de 4 m del límit del tram de mur superior o plataforma.
 - b) A les zones ZU1, ZU2, Z3i ZR es podrà excloure del revestiment de pedra la part que correspongui a la projecció de la façana posterior de l'edifici (des del sòl fins a la línia de gotera).
 - c) En habitatges unifamiliars es podrà fer una terrassa de màxim 3 m d'alçada com s'indica en el croquis 9.
 - 3- Queden exceptuats d'aquesta regulació els murs que siguin de sosteniment necessari per a la construcció i manteniment de vials i carreteres públiques.
 - 4- No es podran fer terraplenats dins la zona de flux preferent Q100 de rius o torrents marcat als plànols d'informació, i en cap cas dins dels límits oficials dels rius.

- 5- En l'acabat de revestiment de pedra dels murs, es podrà proposar alguna alternativa o variant sempre que es justifiqui amb un menor impacte visual i una millor integració en el paisatge.

Article 123. Sòl lliure d'edificació

1. El sòl lliure d'edificació per a les parcel·les per sota d'un vial es regularà segons el croquis annex número 7.
2. El sòl lliure d'edificació per a les parcel·les per sobre d'un vial es regularà segons el croquis annex número 8.
3. La porció de parcel·la no edificable s'ha de destinar a espais lliures col·lectius o privats en funció de l'ús de la construcció. S'hi poden fer jardins i instal·lacions d'esbarjo.
4. El terreny natural de l'espai lliure de la parcel·la s'ha d'enjardinar i restituir-se o conservar-se en el seu estat originari natural. Es permet la pavimentació en un 40 % de la totalitat de la superfície lliure d'edificació. Les espècies vegetals que es prevegin hauran de ser espècies adaptades a l'entorn en que es localitza la Parròquia, optant per espècies autòctones i, en qualsevol cas, que no tinguin un caràcter invasor.
5. La pavimentació dels espais lliures destinats a l'aparcament ha de permetre la plantació d'arbrat, amb la previsió dels escocells corresponents.
6. El projecte d'edificació ha d'incloure la documentació necessària que defineixi el tractament dels espais lliures de la parcel·la.
7. 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 124. 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 soterrànies i semi soterrànies podran ocupar la totalitat de la superfície neta de la parcel·la, és a dir, el 100%.
4. Les plantes soterrànies i semi soterrànies tindran com a ús preferent l'aparcament, permetent-s'hi els trasters, els locals tècnics i les zones ludicoesportives.
5. Es podran mancomunat soterranis utilitzant els espais entre parcel·les o edificis veïns per destinar-los a aparcament d'ús propi. De cara a l'exterior, només podran tenir els accessos de vehicles, les sortides d'emergència i els forats de ventilació a una alçada superior a 1,60 m del sòl. Tindran la qualificació de soterranis i el cobriment haurà d'ésser

horitzontal i estarà enjardinat. L'alçada màxima sobre la rasant dels carrers adjacents serà de 2,50 m.

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

Article 125. Hotels i centres turístics

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

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

En qualsevol cas, l'habitació mínima tindrà una superfície útil de 15 m². En ZU1 i ZU2 per a hotels a partir de 50 fins a 120 habitacions.

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

6. S'haurà de maximitzar la utilització de sistemes eficients de consum energètic, introduint conceptes de gestió eficient del recursos hídrics i energètics, i la utilització de sistemes d'energies renovables.

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

En els 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.

Article 126. Centres assistencials

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

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

Article 127. Edificis destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera

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

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sota coberta.
- c) Sempre que no superin els 150 m² per planta, en obres de nova construcció i 400 m² per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de l'actual Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.

- e) No són permessos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 m² de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
- i) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús de l'immoble obliga al seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.
- j) El límit d'edificació se situa a 4 m del límit de propietat per a edificis agrícoles i 8 m del límit de propietat per a edificis ramaders.
- k) El tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país i/o fusta. La coberta s'acabarà amb lloses de pissarra amb un pendent mínim del 40% i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials. Les cobertes del "Camp de Neu", Zona EE, i degut a les condicions climatològiques, es permetran que siguin de pissarra o de materials similars adequats a l'estètica lògica de muntanya.

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

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

Article 128. Casetes per al camp

1. Es poden construir casetes per al camp per a ús exclusivament agrícola en qualsevol tipus de sòl.
Aquestes edificacions s'han de considerar construccions provisionals i temporals i quedaran sotmeses, al seu dia, a les determinacions de l'execució del planejament derivat, sense dret a indemnització.
2. La superfície en planta de les casetes de camp serà, com a màxim, de 10,5 m² i en cap cas cap pla de façana superarà l'alçada màxima de 3,50 m. En el moment en què es desenvolupi el planejament derivat de la unitat d'actuació on es trobi ubicada l'edificació i si en el desenvolupament del planejament no cal enderrocar l'edificació existent, s'adequarà l'edificació a les disposicions específiques de cada zona.
3. Les casetes de camp respectaran les distàncies als límits establerts a cada zona. Les casetes de camp es revestiran de pedra tipus i/o de fusta i la coberta amb pissarra o amb peces asfàltiques que imitin un llosat, amb un 20% de pendent. Es permetrà una sola caseta per finca, sense que es pugui reparcel·lar ni subdividir la finca. També s'acceptaran prefabricats sempre i quan no trenquin amb l'estètica tradicional.

4. S'adjunta model de com bastir una caseta de camp de pedra o fusta a l'annex número 10.

Article 129. Edificis destinats a ús hoteler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural (modalitat allotjament rural), a ús de restauració en forma de construccions rústiques

Hi són permessos, en règim d'obres i actuacions provisionals, d'acord amb la normativa sectorial vigent, els projectes destinats a ús hoteler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural (modalitat allotjament rural) i agroturisme, per als allotjaments turístics rurals que estiguin ubicats en una explotació agrària que consti inscrita al Registre d'Explotacions Agràries), a ús de restauració en forma de construccions rústiques en les condicions següents:

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplicarà l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sota coberta.
- c) Sempre que no superin els 150 m² per planta, en obres de nova construcció i 400 m² per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de la present Llei.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.
- e) No són permessos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 m² de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
- i) Qualsevol transferència de domini de cessió d'ús de l'immoble obliga el seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.
- j) El límit d'edificació se situa a 4 m del límit de propietat.
- k) El tractament de les façanes s'ha de fer amb pedra del país i/o fusta. La coberta s'acabarà amb lloses de pissarra amb un pendent mínim del 40% i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials.
- l) Aquestes edificacions, a més dels paràmetres arquitectònics estipulats en el present article, hauran de complir amb l'establert en la normativa sectorial d'allotjaments turístics i hauran de maximitzar la seva eficiència energètica i ambiental.

Article 130. Edificis d'aparcament

1. Els projectes per a la creació i construcció d'aparcaments de caràcter rotatori amb una capacitat superior a les 150 places requereixen un estudi sobre la capacitat dels carrers

per absorbir l'increment del trànsit que poden motivar els moviments d'accés o de sortida. L'estudi ha de demostrar que la creació de l'aparcament contribueix positivament a la mobilitat i a l'accessibilitat en el conjunt del sector urbà implicat.

- a) Aquest estudi s'ha de realitzar tant si es tracta d'aparcaments d'iniciativa privada com pública.
- b) Els aparcaments garantiran la disponibilitat de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics (a raó d'un cada 40 places). Així mateix preveuran espais habilitats per a l'aparcament segur de bicicletes.

Article 131. Estacions de servei

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

- a) Han de confrontar amb un vial amb 10 m o més de calçada per a trànsit rodat si és de dues direccions, o amb 6 m o més de calçada si és d'una direcció.
- b) Han de preveure l'espai necessari per a l'espera de vehicles de manera que s'eviti qualsevol destorb de la circulació de vehicles i vianants, i han de tenir, com a mínim, 30 m de façana al carrer.
- c) Els assortidors i els dipòsits de combustible han de mantenir una distància mínima de 15 m amb tot tipus d'edificacions, excepte les associades al desenvolupament de les activitats pròpies de l'estació de servei, i també amb els límits de les parcel·les veïnes.
- d) Els sortidors s'han de separar un mínim de 3 m del límit d'edificació.
- e) En les zones d'entrada i sortida de vehicles, s'ha de mantenir la continuïtat de la vorada com a la resta de la voravia.
- f) Caldrà que prevegin els espais i requeriments pels nous tipus de combustibles, com pot ser la recàrrega de vehicles elèctrics o el subministrament de gas natura.

Article 132. Bordes

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

Article 133. Construccions auxiliars

1. No es permet la construcció d'edificacions provisionals, excepte per als usos agrícola, ramader i cabanes (hivernacles i casetes pel camp) regulats pels articles 105, 106, 107 i 174 d'aquestes ordinacions. Queda també prohibida la construcció de tota mena de barraques i de naus metàl·liques, dipòsits de ferralla, deixalles, materials diversos i tot allò que atempti contra l'ornamentació.

2. Excepcionalment es permet la instal·lació de barraques auxiliars d'obra per als edificis en construcció autoritzats, les quals s'han de desmuntar un cop finalitzada l'obra.
3. En edificis d'habitatge unifamiliar 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 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 4,50 m.
- Condicions d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació excepte
 - g) Els sistemes telescòpics desplegable pel tancament de piscines que permetin l'obertura completa del vas.
 - h) Les casetes prefabricades que es poden considerar com construccions mòbils i sempre que no superin la superfície de 4 m².
 - i) Les pèrgoles que siguin obertes a l'aire lliure, tant pels costats com per la coberta.
- Es poden efectuar construccions auxiliars a una distància mínima de 4 m a les zones ZU1 i ZU2 i de 3 m a la zona ZR, al límit de propietat, sempre que aquest límit no confronti amb un vial.
- Les façanes estaran revestides de pedra i/o de fusta. La coberta ha de tenir un pendent mínim del 20% i ha d'estar recoberta amb llosa i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials a excepció de les pèrgoles que hauran de ser obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.

B) Es considera construcció auxiliar adossada la que:

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

- Quan l'ús de les construccions auxiliars no impliqui lucre comercial en habitatges unifamiliars i plurifamiliars.
- Es tractin de mòduls adossats de l'edificació principal.

Aquestes construccions es regiran pels següents paràmetres:

- L'alçada màxima no podrà superar els 4 m.
- Les condicions d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació excepte les casetes prefabricades que es poden considerar com construccions mòbils i sempre que no superin la superfície de 4 m² i les pèrgoles que siguin obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.
- Es poden efectuar construccions auxiliars adossades a una distància mínima de 4 m a les zones ZU1 i ZU2 i de 3 m a la zona ZR, al límit de propietat, sempre que aquest límit no confronti amb un vial.
- Les façanes estaran revestides de pedra i/o de fusta. La coberta ha de tenir un pendent mínim del 20% i ha d'estar recoberta amb llosa i equipada amb un sistema de recollida d'aigües pluvials a excepció de les pèrgoles que hauran de ser obertes a l'aire lliure tant pels costats com per la coberta.
- Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, sempre que quedi respectada la distància legal a veí, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta.

C) Construcció de barbacoes en edificis plurifamiliars:

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

Article 134. Càmpings i bungalows.

1. Es poden implantar càmpings en el sòl urbanitzable en parcel·les de més de 3000m² i sempre que així ho estableixi expressament el POUP i en les condicions que aquest prevegi.
2. El perímetre del recinte del càmping ha de quedar delimitat mitjançant una tanca de fusta o vegetal quan limita amb sistema viari.
3. A l'interior del recinte del càmping es pot construir un edifici de serveis d'una superfície màxima en planta de 150 m², d'una alçada màxima de 6 m i a una distància mínima dels límits de propietat de 8 m.
4. Així mateix en aquest cas s'admetrà, amb caràcter d'instal·lació temporal a precari, la construcció de Bungalows sota els següents condicionaments:

- a) Podran ocupar un màxim del 40% del terreny destinat per l'ús. Tindran una superfície màxima de 40 m² per unitat. Es permeten 3 unitats cada 1000 m².
- b) Constaran d'una sola planta, la qual podrà ser en semisoterrani a efectes d'integració en l'entorn. En aquest cas s'ha de restituir la superfície del terreny natural en forma de coberta enjardinada.
- c) Els acabats de tancaments verticals han de ser de fusta o de pedra del país, i les cobertes de llosa, excepte en el supòsit previst en el punt anterior.
- d) Maximitzaran la presència d'elements d'eficiència ambiental o energètica, tal com previsió d'energies renovables, sistemes d'aprofitament d'aigua o espai per a la correcta gestió dels residus.

Article 135. 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 136. Antenes

1. A tots els immobles destinats a habitatges o oficines és obligatòria la instal·lació d'antenes col·lectives.
2. Les antenes han de complir les normes tècniques imprescindibles per tal que el seu funcionament no pugui portar perjudici a tercers ni pertorbar la recepció normal de les emissions als veïns dels immobles pròxims.
3. Queda expressament prohibida la instal·lació d'antenes de qualsevol tipus en balcons, terrasses, façanes i altres parts d'edificació que no siguin la coberta.

Article 137. 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 138. Aigües residuals

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

Article 139. Serveis comunals

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

Article 140. 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 i no superin la volumetria màxima permesa.

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

Elements d'eficiència ambiental

- a) En obra nova es permet superar l'alçada màxima per a instal·lacions dels elements generadors d'energies renovables, fins a un màxim 25cm en casc antic i zona de protecció Clau 2.A. i 40cm en la resta de zones; aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements eòlics; tot i això, les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableixi, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats pel Reglament de la construcció.

- b) En edificacions existents es permetrà augmentar l'alçada màxima 25cm en casc antic i zona de protecció Clau 2.A. i 40cm en la resta de zones per tal de millorar l'aïllament de l'envolupant.

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

Article 141. 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 142. Projectes d'habitatges

1. 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 143. Definició de les peces de l'habitatge

D'acord amb el que estableix el Reglament de construcció, es defineixen les peces de l'habitatge següents:

1. Sala: És la peça principal de l'habitatge, que compleix normalment les funcions d'estar i pot complir també les de menjador i de dormitori, en especial en els habitatges de tipus reduït. Així mateix, l'equip de cuina pot estar integrat a l'espai de la sala. D'acord amb les funcions atribuïdes a la sala, aquestes ordinacions estableixen determinades exigències dimensionals.
2. Habitacions: Són les altres peces de l'habitatge, que s'usen com a dormitori i també com a espai de treball, jocs o altres activitats. Les habitacions no podran contenir l'equip de cuina.
3. Cuina: És l'espai específic on se situa l'equip de cuina quan no s'integra a l'espai de la sala. Dins l'espai de la cuina podran integrar-s'hi els equips de rentat i assecat de roba si l'habitatge té dues o menys habitacions.
4. Cambres higièniques: Són els espais independitzables que contenen els aparells d'higiene personal. A cada habitatge hi haurà com a mínim l'equipament d'un lavabo, vàter i banyera o dutxa.
5. Galeria: És la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.

6. Una obertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.
7. Accés a l'habitatge: És la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.
8. Zona de rentat: És l'espai destinat a la neteja de la roba domèstica per mitjans manuals o mecànics. Aquest espai pot estar incorporat a la cuina o a altres zones d'ús no definit (passadissos, distribuïdors...) sempre que la seva diferenciació sigui suficientment clara.

Article 144. Requisits mínims d'habitabilitat

Els requisits mínims que assenyalen aquestes ordinacions s'exigeixen a tots els habitatges de nova edificació, als creats per reconversió d'antiga edificació o als obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació. S'entén per obres de gran rehabilitació les que constitueixen una actuació global a tot l'edifici que n'afecta l'estructura o la configuració interior, d'acord amb el que disposa el Reglament de construcció.

Article 145. Superfície útil

1. "Superfície útil interior" d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a les que assenyalen l'article 96 d'aquestes ordinacions. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments intern i perimètrics, fixos o mòbils. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitza com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.
2. La superfície útil de l'habitatge s'ha d'expressar necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, s'ha d'entendre que les superfícies mínimes que es regulen en aquestes ordinacions es refereixen a la superfície útil interior. La superfície útil d'un habitatge ha d'ésser la suma de totes les parts que formen l'habitatge.

Article 146. Condicions de l'habitatge

1. La superfície útil d'un habitatge ha d'ésser com a mínim de 65 m².
2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim 2,50 m.
3. En el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha d'ésser com a mínim de 2,10 m per facilitar el pas d'instal·lacions sota el forjat.
4. En espais sota coberta s'admeten alçades inferiors motivades per la inclinació d'aquella. La part computable com a superfície útil de l'habitatge i de les seves peces ha de tenir com a mínim 1,80 m. La superfície amb alçada inferior a les establertes amb caràcter general que sigui computable no ha d'excedir el 25 % de la superfície útil de la peça.
5. No es poden construir ni habilitar habitatges en plantes subterrànies.

Article 147. Condicions d'habitabilitat

Condicions de les sales:

- a) La superfície mínima de la sala serà de 20 m², i de 22 m² en el cas que inclogui l'equip de cuina.
- b) En cas que la sala no tingui la funció de menjador, se'n pot reduir la superfície a 18 m² de superfície, però en aquest cas la cuina menjador ha de tenir com a mínim una superfície de 12 m².
- c) En tots els casos, la sala ha d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,70 x 2,70 m.
- d) La sala no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter, una dutxa o una banyera.
- e) La sala haurà de disposar d'una obertura directa a l'exterior d'una superfície mínima de 3,20 m².
- f) El perímetre de la sala ha de tenir com a mínim 2,70 m de contigüitat amb l'exterior.

Condicions de les habitacions:

- a) Les habitacions han de tenir una superfície mínima de 7,50 m² en el cas d'un llit i de 10,00 m² en el cas de dos llits.
- b) A tots els habitatges hi ha d'haver, com a mínim, una habitació d'una superfície mínima de 10 m².
- c) En tots els casos les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,40 x 2,40 m.
- d) Les habitacions han de disposar d'una obertura directa a l'espai exterior o pati d'una superfície mínima d'1,20 m².

Condicions de les cuines:

- a) La cuina ha de tenir una superfície mínima de 6 m².
- b) La cuina no pot tenir accés directe a cap cambra higiènica.
- c) La cuina ha de disposar d'una obertura directa a l'espai exterior o d'un pati d'una superfície mínima de 1,20 m².
- d) La cuina ha de disposar, com a mínim, d'una ventilació per conductes aspiradors estàtics i d'una xemeneia de conducció dels fums de cocció.
- e) La cuina ha de disposar d'un armari amb almenys dos contenidors de volum mínim de 8 litres i dos de volum mínim de 16 litres destinats a la separació de residus.

Condicions de les cambres higièniques:

- a) Les cambres higièniques han de tenir com a mínim una superfície mínima de 2 m². Les cambres higièniques que disposin com a mínim de lavabo, vàter i dutxa o banyera han de tenir una superfície mínima de 3 m².

- b) La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins a una altura mínima d'1,80 m.
- c) Les cambres higièniques han de disposar, com a mínim, d'una ventilació per a conductes i aspiradors estàtics.

Zona de rentat:

- a) Tot habitatge ha de destinar una cambra o habitació a bugaderia, la qual ha de tenir una superfície útil mínima de 2 m².
- b) En el supòsit que la zona de rentat no gaudeixi de ventilació directa, haurà d'estar equipada amb un sistema mecànic o estàtic de ventilació.

Requisits mínims d'equipament dels habitatges:

- a) Un habitatge ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent freda i calenta de manera que:
 - Connecti amb qualsevol equip que la requereixi.
 - Disposi d'una clau de pas general i d'una clau específica per a cada cambra higiènica, cuina o dependència on hi hagi serveis.
 - Tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació si el subministrament és per captació pròpia o per aforament.
 - Serveixi com a mínim la pica de la cuina, un lavabo, una dutxa o banyera i un vàter.
- b) Un habitatge ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:
 - Connecti amb qualsevol equip que el requereixi.
 - Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic, i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, hi connecti; si no n'hi ha, les aigües brutes no poden abocar-se a l'exterior si no es depuren prèviament.
- c) Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament elèctric de baixa tensió.
- d) Un habitatge ha de disposar d'un equip higiènic de manera que:
 - Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera.
- e) Un habitatge ha de tenir instal·lat un equip de cuina que:
 - Estigui format per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.
 - Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi ha d'haver una campana que evacui els fums a l'espai exterior sobre la coberta a través d'un conducte individual de diàmetre mínim de 120 mm en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical, l'extracció pot ésser activada estàticament.
 - Hi ha d'haver espai i instal·lació per a un frigorífic.
- f) Un habitatge ha de tenir una zona de rentat que pugui admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que:
 - La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la

ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ésser activada estàticament.

- Quan hi hagi la possibilitat d'estendre la roba, ha d'ésser a un espai protegit de vistes del carrer o d'espai públic.

- g) Un habitatge ha de tenir un instal·lat equip de telecomunicacions de manera que s'hi pugui disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.
- h) Els desnivells que puguin representar un perill per a les persones han d'estar coberts amb elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95 m. Si la barana està composta per brèndoles, entre brèndola i brèndola no pot haver-hi una separació superior a 0,12 m.

Article 148. Requisits mínims en habitatges usats

En els habitatges usats s'han d'exigir els requisits mínims que assenyalen les ordinacions per al procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges.

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

Article 149. En edificis d'habitatges

Espai d'accés – Vestíbuls

- a) L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic o d'un espai comú.
- b) Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure mínima de 0,90 m.
- c) Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1,20 m i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 2,00 x 0,70 m.
- d) Per a la ventilació, l'escala ha de tenir un ull d'1 m² com a mínim, així com obertures a la planta baixa o primera i a l'última d'1 m² de superfície cadascuna com a mínim. En cas que no hi hagi ull d'escala, hi ha d'haver a cada planta una finestra de 0,50 m² com a mínim. En tots els casos la finestra de la planta superior ha de permetre la ventilació en cas d'incendi.
- e) Els espais d'accés a habitatges, a locals destinats a altres usos i a l'aparcament i espais d'ús comú de l'edifici han de tenir un sistema d'il·luminació artificial que garanteixi un nivell de llum suficient, des de l'exterior de l'edifici.
- f) La superfície mínima del vestíbul d'un edifici destinat a habitatges o despatxos és de 4 m², amb una amplada mínima d'1,50 m. Hi ha d'haver una bústia per a cada unitat d'habitatge o de despatx.

Ascensors

- a) Els edificis han de disposar d'un ascensor adaptat quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:
- Quan el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres o més plantes.
 - Quan el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 m.
 - Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges i menys de vint.
- b) A l'espai destinat a espera de l'ascensor s'hi ha de poder inscriure un cercle d'1,50 m de diàmetre.
- c) La cabina de l'ascensor haurà de tenir, obligatòriament, porta independent de la del replà.
- d) Si la cabina de la maquinària de l'ascensor té habitatges al costat, haurà de tenir l'aïllament acústic necessari per no molestar els ocupants dels habitatges.

Escales

- a) Les escales no presentaran trams amb més de 18 esglaons seguits sense replans intermedis.
- b) L'alçada i la profunditat seran regulars per a tots els esglaons d'un mateix tram, llevat del primer esglaó, que pot ésser diferent de la resta, i compliran les regles següents:
 $0,60 \text{ m.} < 2A + P < 0,63 \text{ m}$
 sabent que:
 alçada A: entre 0,13 i 0,18 m profunditat P: entre 0,27 i 0,36 m.
- c) L'amplada mínima de l'escala i dels replans intermedis serà com a mínim de 0,90 m.
- d) Les escales en forma de cargol seguiran les mateixes consideracions que les rectes; això no obstant, l'oscil·lació de profunditat del mateix esglaó serà de 0,28 m com a mínim a 0,50 m del nucli central i de 0,42 m en el punt de màxima amplada.
- e) Els desnivells superiors a 0,60 m han de disposar de baranes o elements de protecció.
- f) Les baranes han de tenir una alçada mínima de 0,95 m, no poden ésser escalables, i si disposen de brèndoles no pot haver-hi entre brèndola i brèndola una separació superior a 0,12 m.

Serveis

- a) A tots els edificis d'habitatges o despatxos és obligatòria la col·locació de bústies, una per a cada habitatge, despatx o local comercial, en el vestíbul de l'edifici.
- b) Els comptadors i dispositius de connexió dels serveis d'aigua, electricitat, llum i telèfon han d'anar en cambres o armaris tancats a la vista, d'acord amb la normativa específica i les normes de les companyies distribuïdores.

- c) Ha d'haver una cambra independent i ventilada de forma natural o artificial, amb accés obligatori des de l'exterior de l'edifici i ubicada en la planta que és més a prop del vial o del carrer i per la qual s'accedeix a l'edifici, amb una superfície mínima de 4 m², per albergar els contenidors de l'immoble (contenidors d'envasos lleugers, matèria orgànica, paper/cartró, vidre i varis), amb instal·lació d'aigua freda i desguàs de neteja. Les dimensions d'aquest espai s'han de preveure de tal manera que faci possible la recollida selectiva dels residus en contenidors separats i en nombre suficient per poder classificar els residus en quatre fraccions o categories, o amb sistemes de recollida alternatius.
- d) Hi ha d'haver una altra cambra independent i ventilada de forma natural o artificial, de com a mínim 1,50 m² de superfície, amb instal·lació d'aigua freda i desguàs, per a la neteja dels espais col·lectius.

Residus ordinaris

- a) En el planejament derivat en sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat, o construcció de qualsevol vial per donar la condició de solar en terrenys classificats com a sòl urbà consolidat i que donin serveis a més de tres edificis, cal preveure obligatòriament un lloc per col·locar els contenidors de recollida selectiva de residus sòlids urbans (escombraries, cartró, vidre i plàstic). Aquest lloc ha d'estar situat el més a prop possible de la carretera general o bé al nou planejament viari. La construcció d'aquest espai serà necessària per obtenir la llicència de primer ús en el sòl urbà consolidat. Correspon al comú la recollida selectiva dels residus urbans i la definició de les condicions de recollida d'aquests residus, d'acord amb els objectius i terminis fixats en el Pla nacional de residus, i el seu transport als centres de valorització, de transferència o d'eliminació.
- b) En la redacció dels plans parcials, plans especials i polígons d'actuació cal presentar una documentació específica que faci referència a la reserva de sòl per als contenidors de recollida selectiva de residus sòlids urbans (RSU), i també per a les construccions necessàries per millorar-ne la presència.
- c) S'ha de justificar l'espai suficient i reservat perquè la descàrrega i les operacions de neteja i manteniment dels contenidors es puguin executar adequadament amb els mitjans de recollida i manteniment que el Comú indiqui.
- d) Els espais seleccionats per a la implantació dels contenidors de recollida selectiva dels RSU que en el planejament s'hagi previst que anirien soterrats, hauran de tenir el nivell freàtic màxim situat per sota de la zona d'excavació prevista per a la instal·lació dels contenidors. Si no és així, s'hauran de prendre les mesures complementàries necessàries per evitar les fuites de lixiviats al freàtic i la flotació de les infraestructures de suport dels contenidors.
- e) En tot cas, s'han de prendre les mesures necessàries per evitar que els lixiviats produïts durant la utilització dels contenidors i les operacions per netejar-los puguin contaminar el sòl i les aigües. Aquestes mesures s'han de justificar documentalment.

- f) La documentació que cal lliurar al Comú ha d'incloure els plànols en planta i les seccions necessàries per justificar gràficament la idoneïtat de la solució que s'ha adoptat sobre la base d'una tipologia de contenidors que ha de ser aprovada pel Comú, segons els criteris d'estètica del mobiliari urbà, la capacitat i les característiques tècniques requerides.
- g) El planejament ha justificar l'emplaçament escollit de les zones de contenidors de manera que ocasioni als veïns el mínim destorb, que s'integri més a l'entorn i que permeti maniobrar als camions de recollida selectiva de la manera més còmoda possible.
- h) Quan el planejament prevegi zones on l'ús principal de les quals és l'habitatge, la quantitat de contenidors s'ha de calcular segons els habitants que hagi previst el planejament i la freqüència de recollida fixada pel Comú.
- i) Com a referència per calcular la capacitat mínima dels contenidors de recollida selectiva, cal tenir en compte una generació de residus per persona i dia de 0,80 kg de rebuig, 0,40 kg de plàstic i envasos, 0,20 kg de paper i cartró i 0,20 kg de vidre.
- j) En les zones on el planejament prevegi l'ús residencial o hotelier, l'espai de contenidors ha de ser específic i exclusiu per a aquests usos i s'ha de calcular en relació amb els residus indicats per a aquests establiments.
- k) Les obres d'urbanització que es deriven de l'execució del planejament no s'han de considerar acabades sense la construcció de la zona de contenidors de recollida selectiva i la construcció que els acull.

Article 150. En edificis diferents dels d'habitatges

1. Els edificis d'oficines han de disposar d'un ascensor adaptat per cada 1.500 m² construïts o fracció.
2. A tots els edificis destinats a altres usos que es desenvolupin en espais compartimentats que requereixin espais comuns d'accés i de serveis s'han de complir els mínims establerts per als edificis d'habitatge que els siguin aplicables, sens perjudici de les exigències més estrictes que pugui establir la normativa específica.

CAPÍTOL 5: LES CONDICIONS DE LA RESTA D'EDIFICIS

Article 151. Locals comercials

Quan es tracti d'edificacions o locals destinats a activitats comercials, només es permetrà el petit o mitjà comerç d'una superfície màxima destinada a venda de 550 m².

Article 152. Comerços i despatxos

1. La ventilació i il·luminació dels locals destinats a usos comercials, d'oficines i despatxos, pot fer-se mitjançant celoberts o patis de ventilació.
2. Aquest article també és d'aplicació en el cas d'obres d'ampliació i/o reforma o, si és possible, de canvi d'ús.

3. Poden establir-se galeries interiors, volades i obertes per a un millor emmagatzematge de les mercaderies, sempre que no ocupin una superfície superior al 25 % del total del local i que l'alçada mínima lliure no sigui inferior a 2,20 m.
4. La zona destinada a venda al públic dins del local ha de tenir una superfície mínima de 20 m² i no pot utilitzar-se com a pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del titular.
5. Tot comerç ha d'estar dotat d'un servei sanitari amb almenys un vàter i un lavabo amb una superfície mínima de 2 m² per cada 100 m² de superfície o fracció destinada a comerç, amb ventilació natural o artificial.
6. Els locals destinats a oficines i despatxos han de tenir una superfície mínima de 32 m² i han de disposar d'un vàter i un lavabo amb una superfície mínima de 2 m² per cada 100 m² de superfície o fracció.

CAPÍTOL 6: CONDICIONS DELS APARCAMENTS

Article 153. Els espais d'aparcament

S'entén per aparcament l'espai destinat a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

En 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 154. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis

1. Les places d'aparcament estan vinculades des de l'inici a l'ús de l'edifici i en tota transmissió, per compravenda o altre títol, a cada unitat immobiliària a la qual són assignades.

2. Per a cada unihabitatge cal, almenys, dues places d'aparcament, a partir de 150 m² de superfície construïda, i per cada 100 m² de superfície construïda de més o fracció caldrà una plaça suplementària.
3. Els habitatges plurifamiliars, els habitatges d'edificis destinats a apartaments i els despatxos han de disposar d'una quantitat mínima de places, que serà el nombre sencer superior resultant de calcular dues places d'aparcament per a cada unitat. Les places d'aparcament podran ésser col·locades l'una darrere l'altra sempre que pertanyin o s'assignin al mateix habitatge o despatx.

No obstant, i per norma general, les places es repartiran a raó d'una plaça per als habitatges de menys de 70 m² de superfície construïda i dues places per la resta.

4. Per als allotjaments d'ús turístic:
 - a) Ús hoteler: cal una plaça d'aparcament per cada dues habitacions en sol urbà consolidat. A les zones restants (sol urbà no consolidat i sol urbanitzable):
 - a) Establiments a partir de 4 estrelles: 2 places cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles: 2 places cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions
 - d) Les cases rurals queden exemptes del present requeriment.
 - b) En els apartaments i apartaments turístics, calen dues places per cada habitatge de 150 m² o més de superfície construïda, una plaça i mitja per cada habitatge de 90 a 150 m² de superfície construïda i una plaça per cada habitatge de menys de 90 m² de superfície construïda.
 - c) En els càmpings i bungalows, cal una sola plaça d'aparcament per cada bungalow.
5. Per als centres assistencials, cal una plaça d'aparcament per cada dues habitacions.
6. En els establiments comercials, cal disposar d'una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície destinada al públic, i en tot cas d'una plaça com a mínim.
7. Instal·lacions esportives: 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials.
8. Edificis per a dotacions cíviqes 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 cíviqes, centres religiosos: 1 plaça per cada 100m² de superfície construïda en establiments de més de 1.600m² de superfície construïda.

Article 155. Condicions dels aparcaments

1. L'amplada dels accessos i les rampes d'accés als aparcaments, excepte per a habitatges unifamiliars, no pot ésser inferior a 5,20 m per als dos sentits de la circulació ni inferior a 2,85 m per a un sol sentit. En el cas que disposin de la senyalització adequada, un sol sentit pot fer les funcions del doble sentit. Només es permet la reducció d'aquestes amplades

per la col·locació de barreres o portes d'accés a l'aparcament fins a 5 m i 2,50 m, respectivament.

2. En els aparcaments o plantes d'aparcament amb una capacitat igual o inferior a 40 places, els carrils i les rampes interiors d'un sol sentit de la circulació es podran utilitzar en els dos sentits si no superen els 40 m de longitud i disposen de la senyalització adequada. En els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places, els espais de circulació han de permetre els dos sentits de la circulació simultanis, o un sol sentit si també es disposa d'entrada i sortida independents.
3. Les rampes interiors de l'aparcament tindran una amplada mínima de 4,50 m si permeten els dos sentits de la circulació i de 3 m per a un sol sentit. Per la seva banda, els carrils tindran en tots els casos una amplada mínima de 4,50 m. Quan acabin en atzucac i tinguin una longitud superior als 25 m, hauran de disposar en els fons del carril d'espai per a efectuar maniobres de canvi de sentit.
4. Els aparcaments han de tenir un accés per a vianants o usuaris de l'aparcament. Aquest accés ha d'ésser mitjançant portes diferents de les d'accés de vehicles, admetent-se la formació d'un conjunt integrat de les diferents portes, o ha d'estar segregat amb una amplada mínima de 0,90 m.
5. El pendent de les rampes exteriors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar en el seu eix el 12 % si són de traçat recte i el 10 % si tenen desenvolupament en corba. Es podran admetre pendents superiors, en el tram d'accés, com a màxim del 15 % si estan coberts o gaudeixen d'alternatives que garanteixin la correcta utilització en situacions de neu o temperatures inferiors als 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 3,90 m.
9. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament a l'exterior d'edificis han d'ésser com a mínim de 2,40 x 5 m si es disposen en bateria i de 2,20 x 5 m si es disposen en cordó.
10. Les dimensions mínimes d'una plaça d'aparcament en edificis ha d'ésser de 2,30 x 5 m. Un 25 % del nombre total de places poden tenir dimensions reduïdes, amb unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,50m. Davant de les places s'ha de mantenir un pas mínim de 2,10 m.
11. L'alçada mínima lliure, en places d'aparcament i carrils de circulació, ha d'ésser de 2,20 m. Aquesta alçada pot rebaixar-se a 2 m sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.
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 5 m 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 156. 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 mancomunat els aparcaments corresponents a diferents solars, de manera que l'accés situat en una determinada parcel·la ho sigui també per als subterranis de les altres parcel·les mancomunades.

En tot cas, els aparcaments han de respectar les mesures d'evacuació -nombre i distàncies de sortides i compartimentació dels aparcaments- contingudes en la normativa de seguretat contra incendis.

La distància entre la porta d'accés de l'aparcament i l'últim nucli de comunicacions verticals no pot excedir els 50 m de distància. No es pot accedir des de l'últim nucli de comunicacions verticals al jardí i després des del jardí a altres blocs d'edificació més llunyans.

CAPÍTOL 7: ORDINACIONS DE SEGURETAT

Article 157. Normes de seguretat

Tots els edificis resten subjectes a les condicions determinades a la normativa legal i reglamentària vigent en matèria de seguretat.

Article 158. 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 159. Tanques

1. Els solars o edificis en curs d'edificació o rehabilitació han d'estar degudament protegits mitjançant tanques traslladables amb tanques galvanitzades o altres tipus de materials. En tots els casos l'acabat final i exterior de les tanques serà amb lona microperforada

reflectant amb fotografies de la parròquia, amb la senyalització adient en tot el perímetre confrontant amb propietat pública o amb zones de pas de vianants.

2. Les tanques de protecció han d'ésser opaques, d'una alçada no inferior als 2 m i amb un tractament que els doni un aspecte digne i estètic.
3. A l'exterior de les parcel·les en les quals s'hi realitzi un acopi temporal, s'ha de disposar d'una tanca amb una alçada mínima de 2 metres, preferible d'elements vegetals, que impedeixi la vista de l'exterior i que disminueixi l'impacte visual d'aquests usos en el paisatge.

Les autoritzacions d'ús excepcional en sòl no urbanitzable, provisional i temporal en urbà no consolidat o urbanitzable han d'establir les condicions abans esmentades. La llicència que autoritza aquest dipòsit temporal, serà per un termini màxim d'1 any que podrà ser prorrogable pel Comú a demanda del sol·licitant, a comptar de la data de la resolució. Transcorregut aquest termini comporta la caducitat de la llicència.
4. En la franja d'espai verd privat situada entre al límit d'edificació, de separació de 2,5m, i el límit de vial de la CG3 a partir de la Cortinada, es podrà delimitar amb una tanca lleugera o vegetal de màxim 1,2m d'alt. Veure Croquis 13.
5. Per tal de millorar els connectors ecològics, es recomanable evitar la instal·lació de tancaments impermeables per la micro i mesofauna, emprant malla de pas superior a 100mm i garantir un mínim d'espai permeable entre edificis, constituït per enjardinament sense tanques infranquejables.

Article 160. Normes tecnològiques de la construcció

Les característiques tècniques de tots els edificis queden subjectes a les normes tecnològiques dictades pel Govern d'Andorra i molt especialment pel que fa a la major eficiència energètica, menor producció de residus de la construcció i major respecte pel medi ambient. El Comú podrà redactar una ordinació específica en aquestes matèries.

Article 161. 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 162. Normativa d'accessibilitat

Tots els immobles, edificis i locals destinats a habitatges, despatxos, usos públics o col·lectius, així com els seus serveis generals, queden subjectes a les condicions i els requisits d'accessibilitat que, en cada cas, siguin imposats per les lleis i reglamentacions vigents, del Consell General i del Govern.

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

CAPÍTOL 1: ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ

Article 163. Tipus d'obres en edificis existents

1. Als efectes d'allò que estableixen aquestes ordinacions, en els edificis existents podran efectuar-se els tipus d'obres següents:
 - a) Obres d'ampliació: Són aquelles que impliquen un increment del volum o de l'edificabilitat de l'edifici existent.
 - b) Obres de rehabilitació o reforma: Són aquelles que no impliquen un increment de l'edificabilitat de l'edifici existent i que tenen com a objectiu la millora, reparació o manteniment de les condicions de construcció o d'habitabilitat de l'edifici o d'algun dels habitatges o locals destinats a altres usos, o el canvi d'ús.
2. Els edificis existents poden ésser objecte simultàniament de diferents tipus d'obra, sotmesos als procediments de concessió de llicències urbanístiques que correspongui.
3. La reconstrucció de cabanes i bordes en ruïna, de les quals s'infereix el volum històric, o que es puguin documentar, s'entendrà com una obra de rehabilitació o de reforma sempre que no s'excedeixi la volumetria històrica que s'ha de substituir.

Article 164. Obres d'ampliació

1. No poden autoritzar-se obres d'ampliació en aquells edificis que tinguin ja un sostre o un volum igual o superior al que podria desenvolupar-se en el solar que ocupen, d'acord amb el planejament vigent. Tampoc no poden autoritzar-se en aquells edificis que es troben en situació de fora d'ordenació pel fet de no estar alineats amb el traçat viari de la planificació.
2. Les obres d'ampliació poden autoritzar-se quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i d'habitabilitat requerides per als usos que es prevegin desenvolupar en la part de l'ampliació de l'edifici a ampliar.
3. Les obres d'ampliació poden autoritzar-se quan es compleixin els requisits establerts per al conjunt de l'edificació derivats dels usos a què es destini l'edifici, excepte els requisits d'aparcament, que es podran satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

Article 165. Obres de rehabilitació o reforma

1. Les obres de rehabilitació o reforma poden autoritzar-se quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i d'habitabilitat requerits per als usos que es prevegin desenvolupar en la part de l'edifici a rehabilitar o reformar.

2. Les obres de rehabilitació o reforma poden autoritzar-se quan es garanteixi, com a mínim, el nivell d'habitabilitat exigible segons la data de construcció de l'edifici.
3. Les obres de rehabilitació o reforma considerades obres majors poden autoritzar-se quan es garanteixin les condicions de construcció i d'habitabilitat establertes en aquestes ordinacions.
4. En les obres de rehabilitació o reforma, d'acord amb els condicionants estructurals de l'edificació existent, no s'exigirà el compliment dels paràmetres reguladors de l'edificació, prèvia justificació de la impossibilitat del seu compliment en el projecte, en els aspectes següents:

a) Celoberts

Els celoberts existents inclosos en una actuació de rehabilitació o reforma poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels usos existents, mentre no s'augmenti el nombre total d'habitatges de l'edifici

Això no obstant, s'han de complir per a tots els habitatges les exigències d'il·luminació i ventilació de les sales d'estar i de les sales d'estar amb cuina integrada que s'estableixen per als habitatges de nova planta.

b) Escales

Les obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

Les obres de rehabilitació o reforma en habitatges unifamiliars poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

c) Ascensors

En obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, realitzades en edificis que per la seva alçada estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions de les presents ordinacions, no és obligatòria la dotació de servei d'ascensor si implica canvis d'estructura i de dimensionament d'elements que afectin la caixa de l'ascensor original.

L'ascensor es pot instal·lar en un pati de parcel·la o dins de l'ull d'escala, si no hi ha solucions alternatives viables, d'acord amb les condicions següents:

- Dins d'un pati de parcel·la:

No s'han de produir estrangulacions en el pati en què les parets de la caixa de l'ascensor se situïn a menys d'1 m. de parets cegues o de 2 m. si hi ha obertures. No s'admet que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda de més d'un 25 %, llevat que encara compleixi les disposicions establertes pel que fa a la seva superfície. La cambra de maquinària de l'ascensor no pot implicar ocupació del pati més gran que la de la caixa de l'ascensor.

- Dins de l'ull d'escala:
El recorregut de l'ascensor pot desenvolupar-se en una caixa d'ascensor tancada dins de l'ull d'escala que ha de mantenir les dimensions dels trams i replans existents i no pot disminuir-se l'amplada útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions mínimes d'amplada que estableixen aquestes ordinacions i la legislació de seguretat contra incendis.

Quan a la caixa de l'escala s'hi ventilin o il·luminin peces d'habitatges existents no es pot autoritzar aquesta solució.

Excepcionalment i si no hi ha cap més solució, el Comú pot autoritzar en els edificis existents, alineats amb el traçat viari de la planificació però fora d'ordenació per altres raons, la instal·lació d'un aparell elevador exterior quan un propietari demostra la necessitat del giny per a la seva mobilitat. L'aparell haurà de respectar la distància mínima als límits de la parcel·la i el tractament de les façanes i harmonitzar-se amb el conjunt de l'edifici.

d) Aparcament:

En les obres de rehabilitació o reforma en què no es compleixin els requisits d'aparcament, aquests es podran satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

5. En obres de rehabilitació o reforma d'edificis que es trobin inscrits a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra, en què el compliment de les determinacions establertes en les normes bàsiques i reglaments vigents suposi l'alteració dels valors pels quals s'hagi inscrit l'edifici en aquest inventari, es podran adoptar mesures alternatives a les establertes prèvia justificació.

Article 166. Règim de fora d'ordenació

1. Les edificacions o instal·lacions no alineades amb el traçat viari de la planificació han d'ésser qualificades com a fora d'ordenació.
2. En edificis en règim de fora d'ordenació en edificacions o instal·lacions no conformes per no estar alineades amb el traçat viari de la planificació, no s'admeten obres de consolidació, d'augment de volum o de superfície, ni de canvi d'ús. Només es poden autoritzar les reparacions que siguin necessàries per a la conservació de l'edifici i les que siguin exigides per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.
3. Les edificacions o instal·lacions alineades amb el traçat viari però no conformes amb algun dels paràmetres exigits per als sistemes d'ordenació adoptats per regular els diferents tipus de sòl també han d'ésser qualificades com a fora d'ordenació.
4. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 i que no hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la poden ésser objecte de llicència urbanística d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació

quan aquestes obres impliquin l'adequació als paràmetres d'ordenació exigits de la part de l'edificació sotmesa a l'ampliació o afectada per la reforma o rehabilitació.

5. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 que hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la no poden ésser objecte de llicència urbanística d'ampliació.

6. Les edificacions o instal·lacions qualificades com a fora d'ordenació a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3 que hagin esgotat l'edificabilitat admesa a la parcel·la poden ésser objecte de llicència urbanística d'obres de reforma o rehabilitació quan aquestes obres impliquin l'adequació als paràmetres d'ordenació exigits de la part de l'edificació afectada per la reforma o rehabilitació.

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

Article 167. Protecció d'element d'interès

Segons les disposicions de l'article 77 de la LGOTU, i de l'article 53.e del RU, el POUP incorpora el Catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental, amb la informació i la 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.

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.

Article 168. Nivells de protecció

La protecció dels elements d'interès catalogats i dels seus entorns es determina mitjançant tres nivells de protecció en relació amb la seva singularitat o amb la seva classificació a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.

En tots els casos, qualsevol intervenció d'un bé inclòs en el catàleg comunal necessitarà un informe previ del ministeri encarregat del patrimoni cultural.

Article 169. Nivell de protecció 1

El nivell de protecció 1 determina una protecció total de totes les parts d'un edifici de caràcter singular i de gran valor arquitectònic l'alteració del qual comportaria una pèrdua irreparable. Aquest nivell s'aplica a tots els béns classificats d'interès cultural a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.

Article 170. Nivell de protecció 2

El nivell de protecció 2 determina una protecció parcial de certes parts d'un edifici característic d'un estil o d'una ubicació. Aquest nivell s'aplica a tots els béns inventariats a l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra.

Article 171. Nivell de protecció 3

El nivell de protecció 3 s'aplica a la resta d'edificis que formen el catàleg comunal. L'obligació dels propietaris és de fer un aixecament exhaustiu tant gràfic com fotogràfic del bé i una memòria històrica que deixi constància de l'estat de l'edifici abans de qualsevol intervenció.

Article 172. Pla Especial de preservació i recuperació del patrimoni

Aquest POUP 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 i la determinació d'un Pla Especial de protecció del patrimoni que amplii i reguli d'una forma més detallada el catàleg existent.

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 a 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.

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. Bens d'interès cultural.			
Fitxes Monuments			
Església de Sant Corneli i Sant Cebrià	1	533979	28882
Casa Areny-Plandolit	2	534071	28858
Església de Santa Barbara	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 Llorts	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 Llorts (Jaciment+EPA)	198	534.017	33.646
Gravats de Sornàs (Jaciment+EPA)	199	533577	29823

BI. Béns inventariats			
Hotel Casamanya	14	534062	28735
Escoles D'Ordino	15	534198	28801
Cal Pal	16	532855	31006
Casa Blanca	17	534405	28960
Cobert De Casa Blanca	18	534386	28964
Era De Casa Blanca	19	534386	28964
Colomer De Casa Blanca	20	534406	28972
Cal Batlle	21	532896	30967
Era De Cal Batlle	22	532883	30965

Espais de pressumció arqueològica (EPA) i paleontològica (EPP)			
EPA de les Mines de Sedornet	200	532866	32582
EPA de la Mina de la Cabana dels Meners	201	540	35-36
EPA dels Gravats de la Terra de la Mola	202	533880651	29321356
EPA del Jaciment de Segudet	203	534	28
EPA dels Gravats de Sornàs	204	533577	29823
EPA dels Gravats dels Camps de Sornàs	205	533577	29823
EPA De La Mina de Llorts	206	534017,368	33645,5
EPA de l'església de Sant Corneli i Sant Cebrià d'Ordino	207	533979	28882
EPA del nucli d'Ordino	208	534050	28850
EPA de l'església de Santa Bàrbara	209	533685	28738
EPA de la Farga Areny	210		
EPA de les ruïnes de la Meca	211		
EPA del nucli de Segudet	212	535334	28947
EPA de l'església de Sant Martí de la Cortinada	213	532760	31091
EPA del nucli de la Cortinada	214	532828	31000
EPA del Mas d'en Soler	215		
EPA de l'església de Sant Roc de Sornàs	216	533571	29798
EPA dels Camps de Sornàs	217	533592	29888
EPA de l'església de Sant Miquel d'Ansalonga	218	533064	30174
EPA del nucli d'Ansalonga	219	533000	30200
EPA del nucli d'Arans	220	532777	31700
EPA de l'església de Sant Serni de Llorts	221	533511,99	33279,39
EPA del nucli de Llorts	222	533500	33300
EPA del Vilaró	223	533468,65	32947,41

Epa De L'Església De Sant Pere Del Serrat	224	533511.99	33279.39	Safareig De Casa Rossell	52	534111.75	28828.04
Epa De La Farga Del Serrat	225			Era Casanoves	53	534003.27	28896.76
Epa De Les Fargues Del Puntal	226			Safareig De La Casa Areny-Plandolit	54	534086	28884
Epa De Les Cabanes Del Castellar	227			Era I Cort De Baix De Nicolau	55	534021	28811.4
Epa De La Coma Del Forat	228			Borda De Ca L'Olibet	56	54005.54	28817.84
Jaciment Paleontològic 16	229			Casa Ferinet	57	534385.22	28.889.121
Epp Castanyesa	230			Casa Fusteró	58	534387.59	28872.56
Epp Manyanet	231			Era De Cal Fusteró	59	534352.60	28879.29
				Casa Pau	60	534375.02	28886.30
				Casa Pellisser	61	534348.70	28973.23
				Casa Sabi	62	534385.85	28878.20
				Casa Arrero	63	534432.09	28999.44
				Cort I Era De Casa Pau	64	534368.88	28875.17
				Paller De Casa Jaume	65	533575.25	29811.18
				Casa Erxa	66	534	30
				Casa Bessó	67	533553.04	29795.60
				Casa Bringué	68	533558.12	29792.76
				Casa Garreta	69	533543.63	29783.11
				Casa Jaume	70	533601.90	29818.75
				Casa Joanet	71	533600.22	29824.23
				Casa Margarit	72	533591.96	29814.39
				Casa Mariola	73	533562.92	29791.14
				Casa Miqueló	74	539585.63	29806.54
				Palleró De Casa Garreta	75	533573.94	29804.33
				Paller De Casa Garreta	76	533568.53	29813.75
				Era De Casa Margarit	77	533529.66	29790.92
				Cort I Era Muixó	78	533543.94	29797.44
				Casa Esteve	79	533534.68	29810.79
				Corts De Casa Bringué I Casa Margarit	80	533530.57	29796.74
				Era De Miqueló	81	533589.10	29817.84
				Palleró De Cal Miqueló I	82	533886.86	29809.89
				Palleró De Cal Miqueló II	83	533558.41	29798.84
				Galliner De Casa Jaume	84	533603.47	29802.41
				Galliner Sobre Sornàs	85	533537	29843
				Borda De Cal Muxó	86	533613	30342
				Borda De Cal Garreta	87	533672	30379
				Casa Gran	88	533116.52	30212.14
				Cal Gran	89	533116.52	30212.14
				Cal Tor	90	533096.28	30227.69
				Casa Muixó I	91	533108.82	30247.28
				Cobert De Muixó	92	533100.91	30254.80
				Era De Muixó	93	533094.86	30249.65
				Casa Toni	94	533086.69	30.243.289
				Mola D'Ansalonga	95	533075.05	30243.16
				Casa Felissó	96	533081.86	30257.70
				Casa Muixó II	97	533111.18	30241.14

Revisió excepcional POUP d'Ordino

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
Casa Quim De Galutxa	104	532842	30918	Cobert De Cal Garrallà	150	533476.04	33264.62
Era D'Escoté	105	532865	30249	Casa Quico	151	533466.71	33262.66
Casa Galotxa	106	532877	31004	Era De Cal Pere I I li	152	533564.68	33278.02
Casa Vella Del Quart	107	532825	31026	Casa Roc	153	533592.40	33344.22
Casa Cametes	108	532816	31026	Cobert De Fijat	154	533495.02	33289.50
Cobert De Casa Cametes	109	532807	31063	Cort De Cal Fijat	155	533494.72	33302.40
Casa Corneli	110	532788	31164	Borda De Cal Fijat	156	533504.74	33302.34
Cal Miquel	111	532777	31172	Casa Sella I Hort De Casa	157	533515.15	33306.94
Casa Or	112	532775	31190	Galliner De Casa Toni	158	533535.08	33326.42
Era De Casa Cuixot	113	532784	31193	Moli De Llum De Llorts	159	533383.38	33241.53
Era Carabí	114	532802	31225	Cal Vilaró	160	533468.65	32947.41
Casa Cuixot	115	532775	31178	Hotel Del Serrat	161	534492.16	35513.38
Cobert De Casa Drueda	116	532800	31042	Borda Fijat Del Serrat	162	534529.37	35797.60
Casa Fijat	117	533491.18	33269.57	Borda De Gener	163	534518.34	35747.94
Casa Masover, Corral I Hort Dolent Ii	118	532886	30845	Borda De Rossell	164	534506.66	35750.77
Cal Roig	119	532855	30981	La Borda De Daniel	165	534544.38	35713.54
Ca L'Escoté	120	532864	30977	Borda De Cal Quim De Rufó	166	534505.12	35693.48
Era De Ca L'Agustí	121	532850	30918	Bordes De Drueda	167	534477.92	35609.75
Casa Del Quart De La Cortinada	122	532884	30990	Borda Cuixot	168	534502.29	35608.88
Cal Quinquirro	123	532774	31185	Borda Toni	169	534465	35665
Cobert Casa Güida	124	532791.51	31768.94	Borda Casa Güida	170	534448.24	35598.95
Casa Gené	125	532787.87	31719.79	Cabana De Drueda	171	534487.55	35603.90
Cobert De Més Amunt	126	532748.45	31750.52	Molí De Casa Rossell	172	534085.51	28811.81
Borda Molines D'Arans	127	533028	32221	Colomer De Casa Rossell	173	534076	28825
Llorts	128	533512	33279				
Cobert De Cal Fijat	129	533508.83	33229.23	Àrees arqueològiques			
Casa Perdigall	130	533501.45	33278.93	Mines De Sedornet	174	532866	32582
Casa Llefa	131	533548	33289	Jaciment De Segudet	175	534	28
Casa Cristòfol	132	533592	33321	Gravat Dels Camps De Sornàs	176	533592	29888
Casa Jaume	133	533548.14	33285.75	Ruïnes De L'Església De Llorts	177	533.415.649	33.224.804
Casa Tona	134	533528.04	33271.51				
Casa Toni	135	533540.65	33309.91	Espais naturals			
Casa Del Quart De Llorts	136	533559	33297	Vall de l'Angonella			
Casa Colomí	137	533460.06	33287.22	Tristaina, el Castellar, Besalí			
Casa Garrallà	138	533465.13	33259.33	Vall de Rialb			
Casa Roca	139	533442.61	33259.41	Vall de Sorteny			
Cobert De Roca	140	533471.07	33245.70	Coma Obaga - Coll d'Ordino			
Era Del Jaume	141	533523.10	33269.00				
Casa Sella	142	533532.80	33303.36	Catàleg d'arbres singulars			
Casa Pere De Sella	143	533559.35	33298.23				

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
Arbre Codi 3018	242	533685	30231
Arbre Codi 3008	243	533035	32240
Arbre Codi 3031	244	535338	30303
Arbre Codi 3032	245	535325	30506
Arbre Codi 3033	246	534955	29576
Arbre Codi 3027	247	534885	32702
Arbre Codi 3028	248	534785	32712
Arbre Codi 3022	249	533350	33320
Arbre Codi 3023	250	533242	33390
Arbre Codi 3021	251	533680	33400

Tipologia

Arbreda Codi 310	353	Salzes blancs
Arbreda Codi 314	354	Oms
Arbreda Codi 309	356	Platans
Arbreda Codi 319	357	Prunyoners i pomers
Arbreda Codi 306	358	Perers
Arbreda Codi 312	359	Salzes blancs
Arbreda Codi 307	360	Prunyoners
Arbreda Codi 308	361	Prunyoners
Arbreda Codi 320	362	Prunyoners
Arbreda Codi 304	365	Xops
Arbreda Codi 305	366	Prunyoners
Arbreda Codi 317	367	Besurts
Arbreda Codi 321	368	Besurt i Ginebró
Arbreda Codi 315	369	Roures de fulla gran

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

CAPÍTOL 1: LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 173. Actes subjectes a llicència urbanística

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes d'utilització o de transformació del sòl o del subsòl, de realització d'obres, de construcció

d'edificis o d'enderroc d'obres i instal·lacions. De manera enunciativa i no limitativa, resten subjectes a llicència:

1. Les obres d'urbanització, integral o parcial.
2. Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics.
3. Les obres de nova planta, les edificacions i les instal·lacions de tota mena.
4. Les obres d'ampliació d'edificis.
5. Les obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis.
6. La primera ocupació dels edificis i de les instal·lacions.
7. El canvi d'ús, total o parcial, dels edificis i de les instal·lacions.
8. La demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.
9. Les obres destinades a usos de caràcter provisional.
10. Les parcel·lacions, les segregacions i les divisions de finques.
11. La instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats.
12. El tancament de finques i propietats.
13. Els moviments de terres en general, les esplanacions i els terraplenaments, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o d'edificació corresponents, com ho són les excavacions i desmunts.
14. Les obres, les instal·lacions i els equipaments que afectin el subsòl, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents.
15. La construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i la correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
16. La tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.

Article 174. Autoritzacions concurrents

1. La realització dels actes enumerats a l'article anterior esta 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 175. 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 176. 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 177. 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 178. Classes de llicències urbanístiques d'obres

- a) Segons la naturalesa i l'abast de les obres que s'han d'efectuar, les llicències urbanístiques es classifiquen en obres majors i obres menors.
- b) Són obres majors:
 - a) Les obres d'urbanització.
 - b) Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que puguin implicar un augment del volum de trànsit.
 - c) Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que afectin l'especialització de carrils o en canviïn l'ús.
 - d) Les obres de construcció d'edificis, infraestructures o instal·lacions de nova planta.

- e) Les obres de modificació, reforma o rehabilitació o d'ampliació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents.
 - f) Esplanacions, terraplenats i moviment de terres en general, exceptuant-ne els autoritzats dins el marc d'obres d'urbanització o d'edificació. En el cas específic de les excavacions i desmunts caldrà acreditar sempre que es fan dins del marc d'obres d'urbanització o d'edificació, ja que per si soles no seran autoritzades en compliment i respecte del que s'estableix a l'article 90 de les presents ordinacions.
 - g) Els murs de maçoneria i les esculleres.
 - h) En tot cas, les obres que no es puguin considerar obres menors d'acord amb els criteris enunciats en els apartats següents.
- c) En obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics es consideren obres menors tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que les obres realitzades a la via pública estiguin relacionades amb les edificacions amb les quals confronta, com ara:
 - la substitució de paviments;
 - la construcció o reparació de guals.
 - b) Que es tracti d'obres de petita envergadura que no són pròpies de l'edificació.
- d) En obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis es consideren obres menors, tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que no comportin una variació de la superfície construïda o del volum construït respecte al ja existent.
 - b) Que no comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, inclosos els fonaments i la coberta, ni tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
 - c) Que no comportin cap transformació o modificació de la composició de les façanes o de la mida o la disposició de les obertures, llevat dels aparadors dels locals comercials, o que es tracti d'obres en els edificis existents, com ara l'execució d'obres interiors que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica; la instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials; la reparació de cobertes i terrats; la pintura, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no impliquin la utilització d'aplacats de pedra; la reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes; la col·locació de portes i persianes a les obertures dels edificis; la col·locació de reixes; la modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints, quan no impliquin un increment de superfície construïda de l'edificació; la substitució de fusteries en obertures existents; la construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals; la construcció i la modificació d'aparadors.

- d) Que no requereixin l'adequació als reglaments vigents de seguretat, instal·lacions i construcció;
- e) Que no comportin disminució de la mida de les unitats en què es troba dividida originalment l'edificació, ni n'augmenti el nombre;
- f) Que es tracti d'obres en solars o patis, com ara la construcció de tanques.
- g) Que de forma general es tracti, segons el criteri del servei tècnic comunal i sota la seva responsabilitat, de treballs d'abast i transcendència mínims en relació amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

Article 179. 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 180. Transmissió de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió l'han de comunicar al Comú mitjançant sol·licitud de transmissió específica, amb indicació de les dades d'identificació i de localització del nou titular.
2. En els supòsits en què s'efectuï la transmissió sense comunicació al Comú, els subjectes que intervenen en la transmissió són responsables solidaris dels danys que es puguin derivar de l'actuació autoritzada.

Article 181. 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.

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'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.

8. 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.

9. 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.

10. **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 182. 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 formuli la persona interessada tenen la consideració de petició de llicència nova.

Article 183. 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 184. 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 supracomunal, un cop aprovats i publicats, no queda subjecta a llicència urbanística ni a control comunal, però s'ha de comunicar l'aprovació dels plans i dels projectes esmentats al Comú si té incidència en la parròquia d'Ordino. S'han de comunicar també les dates previsibles d'inici i de finalització dels treballs.

Article 185. Autorització de treballs de protecció de riscos naturals

Els terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus i de despreniments o afectats per torrents, delimitats en els documents cartogràfics elaborats pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, queden subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableixen la normativa sectorial respectiva i els decrets aprovats pel Govern sobre aquesta matèria.

Quan, d'acord amb la normativa sectorial, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin dur a terme treballs de protecció que facin compatible l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció, i també a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb l'article 38.3 de la LGOTU. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requereixen l'informe favorable previ del Govern.

CAPÍTOL 2: PROCEDIMENT DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 186. Presentació de la sol·licitud

1. La sol·licitud l'ha de formular directament la persona interessada o el seu representant legal i s'hi ha de fer constar:

- a) Nom, cognoms i domicili de l'interessat a efectes de notificació, quan es tracti de persones físiques, i, si fa al cas, del seu representant amb còpia dels poders degudament certificada, testimoniada o legitimada, notarialment o administrativa. En el cas de persones jurídiques, s'aportaran les dades d'inscripció en el registre de societats, raó social, domicili i dades del representant legal amb justificació documental dels poders que l'autoritzi a realitzar el tràmit.
 - b) Les dades de situació del terreny o edifici objecte de la llicència urbanística, superfície i títol de propietat.
 - c) El tipus de llicència urbanística que se sotmet a autorització.
 - d) El lloc, la data, la signatura del sol·licitant i, si escau, la signatura del propietari del terreny o de l'edifici, segons correspongui.
2. Les sol·licituds han d'anar acompanyades de la documentació del projecte que, segons la naturalesa de la llicència urbanística, s'assenyala en els articles següents, signada pel sol·licitant de la llicència urbanística i pels tècnics autors de la documentació del projecte i visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, i es presentaran en tres exemplars.
 3. En cas que s'observin mancances en les dades que han de constar en la sol·licitud o en la documentació del projecte que segons la naturalesa de la llicència urbanística es requereixi, els serveis comunals disposen d'un termini de quinze (15) dies naturals, comptadors des de la data de presentació de la sol·licitud, per tal de comunicar-ho a la persona interessada, amb l'atorgament d'un termini de deu (10) dies perquè es procedeixi a l'esmena o a la complementació.

Article 187. 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 188. Informes comunals

1. A l'efecte d'informar en relació amb la conformitat amb la legalitat urbanística, s'han de trametre al responsable tècnic del Comú les sol·licituds de llicència urbanística, juntament amb la documentació del projecte.
2. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen, perquè siguin resoltes, el lliurament d'un informe favorable del responsable tècnic del Comú des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat establerts normativament i el lliurament d'un certificat de conformitat amb la legalitat urbanística per part del secretari del Comú. El Comú ha de requerir els informes ministerials que siguin preceptius.

Article 189. 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 190. Esmena de deficiències

1. Sense perjudici del que disposa l'article 162, i si en el curs de la tramitació del projecte s'observa l'existència de deficiències esmenables que afectin la sol·licitud o la documentació presentades, el Comú ha de requerir a la persona interessada que les esmeni dins el termini de deu dies.
2. Transcorregut el termini de deu dies atorgat sense que la persona interessada hagi esmenat les deficiències observades, s'ha de continuar la tramitació de l'expedient fins a dictar-ne la resolució definitiva.

Article 191. Garantia

Sens perjudici del que específicament s'estableix per als supòsits de llicència per a urbanitzar, per a l'obtenció de qualsevol tipus de llicència d'obres majors és requisit la constitució d'una caució sobre el 5 % del total del cost de l'obra, a fi de respondre dels possibles danys i desperfectes ocasionats als serveis públics així com de la neteja de la via pública afectada a conseqüència dels treballs.

Article 192. Resolució

1. Les llicències urbanístiques s'han de resoldre dins el termini de dos (2) mesos a comptar de la data de presentació de la sol·licitud. En el supòsit previst a l'article 162, el termini compta des de la data d'esmena o complementació de les mancances observades. El termini esmentat pot ésser prorrogat en els termes previstos a l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. Tanmateix el còmput del termini anterior resta suspès durant el temps que s'atorgui a la persona interessada per a l'esmena de deficiències a què es refereix l'article 166 anterior.
3. Amb el lliurament dels informes preceptius o potestatus favorables que hagi sol·licitat el Comú, l'informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat emès pel responsable tècnic del Comú i el certificat de conformitat amb la legalitat urbanística lliurat pel secretari del Comú, el Comú, mitjançant resolució, atorga la llicència.
4. La manca de resolució dins del termini de dos (2) mesos o dins del que resulti de la pròrroga prevista a l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència.
5. Quan els informes preceptius ministerials siguin desfavorables a la sol·licitud de la llicència o quan l'actuació sol·licitada no sigui conforme a les previsions del planejament i la normativa urbanística, el Comú ha d'acordar, motivadament, la denegació de la llicència.
6. Sens perjudici del que s'estableix als articles 162 i 166, si les mancances en els documents aportats són tan greus que els desvirtuen com a projecte, procedeix la denegació de la petició.

Article 193. Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència s'ha de notificar al peticionari.
2. Contra la resolució definitiva es pot interposar recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

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

Article 194. Article 170 - Llicències d'obres menors

Les sol·licituds de llicències d'obres menors segueixen un procediment simplificat que inclou els tràmits previstos per al procediment general, exceptuant la necessitat de sol·licitar els informes preceptius, la possibilitat d'atorgament del termini suplementari d'esmenes de l'article 166 de les presents ordinacions i allò que s'estableix en aquest capítol.

Article 195. Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) La localització de la ubicació de les obres.
- b) La descripció dels treballs.
- c) La documentació tècnica complementària segons el tipus d'obra.

La documentació ha d'anar signada per un tècnic competent i visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, excepte en els supòsits d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic, i es presentarà per duplicat.

Article 196. 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 guals.
- b) L'ocupació provisional de la via pública quan no estigui emparada en una llicència urbanística.
- c) La construcció de quioscos per a exposició i venda.
- d) La col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- e) La col·locació d'anuncis, llevat els que se situïn sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors.
- f) La col·locació de mobiliari urbà i elements de senyalització vertical.
- g) La instal·lació de tendals a les plantes baixes amb façana a la via pública.
- h) La instal·lació de marquesines per als comerços.
- i) La instal·lació de tanques provisionals de precaució d'obres.
- j) La col·locació de bastides.
- k) L'execució de cales, pous i sondeigs previs a la llicència d'obres.
- l) La col·locació de grues torre, ascensors i altres aparells elevadors per a la construcció.
- m) La construcció de barraques provisionals d'obra.
- n) L'execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica.
- o) La instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials.
- p) La reparació de cobertes i terrats.
- q) El pintat, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no impliquin la utilització d'apacats de pedra.
- r) La reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes.
- s) La col·locació de portes i persianes a les obertures dels edificis.
- t) La col·locació de reixes.
- u) La modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints.
- v) La substitució de fusteries en obertures existents.

- w) La construcció, la reparació o la substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals.
- x) La construcció i la modificació d'aparadors.
- y) La construcció de tanques o la realització d'obres similars en solars o patis.
- z) La col·locació de plaques fotovoltaïques.

Article 197. 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
2. 162. 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 USOS PROVISIONALS I TEMPORALS

Article 198. Llicències d'obres i usos provisionals i temporals

1. L'autorització d'obres i usos provisionals i temporals està subjecta a les condicions següents:
 - a) Que tant les obres requerides per a l'establiment dels usos com els usos en si mateixos tinguin caràcter provisional o temporal.
 - b) Que l'autorització provisional de les obres i dels usos no dificulti l'execució del planejament ni sigui contrària a cap supòsit de la legislació sectorial d'aplicació.
 - c) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a enderrocar les obres i a cessar els usos, sense reclamar indemnització, quan es procedeixi a revocar-la.
 - d) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a fer constar en els documents de cessió d'ús o transferència de domini de la finca la naturalesa provisional o temporal de l'autorització i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres i usos provisionals i temporals segueixen les normes de procediment, així com el termini de resolució, previstos per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.

Article 199. Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui la documentació prevista per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.
- b) Un document signat pel propietari de la finca i pel sol·licitant de l'autorització en el qual es compromet a cessar els usos i enderrocar les obres, sense indemnització, quan es revocui 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 subscriuguin amb tercers.

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

Article 200. Activitats en sòl no urbanitzable

Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable l'execució de les obres previstes a l'article 46 de les presents ordinacions.

Article 201. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars

1. Les actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable, promogudes per particulars en terrenys de propietat privada o en terrenys de titularitat comunal demanial requereixen la llicència urbanística corresponent, excepte la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya, que no comporti la tala d'arbres, en sòls forestal, agrícola i ramader.
2. És d'aplicació el procediment general de concessió de llicències urbanístiques.
3. S'entenen resolts en sentit favorable els informes ministerials preceptius que no s'emetin dins el termini de dos (2) mesos.

Article 202. Documentació que cal presentar

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
- b) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.

- c) 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.
- d) Els plànols del projecte.
- e) La memòria descriptiva de les característiques del projecte, l'activitat i els usos, amb indicació del termini màxim d'execució previst.
- f) L'estudi geològic dels terrenys, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.
- g) 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 203. Tramitació

1. El Comú verifica la conformitat de la sol·licitud i dels documents del projecte amb les previsions específiques per a la zona regulada en el POUP.
2. Si la sol·licitud no és conforme a les previsions de la planificació, el Comú denega la sol·licitud motivadament, per disconformitat amb les previsions del planejament urbanístic.
3. Si la sol·licitud és conforme a les previsions de la planificació, el Comú ha de trametre una còpia de la sol·licitud de llicència urbanística, la documentació del projecte i l'informe favorable en aquest sentit al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent.
4. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i de l'urbanisme, i altres ministeris competents en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria, informen motivadament i amb caràcter vinculant respecte a la procedència o no d'atorgar l'autorització i imposen, quan escaigui, les condicions o les mesures correctores a què s'hagi de subjectar l'actuació sol·licitada.
5. Si els informes ministerials són favorables a l'atorgament de l'autorització, el Comú resol la sol·licitud en el sentit que consideri més adequat a les determinacions del POUP. Quan el Comú atorgui l'autorització ha d'incloure les condicions o les mesures correctores a què s'hagin supeditat els informes ministerials favorables, i també les que el mateix Comú consideri que cal introduir per garantir l'adequació de l'actuació a les prescripcions del POUP.
6. L'actuació autoritzada s'ha d'iniciar i executar dins dels terminis màxims previstos a la resolució d'autorització. Si la llicència no els estableix, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres és d'unany 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 204. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pel Comú

1. Quan les actuacions d'excepció previstes en sòl no urbanitzable les porti a terme el Comú, ell mateix ha de trametre el projecte d'execució al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent. Els informes preceptius han d'especificar les condicions i les mesures correctores adequades per fer compatible l'actuació projectada amb la preservació dels valors del sòl no urbanitzable.
2. Els informes ministerials s'han d'emetre dins el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable i, si la regulació no el preveu, dins del termini de dos (2) mesos. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. S'entenen emesos en sentit favorable els informes preceptius que no s'emeten dins d'aquest termini.

CAPÍTOL 6.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 205. Certificat urbanístic

1. El certificat urbanístic ha de permetre als administrats d'obtenir informació escrita certificada per un funcionari habilitat, en relació amb el règim urbanístic d'una finca o sector, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.
2. La sol·licitud ha d'anar acompanyada del plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible, amb delimitació de la finca o sector al qual es refereix la sol·licitud.
3. El certificat urbanístic és emès per un funcionari habilitat i cal fer-hi constar el planejament aplicable i si està o no subjecte a l'aprovació de planejament derivat, la classe de sòl i la unitat d'actuació en què estiguin inclosos la finca o el sector, el seu destí a sistemes o a zones i els usos i les intensitats que eventualment s'hi admetin.
4. El termini per emetre el certificat urbanístic és de quinze (15) dies, comptats des de la seva sol·licitud.
5. El certificat urbanístic caduca en un termini de tres (3) mesos o amb la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra de les modificacions de la normativa urbanística que incideixin en la finca o sector al qual faci referència.

Article 206. Assenyament d'alineacions

1. Els propietaris poden sol·licitar al Comú l'assenyament 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'assenyament d'alineacions sobre plànol en relació amb vials que són competència del Govern i dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents, el Comú remet la sol·licitud corresponent amb la documentació presentada al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme.
3. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme procedeix a l'assenyament de les alineacions corresponents i/o dels límits d'edificació en els marges del riu o torrent i els reenvia al Comú perquè ho comuniqui al sol·licitant.
4. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la presentació de la documentació següent per duplicat per a l'assenyament d'alineacions de vials i per triplicat per a l'assenyament d'alineacions de vials que són competència del Govern o de límits d'edificació en els marges de rius i torrents:
 - a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b) El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, en format informàtic, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca i amb indicació de les coordenades de tots els límits de la finca.
 - c) També s'han d'indicar els vials existents amb els quals delimita per a l'assenyament d'alineacions de vials, i les coordenades dels dos marges del riu que confronten amb la finca per a l'assenyament de límits d'edificació en els marges de rius i torrents.
5. L'assenyament d'alineacions de vials caduca en el termini d'un (1) any.

CAPÍTOL 7: ACTIVITATS EN EL SÒL

Article 207. Llicència de moviments de terres

1. Els moviments de terres en general, les esplanacions, els terraplenaments, els abocadors o d'altres que comportin una alteració de les cotes naturals del terreny, exceptuant-ne els autoritzats dins el marc de les llicències urbanístiques d'urbanització i d'edificació o de reparcel·lació, com és el cas específic de les excavacions i desmunts, estan subjectes a llicència de moviments de terra.
2. Si els moviments de terra estan motivats per la construcció d'un edifici de nova planta o per la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma d'un edifici existent, la sol·licitud de la llicència de moviments de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'edificació, i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització dels moviments de terres necessaris per a la construcció de l'edifici autoritzat, sempre que es compleixi el Reglament per a la

realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'edificació.

3. Si els moviments de terres estan motivats per obres d'urbanització, la sol·licitud de la llicència de moviments de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'urbanització, i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització dels moviments de terres necessaris per a l'execució dels treballs d'urbanització autoritzats, sempre que es compleixi el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'urbanització.
4. No es podran fer terraplenats dins la zona de flux preferent Q100 de rius o torrents marcat als plànols d'informació, i en cap cas dins dels límits oficials dels rius
5. Quan s'acabi la realització d'una obra ja sigui d'excavació o de desmunt de terres destinada a l'edificació o urbanització, comportant com a conseqüència la creació d'una pendent del terreny d'un cert grau que suposi un perill per a la salut i integritat física de les persones, serà d'obligació per motius de seguretat col·locar una tanca de protecció, suficientment resistent i adequada a la seva funció, que es col·locarà a la part alta del talús de l'excavació, de com a mínim 1.50 metre d'alçada a tot el llarg de l'obra, a més dels possibles llocs que comportin perill.

Article 208. Tramitació

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a. El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b. El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten la parcel·la.
 - c. Els plànols dels perfils del terreny necessaris per a apreciar el volum i les característiques dels treballs projectats.
 - d. La documentació requerida en el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'urbanització.
1. Les sol·licituds de llicència es presenten al Comú, acompanyades per un mínim de tres exemplars de la documentació tècnica. El Comú envia la documentació tècnica al ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual trameta la documentació tècnica als altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial.
2. El ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme i els altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial poden demanar al sol·licitant més informació tècnica.

3. Si el Comú, el ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme o els altres ministeris competents per raó de la legislació sectorial constaten deficiències esmenables que afecten la sol·licitud o la documentació presentades, s'ha de requerir al sol·licitant que les esmeni dins el termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà del dia de la notificació del requeriment.

4. En el cas de treballs o activitats que afecten terrenys de titularitat pública i en què és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental, el Comú sotmet aquesta avaluació i els altres documents del projecte a informació pública, durant un període de quinze dies a partir de la data de publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. El comú farà arribar al ministeri encarregat del medi ambient les al·legacions rebudes o, si fa al cas, una notificació que informi que no s'han presentat al·legacions.
5. En el cas en què l'avaluació d'impacte ambiental és necessària, el ministeri encarregat del medi ambient elabora l'informe d'impacte ambiental sobre aquesta avaluació i sobre les al·legacions efectuades en el tràmit d'informació pública. L'informe del ministeri encarregat del medi ambient conclou la conveniència o no de dur a terme els treballs o activitats.
6. A la vista de la documentació presentada, de l'informe d'impacte ambiental, dels informes del ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme i dels altres ministeris amb competències per raó de la legislació sectorial, i de les al·legacions efectuades en el tràmit d'informació pública, el Comú resol la sol·licitud.

Les resolucions han d'ésser motivades d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Els acords o les resolucions d'atorgament o de denegació de la llicència són objecte de notificació al sol·licitant dins els terminis i en la forma establerts al Codi de l'Administració.

7. L'acte de l'atorgament de la llicència ha de fixar els terminis d'inici, interrupció màxima i acabament dels treballs o activitats autoritzats, d'acord amb la normativa aplicable.

Article 209. Autorització de treballs de protecció

Sens perjudici de l'autorització que ha de lliurar Govern, requereixen autorització comunal les llicències urbanístiques en terrenys compresos dins les àrees de riscos d'allaus, de riscos geològics i geotècnics i de risc hidrològic delimitades en els documents cartogràfics de riscos naturals elaborats pel Govern, i també en terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües.

Article 210. Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització

1. L'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables està subjecta al control administratiu de caràcter preventiu del Comú.
2. El control de les obres d'urbanització es pot dur a terme de manera integral, mitjançant l'aprovació d'una llicència d'urbanització integral que compregui la totalitat dels serveis urbanístics, o bé de manera puntual, en relació amb algun o alguns elements d'urbanització, per mitjà de la llicència d'obres d'urbanització.
3. L'aprovació d'una llicència d'urbanització integral és preceptiva sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o rehabilitar la urbanització

existent, és suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o els elements d'urbanització que manquin o que s'hagin de reformar o rehabilitar.

4. Per obtenir la llicència d'obres d'urbanització, cal prestar garantia d'import corresponent al 15 % del total del valor estimat de les obres d'urbanització que ha de comprendre la llicència.

Article 211. Llicència d'urbanització integral

1. Les obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel POUP, pels plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys són objecte de llicència d'urbanització integral.
2. Les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització integral són les següents: construcció de vials, eixamplament de vials existents, pavimentació de vials, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais públics; xarxa de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis; xarxa d'evacuació d'aigües pluvials i residuals; xarxa de distribució d'energia elèctrica; xarxa d'enllumenat públic; xarxa telefònica i telemàtica; jardineria dels espais lliures, treballs de protecció davant de riscos naturals, canalització de rius i torrents, i d'altres que hagi previst el planejament urbanístic que desenvolupen.
3. Els projectes d'urbanització integral no poden modificar les determinacions del planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres.

Article 212. Llicència d'obres d'urbanització

1. La llicència d'obres d'urbanització té com a finalitat controlar que les obres d'urbanització projectades s'ajustin a les prescripcions del planejament urbanístic i els serveis resultants s'integrin en les xarxes i els sistemes generals.
2. Les sol·licituds de llicència d'urbanització que no tinguin la consideració d'obra menor han d'anar acompanyades de la documentació mínima següent:
 - a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a. El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b. El plànol topogràfic d'emplaçament dels terrenys que s'han d'urbanitzar, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten els terrenys que s'han d'urbanitzar i les edificacions existents en els solars confrontants.

- c. Els plànols d'emplaçament i traçat de nous vials i d'eixamplament de vials existents, urbanització i xarxes de serveis, protecció de riscos i canalitzacions de rius i torrents, acotats, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics, alineacions i indicació de les xarxes de serveis fins a l'embranchament amb xarxes existents.
- d. La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de la urbanització, de les xarxes de serveis previstes i de l'entorn i la justificació dels diversos paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics i de les condicions de construcció i d'ús de la urbanització.
- e. La justificació del dimensionament de les xarxes de serveis, que garanteixi una capacitat suficient per a satisfer les necessitats de les edificacions i les instal·lacions previstes pel planejament urbanístic en els terrenys que s'urbanitzen.
- f. La documentació requerida pel Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny i per altra normativa sectorial que sigui aplicable.
- g. Les sol·licituds de llicència d'urbanització que afectin immobles o entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

Article 213. Llicència per la col·locació d'ancoratges a la via pública

1. Està subjecta a llicència la col·locació d'ancoratges a la via pública, amb les condicions següents:
 - a) S'haurà de justificar, mitjançant el projecte corresponent, la necessitat dels ancoratges.
 - b) Els ancoratges hauran de situar-se per sota de totes les infraestructures i serveis existents.
 - c) La utilització d'ancoratges només es podrà autoritzar amb caràcter provisional, per un termini màxim de nou mesos.
 - d) En cas d'ocupació de zones privades, caldrà obtenir prèviament l'autorització de les respectives propietats.
 - e) El sol·licitant es farà càrrec de les obres per treure els ancoratges en el cas que el Comú ho cregui oportú.
 - f) El sol·licitant haurà d'adjuntar una carta de compromís on constarà que en el supòsit que la titularitat de l'immoble sigui modificada per qualsevol títol, s'hi farà constar expressament en el document públic o privat de traspàs de la propietat l'obligació del(s) nou(s) adquirent(s) vers el Comú d'assumir els costos de les obres relacionades anteriorment.
2. Documentació de la sol·licitud d'ancoratges sota la via pública:

- a) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III), amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca i l'emplaçament dels ancoratges. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta via.
- b) Memòria descriptiva i projecte tècnic dels ancoratges.

CAPÍTOL 8: EDIFICACIÓ

Article 214. Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització

1. Per atorgar la llicència d'edificació, cal que les parcel·les posseeixin tots els elements d'urbanització previstos pel planejament i, en tot cas, els que siguin requerits perquè els terrenys tinguin la condició de solars.
2. Quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, els comuns poden atorgar llicència d'edificació simultàniament a l'aprovació dels treballs d'urbanització.
3. L'autorització de l'edificació i la urbanització simultànies estan subjectes a les condicions següents:
 - a) Que s'hagi aprovat el planejament derivat que sigui procedent.
 - b) Que hagi guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, si escau.
 - c) Que se cedeixin als comuns els terrenys destinats a vies i aparcaments, espais lliures i equipaments de caràcter públic, i a la resta de sistemes urbanístics.
 - d) Que es fixin prèviament les alineacions quan no estiguin determinades.
 - e) Que s'aprovi la llicència d'urbanització integral o s'atorgui la llicència d'obres d'urbanització en relació amb els elements d'urbanització pendents.
 - f) Que es presti fiança per un import mínim equivalent al 15 % del cost d'execució de les obres previst en el projecte d'urbanització.
 - g) Que en la sol·licitud de llicència el propietari es 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 compregui el projecte) i a establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús per a tot o part de l'edifici.
 - h) Que un dels elements d'urbanització que falti no sigui l'accés rodat.

Article 215. 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:
5. El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b) El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III), amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - c) El croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar l'entitat de l'enderroc.
 - d) La memòria tècnica descriptiva dels treballs d'enderroc, amb indicació del programa d'execució i de les mesures de precaució adoptades en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions i les finques contigües.
 - e) La documentació requerida pel Reglament de modificació de l'estat actual del terreny.
 - f) El programa de gestió de residus que compregui la descripció del volum i les característiques dels residus generats per l'enderroc i la indicació de les instal·lacions de valoració o de disposició o abocador controlat on s'han de gestionar els residus.

Article 216. Llicència d'edificació

Les obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena, les obres d'ampliació d'edificis, les obres de rehabilitació o reforma d'edificis que no siguin considerats obra menor i la modificació de projectes autoritzats queden subjectes a llicència d'edificació amb la finalitat de controlar que les edificacions respectin la normativa urbanística, tècnica i d'habitabilitat i la legislació sectorial aplicable.

Les sol·licituds de llicència d'edificació que no tinguin la consideració d'obra menor han d'anar acompanyades de la documentació següent:

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - a. El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b. El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.
 - c. El plànol d'emplaçament i urbanització, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i indicació de la xarxa viària i de l'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 reflecteixin els elements fixos i els de mobiliari, si escau, a fi de comprovar la funcionalitat dels espais.
 - e. Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, pendents i elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.
 - f. Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat i altures totals, a fi de comprovar que compleixen els requisits urbanístics i funcionals.
- b) La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de l'edificació i de l'entorn i la justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i de les seves condicions de construcció i d'habitabilitat.
- c) La documentació requerida per la normativa sectorial que sigui aplicable.
- d) El document de característiques de l'obra.

Les sol·licituds de llicència d'edificació corresponents a modificacions de projectes, ampliacions, rehabilitacions o reformes d'edificis han d'anar acompanyades de la documentació requerida a l'apartat anterior, referida a la part d'edificació que es vegi afectada per la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma de l'edificació.

Les sol·licituds de llicència d'edificació d'immobles amb algun grau de protecció o en entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

CAPÍTOL 9: REVISIÓ I CONTROL DE LES OBRES

Article 217. Iniciació dels treballs

Els titulars de qualsevol tipus de llicència urbanística han de comunicar al Comú l'inici dels treballs, sens perjudici de les comunicacions que escaiguin, en el seu cas, al ministeri encarregat del medi ambient i al ministeri encarregat del patrimoni cultural. La comunicació s'ha d'efectuar mitjançant imprès tipus aprovat pel Comú, signat pels titulars de la llicència urbanística, acompanyat d'un document de valoració o disposició dels residus en un abocador controlat, d'un document d'acceptació de la direcció facultativa de l'obra signat per tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent i d'una còpia del projecte de seguretat i salut.

Per evitar molèsties i perills per als vianants i per a la circulació rodada, a la zona afectada per la realització de les obres que limiti amb la via pública s'hi ha d'instal·lar una tanca protectora que no permeti l'accés a persones alienes a l'obra i s'ha de garantir la continuïtat del pas de vianants, tot adoptant les mesures de protecció adequades respecte de la circulació rodada i dels treballs de les obres.

Abans de la iniciació de les obres, la direcció facultativa, en presència del propietari i del constructor, ha d'efectuar el replantejament del projecte sobre el terreny per verificar la realitat geomètrica de les obres i la viabilitat del mateix projecte. S'emet la corresponent acta de replanteig, signada per la direcció facultativa, el propietari i el constructor, en la qual consta que és viable construir l'obra projectada sobre el terreny.

Article 218. Ocupació de la via pública

1. L'atorgament de llicències urbanístiques en cap cas no comportarà implícita l'autorització d'ocupació de via pública amb materials o altres estris. Sempre que sigui possible, els materials, maquinària, grues, etc. que siguin necessaris per a executar l'obra es dipositaran o s'instal·laran dins la parcel·la objecte de la llicència. En cas que per raons justificades s'hagi d'ocupar la via pública, se sol·licitarà una autorització. El titular de l'autorització haurà de prendre totes les mesures adients de seguretat, salubritat i estètica, i seran de la seva responsabilitat els danys que es puguin causar a tercers o a la via pública.
2. L'ocupació de la via pública per materials només serà permesa durant el temps indispensable per a la càrrega i descàrrega i transport a l'interior de la parcel·la. A excepció de la descàrrega i transport, no s'admet en cap cas l'ocupació de la via per dipòsit d'arenas, ciments i altres materials que es puguin escampar.

Article 219. 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 220. 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 221. Modificacions del projecte en el transcurs de les obres

Les obres i els treballs autoritzats s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència urbanística.

Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, o que afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, és obligatori revisar el projecte aprovat i sol·licitar una llicència de modificació.

Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que no afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, i que no afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, i si així ho certifica la direcció facultativa sota la seva responsabilitat, el titular de la llicència urbanística pot continuar les obres.

Article 222. Inspeccions

1. A peu d'obra hi ha d'haver, a disposició de la inspecció comunal, la documentació acreditativa de l'atorgament de la llicència urbanística.
2. Durant el transcurs de les obres, els serveis tècnics comunals poden efectuar les inspeccions que creguin necessàries per comprovar que les obres i les instal·lacions es duen a terme d'acord amb el projecte autoritzat.
3. El titular de la llicència urbanística o la direcció facultativa de l'obra han d'assistir a les inspeccions comunals, i per aquest motiu es convocaran prèviament, i han de facilitar l'entrada a l'obra dels serveis tècnics comunals que efectuïn la inspecció. En el cas que el propietari, promotor o constructor negui als inspectors l'entrada a l'obra o a l'immoble, es consignarà en l'acta corresponent i el cònsol major podrà sol·licitar auxili judicial.

Article 223. Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística

1. Quan els serveis de la inspecció comunal hagin constatat, i consignat en l'acta d'inspecció corresponent, que s'executen obres, instal·lacions o activitats sense llicència, o bé que contravenen les condicions d'atorgament de la llicència, el Comú, a través del cònsol major o persona que disposi de delegació expressa, ha d'ordenar l'aturada immediata de les obres, després d'incoar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
2. Una vegada instruït i resolt el procediment de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el procediment previst a l'article 150 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, el Comú ha d'adoptar les mesures de restauració de la legalitat urbanística vulnerada previstes als articles 151 o 152 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, amb independència de les sancions que s'hagin d'aplicar sobre les infraccions que hagin estat constatades.

Article 224. 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.
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 225. 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 efectuïn.

CAPÍTOL 10: ACTIVITATS EN L'EDIFICACIÓ

Article 226. 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 227. Inspecció dels serveis tècnics del Comú

1. Els serveis tècnics del Comú han d'efectuar la inspecció de l'edificació, a partir de la demanda de llicència d'ús de l'edificació, i si constaten que s'ha dut a terme de conformitat amb les condicions de la llicència atorgada, han d'informar favorablement la concessió de la llicència d'ús de l'edificació. La inspecció dels serveis tècnics del Comú no preveu els aspectes relatius als àmbits que es regulen a la seva legislació sectorial específica.
2. Si en la inspecció dels serveis tècnics del Comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de lliurar dins el termini màxim de seixanta (60) dies la documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, i els serveis tècnics del Comú informen favorablement, si escau, la concessió de la llicència d'ús de l'edificació.
3. Si en la inspecció dels serveis tècnics del Comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de sol·licitar dins el termini màxim de seixanta (60) dies la llicència de modificació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.
4. La llicència de modificació de projecte requereix la presentació de la documentació del projecte que reflecteixi les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra. Si s'autoritza la llicència de modificació del projecte, s'ha de sol·licitar la llicència d'ús de

l'edificació. Si no s'autoritza la llicència de modificació del projecte, el Comú ha d'acordar la no-habitabilitat, la no-explotació o el no-ús de les obres o instal·lacions fins que s'ajustin a la llicència i ha de notificar l'acord esmentat al ministeri encarregat de l'ordenació territorial i l'urbanisme perquè no lliuri la cèdula d'habitabilitat.

Article 228. 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 229. 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 230. 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 231. Llicència d'ús de l'edificació

1. La primera utilització o ocupació dels edificis i la modificació dels usos a què estiguin destinats estan subjectes a llicència urbanística d'ús de l'edificació.
2. La llicència d'ús de l'edificació té com a objectiu comprovar que l'edificació s'ha ajustat a les condicions de la llicència d'edificació atorgada, que l'ús projectat és conforme al planejament i a les ordinacions comunals i que s'han adoptat les mesures adients per garantir-ne la compatibilitat amb els altres usos admesos pel planejament.
3. No es pot atorgar cap llicència d'ús de l'edificació en edificacions que no compleixin la normativa urbanística, de construcció i d'habitabilitat.
4. La llicència d'ús de l'edificació no exclou el requisit d'haver d'obtenir altres autoritzacions sectorials o comunals requerides en el cas que l'edifici es destini a activitats comercials, industrials, professionals o de serveis.
5. La sol·licitud de llicència d'ús de l'edificació s'ha de formular davant del Comú. La sol·licitud ha d'adjuntar el certificat final de l'obra i el full de característiques de final d'obra. Si durant l'execució de les obres s'han efectuat modificacions que no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, amb la sol·licitud de llicència d'ús s'ha de lliurar la documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.

Article 232. Llicència de consolidació d'edificació i regularització 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 que consta en la documentació existent en l'autorització de l'edificació, i que compleixin íntegrament la normativa que era vigent en el moment de l'inici de la construcció de l'edifici, han de sol·licitar la llicència de consolidació d'edificació.
2. 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 compleixen íntegrament tota la normativa actualment vigent, han de sol·licitar la llicència de regularització de l'edificació.
3. Les sol·licituds de llicència de consolidació i regularització d'edificació han d'anar acompanyades de la documentació següent:
 - a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:
 - 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.
- La memòria justificativa dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i de les condicions d'habitabilitat de l'edificació.
 - b) El document de característiques de l'obra.
 - c) El document justificatiu de l'antiguitat de l'edificació.
- 4. En els casos en què l'edificació sigui diferent de la documentació existent en l'autorització de l'edificació, s'ha de presentar la documentació indicada en l'apartat anterior que sigui diferent de la que figura en l'autorització de l'edificació.
- 5. En edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació en el POUP, 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 en la data de construcció de l'edificació.
- 6. En edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, es poden demanar llicències de regularització 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 regularització de l'edificació i en el POUP, que l'edificació o instal·lació ja no es troba en règim de fora d'ordenació.
- 7. En les llicències de consolidació de l'edificació en què es compleixen els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació corresponents a la normativa vigent en la data de construcció de l'edificació, però que no són conformes a la planificació vigent, el comú ha d'atorgar la llicència de consolidació de l'edificació, però ha d'indicar en la resolució de la llicència i en el POUP que l'edifici es troba en règim de fora d'ordenació.
- 8. En les llicències de consolidació, la justificació de l'acompliment de les condicions d'habitabilitat s'ha d'efectuar d'acord amb la normativa vigent en la data de construcció de l'edificació.
- 9. En les llicències de regularització, la justificació de l'acompliment de les condicions d'habitabilitat s'ha d'efectuar d'acord amb la normativa vigent actualment.

CAPÍTOL 11: LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ

Article 233. 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 sòl urbà consolidat, fins a l'acabament dels treballs d'urbanització.
4. La llicència de parcel·lació no és necessària quan la divisió de les finques derivi d'un projecte de reparcel·lació aprovat conjuntament amb el corresponent pla parcial o pla especial.

Article 234. 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 compregui:

- a. El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible.
 - b. El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten la parcel·la 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 235. Condicions d'atorgament de la llicència de parcel·lació

La llicència de parcel·lació només es pot atorgar quan prèviament s'hagi aprovat el planejament que n'autoritzi la urbanització i que determini les característiques que han de tenir les parcel·les edificables."

TÍTOL VIII: PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA

Article 236. Infraccions

D'acord amb allò que estableix l'article 154.1 de la LGOTU, constitueix infracció urbanística tota vulneració, per acció o omisió, 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 237. 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 238. 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 239. Sancions

Les infraccions urbanístiques seran sancionades amb les multes següents:

- a) Infraccions molt greus, multa de 50.001 euros fins a 100.000 euros.
- b) Infraccions greus, multa de 5.001 euros fins a 50.000 euros.
- c) Infraccions lleus, multa de 1.000 euros fins a 5.000 euros.

Per a la graduació de les sancions es tindrà en compte allò que disposa l'article 159 de la LGOTU.

Article 240. 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 desconeixuda, des de la data en què s'hagi pogut incoar el procediment sancionador en aparèixer signes externs que hagin permès conèixer els fets constitutius de la infracció.
- ii. Si es tracta d'infraccions resultants d'una activitat continuada, la data d'inici per al còmput és aquella en què finalitza l'activitat o la del darrer acte amb què la infracció és consumada.

Primera. Desenvolupament de les presents ordinacions

Les presents ordinacions podran ésser desenvolupades mitjançant les oportunes reglamentacions o per les ordinacions del planejament derivat, sempre que la normativa derivada no comporti cap contradicció amb el que s'estableix al POUP. La modificació de la normativa derivada en cap cas no implicarà la modificació del POUP.

Segona. Inscripció d'actes urbanístics al cadastre parroquial

La titularitat de béns immobles, la constitució, la modificació i la cancel·lació de drets reals sobre béns immobles així com la modificació i l'alteració de la configuració física dels béns immobles que resultin dels actes i contractes de naturalesa urbanística regulats per aquestes ordinacions s'han d'inscriure al cadastre en la forma i condicions establertes a la normativa que regula el cadastre parroquial.

Tercera. Procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta feta de forma dinerària

- 1) En general i tal com s'estableix a l'article 8.1.8 del Reglament Urbanístic, es manté el procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius feta de forma dinerària als Comuns, en base a:
 - a) Tant en el cas d'edificació de nova planta com també en el cas d'ampliacions d'edificació, es quantifica el valor econòmic dels terrenys que corresponen al total del percentatge de cessió obligatòria que fixa el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, per aplicació del valor de mercat del sòl en la zona on està ubicada l'obra sol·licitada, vigent a la data de la sol·licitud de la llicència d'edificació.
 - b) S'obté el quocient entre la superfície a edificar que és objecte de la llicència sol·licitada, respecte al total de l'edificabilitat admissible en el solar, avaluada per aplicació de les normatives vigents en el moment de resolució de la llicència.
 - c) L'import de l'equivalent econòmic de la cessió que ha de ser abonat al Comú resulta del valor obtingut en l'apartat a) precedent, multiplicat pel coeficient obtingut en l'apartat b) precedent.

Les variacions, en més o en menys, del valor de mercat del sòl no atorguen drets de cap mena, ni constitueixen motiu de revisió dels imports de l'equivalent econòmic de la cessió fixats anteriorment.

Les modificacions de la normativa urbanística no atorguen drets de cap mena, ni constitueixen motiu de revisió dels imports de l'equivalent econòmic de la cessió fixats anteriorment.

Als efectes d'avaluar l'equivalent econòmic del sòl de cessió, el Comú ha d'aprovar i publicar, com a mínim un cop cada any, el valor unitari de mercat del terreny de cada unitat d'actuació, amb l'especificació de les regles a seguir per determinar l'import del referit equivalent econòmic del sòl de cessió, aplicable en cada unitat d'actuació, a partir del valor unitari publicat. El Comú avalua el valor unitari de mercat del terreny de cada unitat d'actuació mitjançant taxacions realitzades per professionals competents autoritzats.

2) En base a l'establert en l'anterior punt, s'estableix el següent procediment per a l'avaluació del valor unitari de mercat del sòl als efectes de la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius feta de forma dinerària al Comú d'Ordino:

a) En el moment de presentar el projecte de construcció en el cas del sòl urbà consolidat, o en el moment de presentar el pla parcial en el cas del sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable, els particulars que sol·liciten la llicència i que han de realitzar la cessió obligatòria i gratuïta de forma dinerària segons el que es preveu en les disposicions legals, han d'aportar un peritatge, realitzat per un tècnic amb titulació suficient i de reconeguda solvència, en el que s'avalua el valor unitari de mercat del sòl de l'àrea en la que es troba el sòl que ha de ser tributari de la cessió obligatòria i gratuïta.

Quan l'avaluació presentada pels particulars té una variació inferior al 20% respecte de la valoració continguda en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino, el Comú fixa l'import de la cessió tenint en compte el peritatge presentat pel particular.

Quan l'avaluació presentada pels particulars té una variació igual o superior al 20% respecte a la valoració continguda en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino, el Comú encarrega un altre peritatge d'avaluació del valor unitari del sòl a preu de mercat i en fixa el valor unitari de l'àrea tributària de la cessió obligatòria i gratuïta tenint en compte aquest nou peritatge.

b) Quan els particulars no aporten el peritatge esmentat a l'anterior article, en el moment esmentat a l'anterior article, s'aplica el valor determinat en el darrer Decret de valoració de les diferents zones de la Parròquia d'Ordino.

c) En tot cas, l'import de la cessió queda determinat en el moment d'aprovar-se la llicència de construcció – en el cas del sòl urbà consolidat –, i en el moment d'aprovar-se el pla parcial – en el cas del sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable–

d) La impugnació de l'acte administratiu on es determina l'import corresponent a la cessió obligatòria i gratuïta pot comportar la suspensió d'aquell acte administratiu, d'acord amb el que disposen els articles 50 i 129 del Codi de l'Administració.

Quarta. Consideració dins d'ordenació

Es consideren dins d'ordenació per raó del planejament viari establert en els plànols i documentació gràfica adjunta a la present normativa urbanística; la Urbanització del Cap del Pui al Coll d'Ordino, els vials de La Closa de Llorts i la Urbanització Xalets de la Cortinada.

Quedaran també dins d'ordenació aquelles edificacions que es van construir respectant els límits d'edificació de l'anterior normativa d'ordenació i urbanisme parroquials i, actualment, i per motiu de la modificació d'amplada de la CG3, podrien veure afectats els seus límits d'edificació en relació a la nova situació de l'eix viari que s'estableix.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional

En sòls forestal i agrícola i ramader, quedarà permesa la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya destinades a habitatge permanent vinculades a les activitats forestal, agrícola i ramadera en el moment que la ho habiliti i ens les condicions establertes en la mateixa.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

En relació amb aquelles edificacions construïdes abans de l'entrada en vigor del POUP, que ocupin en part territori de la parròquia d'Ordino i en part territori d'una altra parròquia que hi limiti, es considerarà vàlida la llicència obtinguda per a la seva construcció lliurada pel Comú de la parròquia limítrofa, si la major part de l'edificació està situada en territori d'aquella parròquia.

En cas de modificació, reforma o ampliació de la referida construcció, la llicència s'haurà d'obtenir prop del Comú que hagi lliurat la llicència de construcció inicial.

Tot això, sens perjudici que el Comú d'Ordino recapti les taxes proporcionals a la porció de l'edificació que es trobi en el seu territori, i que en tot cas s'obtindran del comú que hagi lliurat o lliuri la llicència, en cas que existeixi conveni per a fer-ho.

Disposició transitòria segona

Fins que no s'aprovin els entorns de protecció dels monuments per part de Govern, en les zones previstes dintre del radi de protecció establert per la disposició transitòria de la Llei del Patrimoni Cultural d'Andorra, es podran aprovar projectes de construcció que compleixin amb els paràmetres constructius establerts pels Serveis del Patrimoni Cultural, d'acord amb el que disposa el paràgraf 2 d'aquest precepte legal, malgrat no compleixin amb la normativa establerta en aquestes ordinacions comunals, i sempre que no representi cap modificació dels sistemes generals de comunicació, de l'aprofitament urbanístic, ni de les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

Disposició transitòria tercera

Mantenen la validesa, i es respecten en tot el seu contingut, els convenis signats amb el Govern d'Andorra, el Comú d'Ordino i els particulars anteriors a aquesta revisió del POUP.

En referència als convenis esmentats en el paràgraf anterior s'ha de dir que no es genera cap dret de modificació o millora del límit d'edificació com a conseqüència de la reducció esmentada dels límits de carretera de la CG3 en el tram objecte de la reducció d'amplada, que és el que va de La Cortinada fins Arcalís, mantenint-se aquest límit per edificar a 20 metres.

Per tant la reducció de l'amplada de la CG3 en el tram citat anterior no genera cap aprofitament urbanístic en la franja de terreny, de 2,5 metres, sobrant i adjacent a la carretera, fruit de la reducció d'amplada viària, tal i com se'n desprèn de la Llei 18/2016, del 30 de novembre, de designació de carreteres i gestió de la xarxa viària, en els seus articles 7 i 11.

Degut a la reducció de l'amplada de la CG3 a 15 metres, en el tram esmentat anteriorment de franja de terreny de 2,5 metres sobrants a cada marge de via s'haurà de realitzar un ús privatiu a precari per part dels propietaris dels terrenys i exclusivament amb la finalitat d'utilitzar-la com a zona verda i espai lliure, és a dir, ja sigui plantant-hi gespa, arbres i/o plantes autòctones.

Queden dins d'ordinació aquelles construccions que amb la modificació de l'amplada de la CG3, reduïda a 15 metres i que ha provocat la modificació de l'eix viari, es van fer alineant-se a 20 metres quan la carretera tenia aquesta amplada. Per tant, queda dins d'ordinació tota construcció que es troba dins de la franja citada de 2,5 metres, pel fet d'haver-se construït anteriorment a la reducció de l'amplada de la CG3 i havent respectat els límits d'edificació i normativa urbanística anterior.

Les noves construccions que es facin hauran de respectar com espai verd i lliure aquesta franja de 2,5 metres adjacents a la CG3 en el tram citat, deixant-lo per tant completament lliure de qualsevol tipus de construcció.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única

Queden derogades les normes urbanístiques i qualsevol disposició comunal anterior que s'hi oposi.

DISPOSICIÓ FINAL

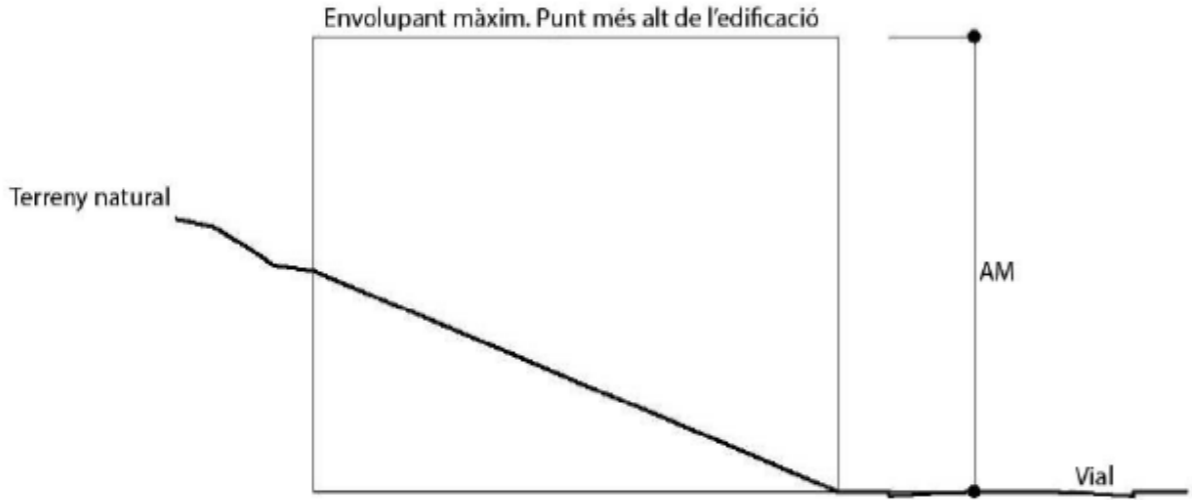
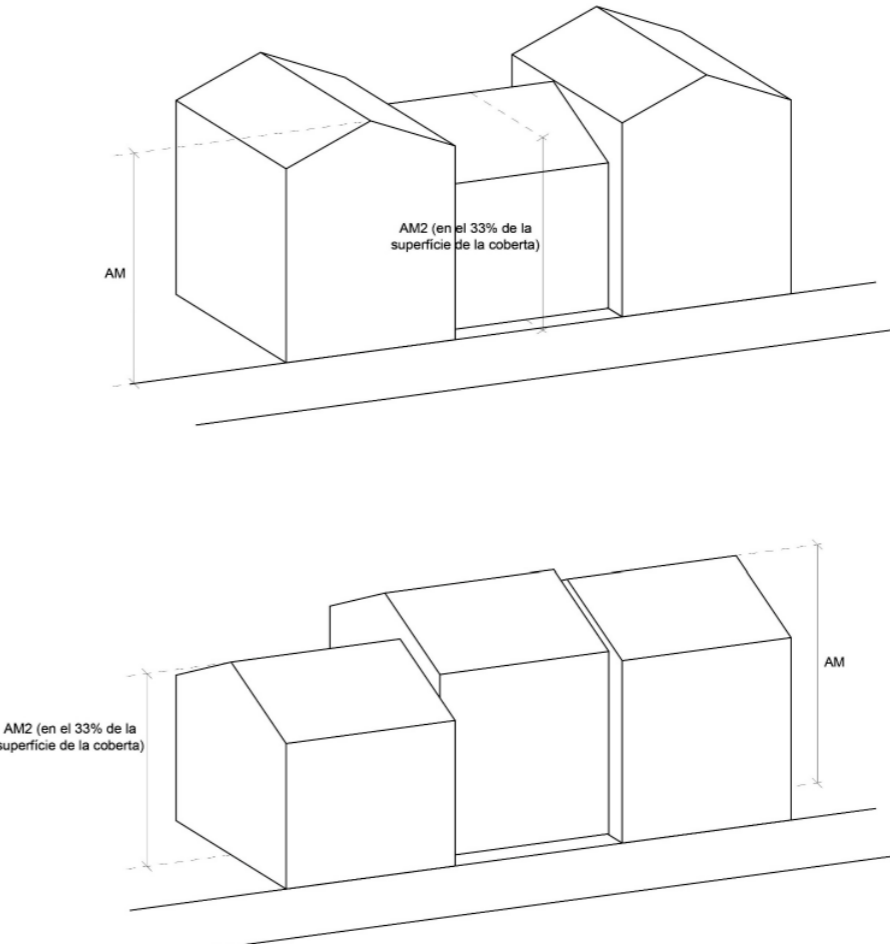
Disposició final única

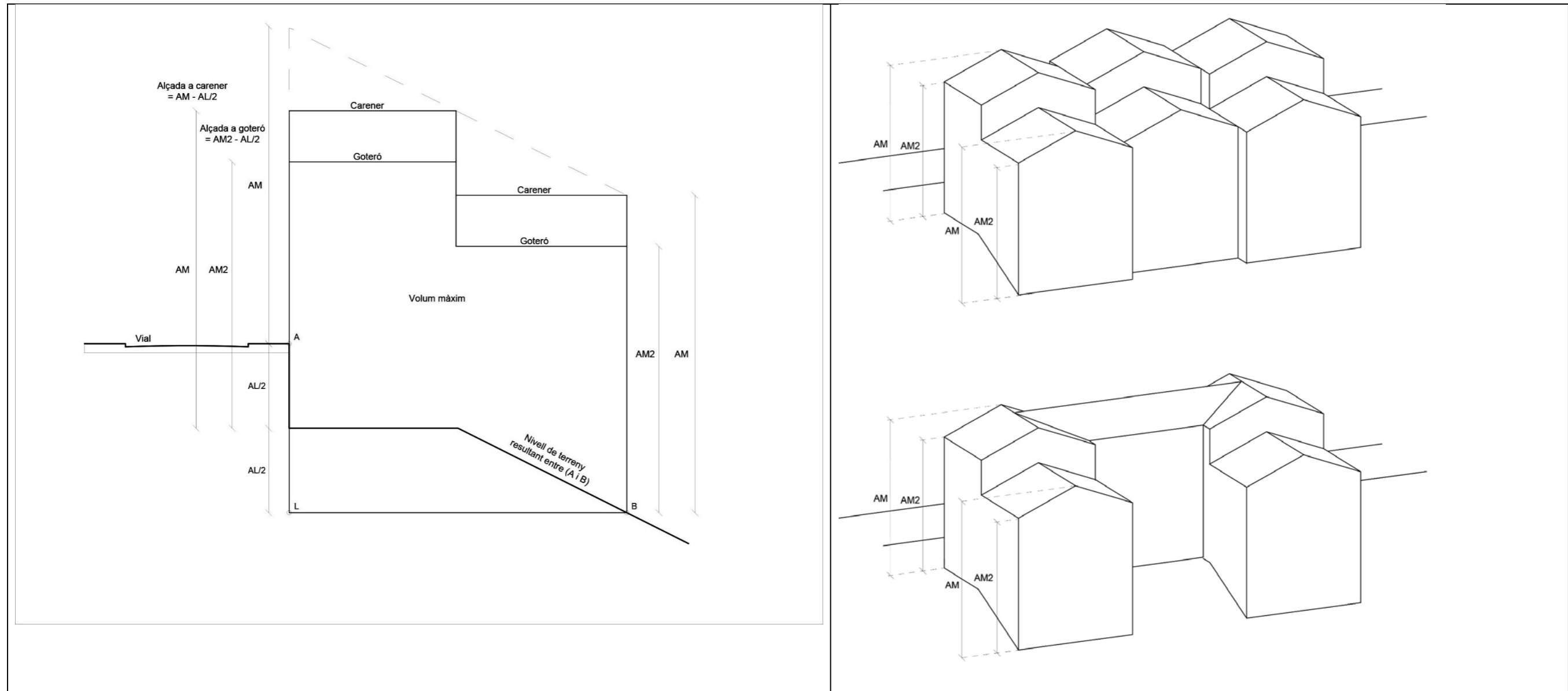
Les presents ordinacions entren en vigor l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Ordino, 10 de Novembre del 2023

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.

	
<p>CROQUIS 1 SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL</p>	
<p>En ZU1: AM= 16m o 13,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.</p> <p>En ZU2: AM= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.</p> <p>En ZR: AM= 10,5m.</p>	<p>Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial i pendent de 0 a 40%.</p> <p>En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:</p> <p>En ZU1: AM²= 13,5m. en el 33% de la coberta</p> <p>En ZU2: AM²= 10,5m. en el 33% de la coberta</p>



CROQUIS 2 Alçada màxima en parcel·la per sota de vial en totes les zones. Pendent del terreny de més del 40

SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM²= 13,5m

En ZU2: AM²= 10,5m

En ZR: AM= 10,5m.

Es permet un màxim de dos esgraonaments en alçada de 6 a 9m de profunditat cada un i un 33% de coberta amb el carener paral·lel al vial.

Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial de més del 40%.

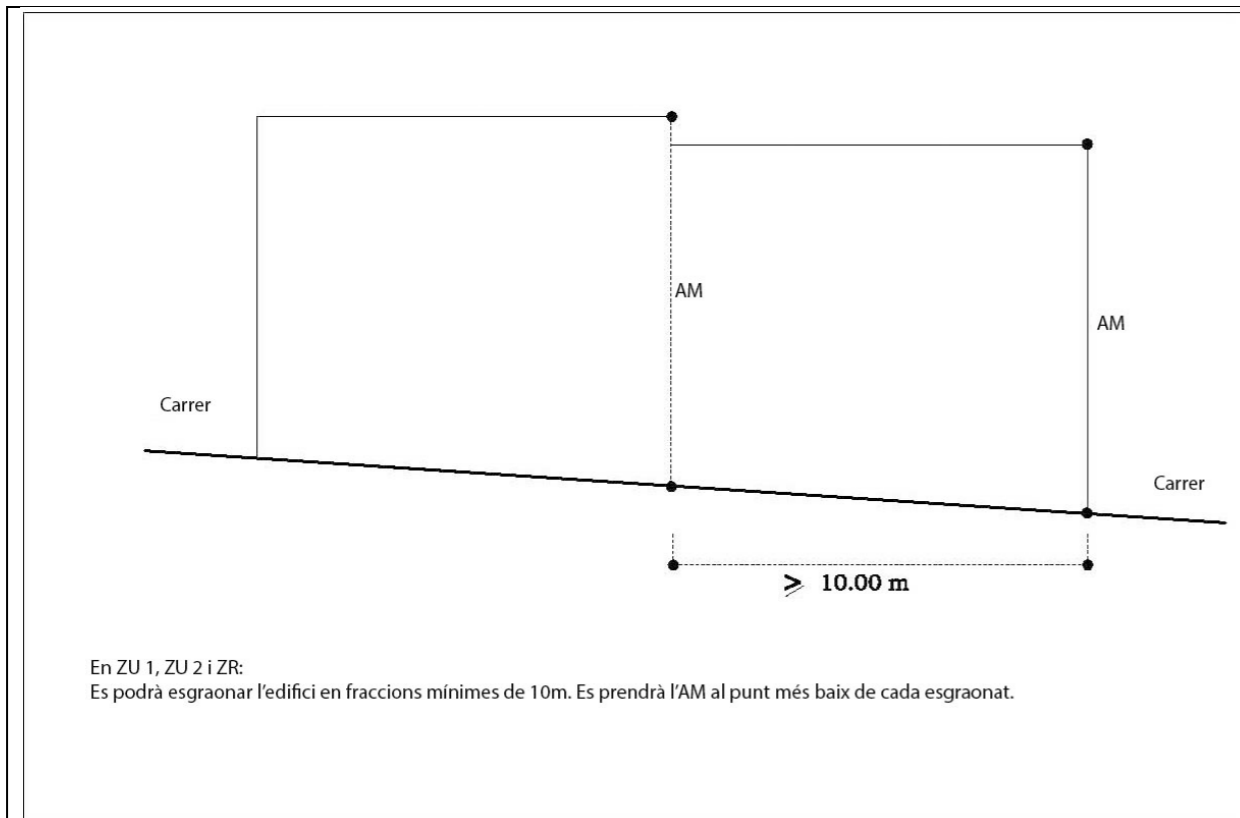
Es permet col·locar el carener paral·lel a vial en el 33% de coberta.

En ZU1: AM²= 13,50m.

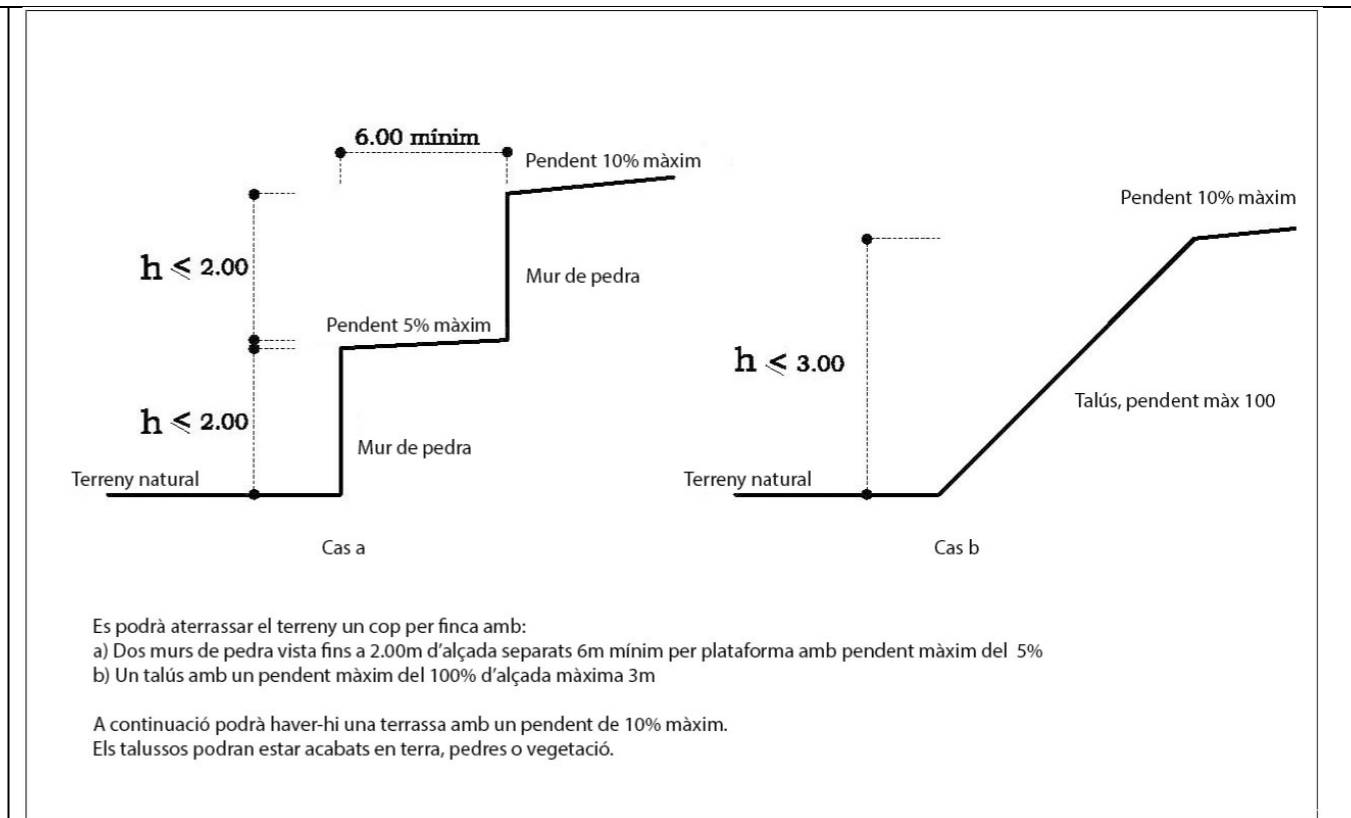
En ZU2: AM²= 10,50m.

En ZR: AM= 10,50m.

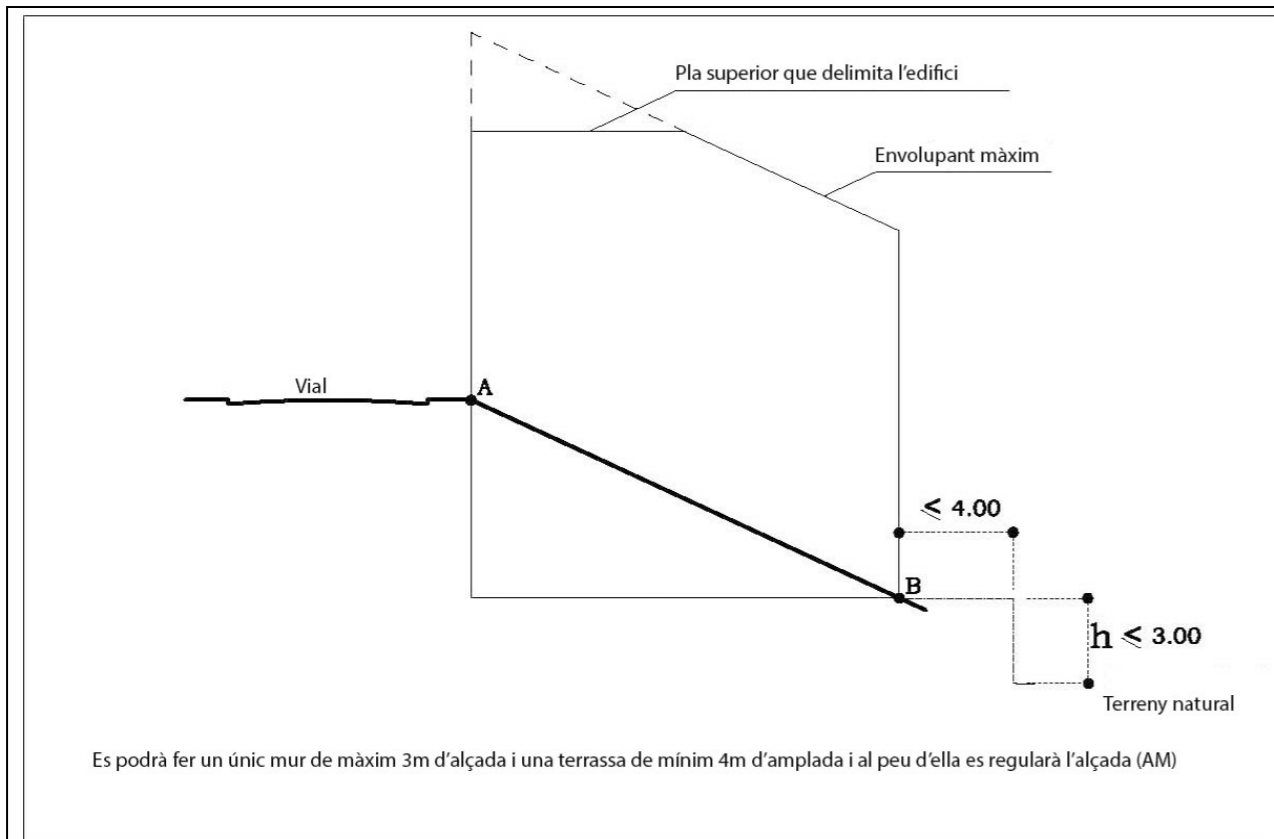
<p>CROQUIS 3 Alçada màxima en parcel·la per sobre vial.</p>	
<p>En ZU1: AM= 13,5m o 10,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.</p> <p>En ZU2: AM²= 10,5m o 7,5m en vials inferiors a 10m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.</p> <p>En ZR: AM= 10,5m</p>	<p>Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sobre de vial</p> <p>En el supòsit de planta d'edificació de més de 165m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:</p> <p>En ZU1: AM²= 13,50m. en el 33% de la coberta</p> <p>En ZU2: AM²= 10,50m. en el 33% de la coberta</p>



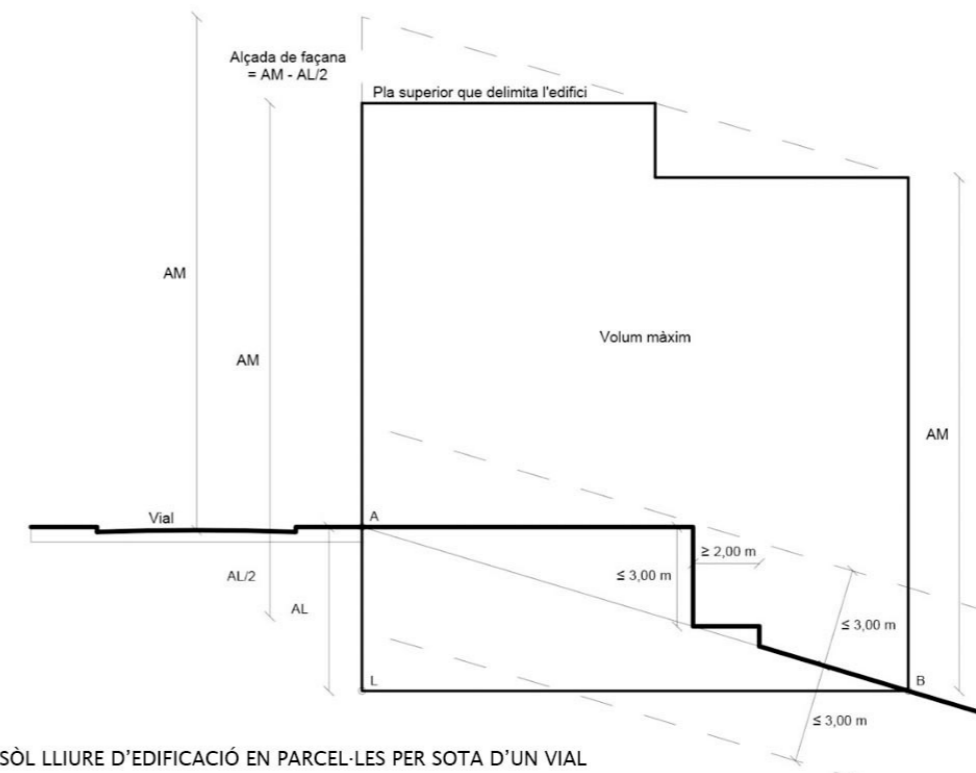
CROQUIS 4 Esglaonament de l'edifici en carrers en pendents.



CROQUIS 5 Modificació del nivell natural del terreny en finca agrícola.



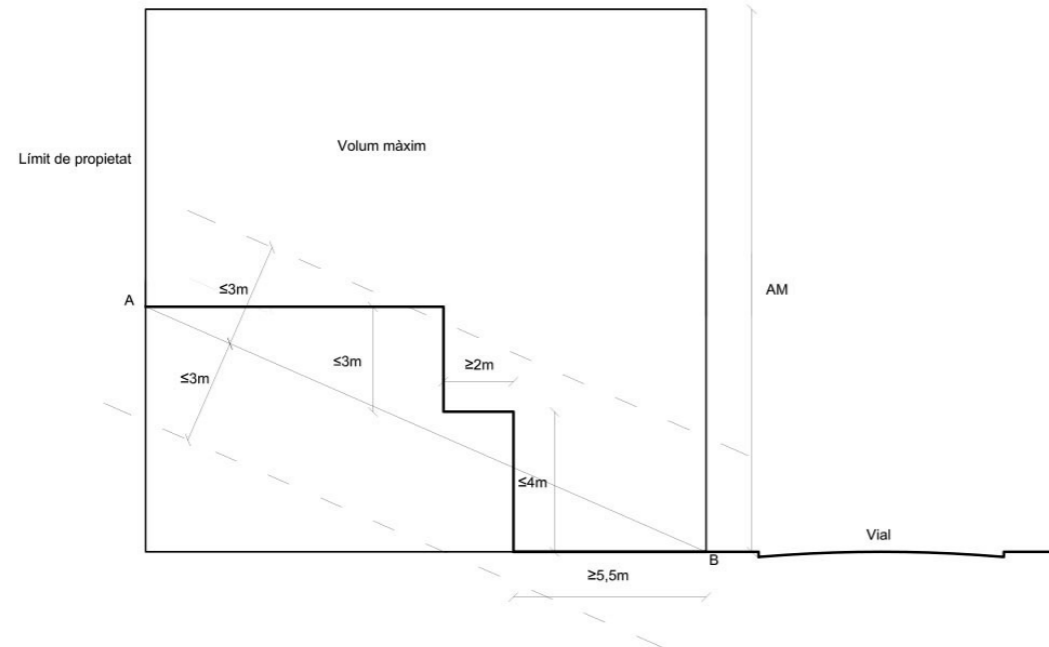
CROQUIS 6 Modificació del nivell natural del terreny per edificació per sota d'un vial en totes les zones.



SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

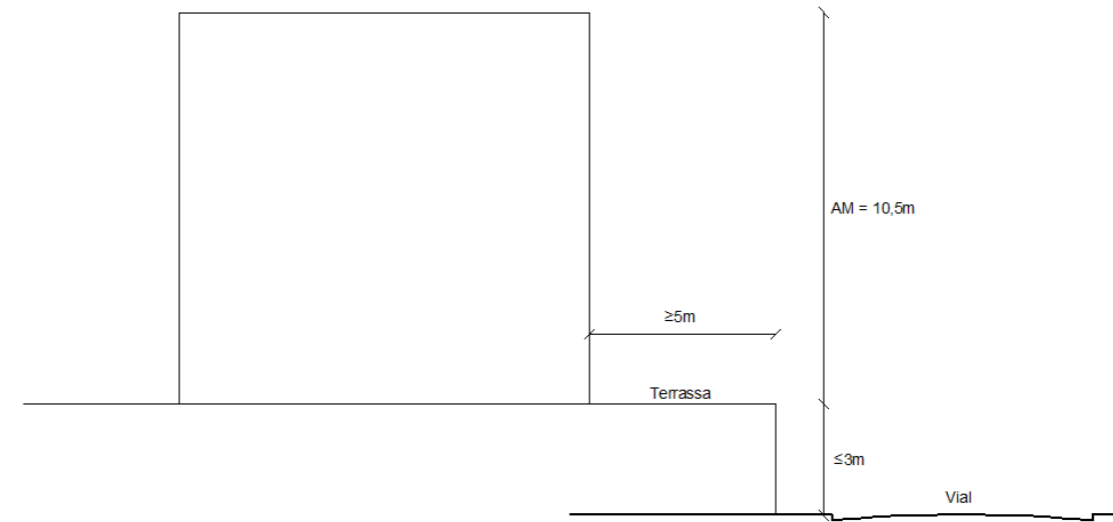
A l'espai lateral de 3 - 4 metres de separació a veïns o entre edificacions s'haurà de restituir el terreny natural o es podran fer terrasses ajardinades.
 La transformació del terreny lateral està continguda dins de la zona delimitada per dues paral·leles a una distància de 3m de la línia AB.
 Els murs tindran una alçada màxima de 3m.
 Les terrasses tindran com a mínim 2m d'amplada. La terrassa superior no podrà sobrepassar el nivell del carrer.

CROQUIS 7 Sòl lliure d'edificació en parcel·les per sota d'un vial.



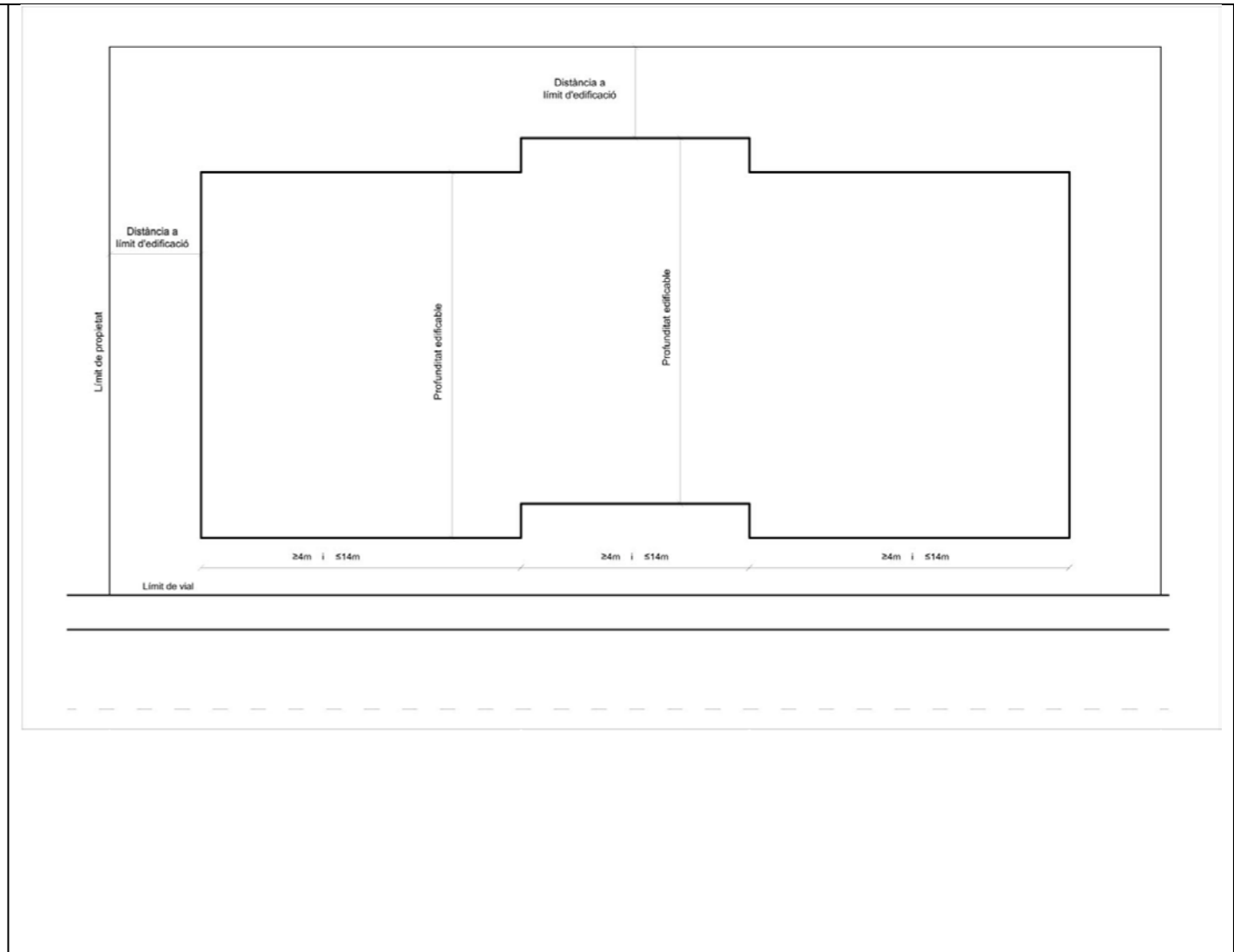
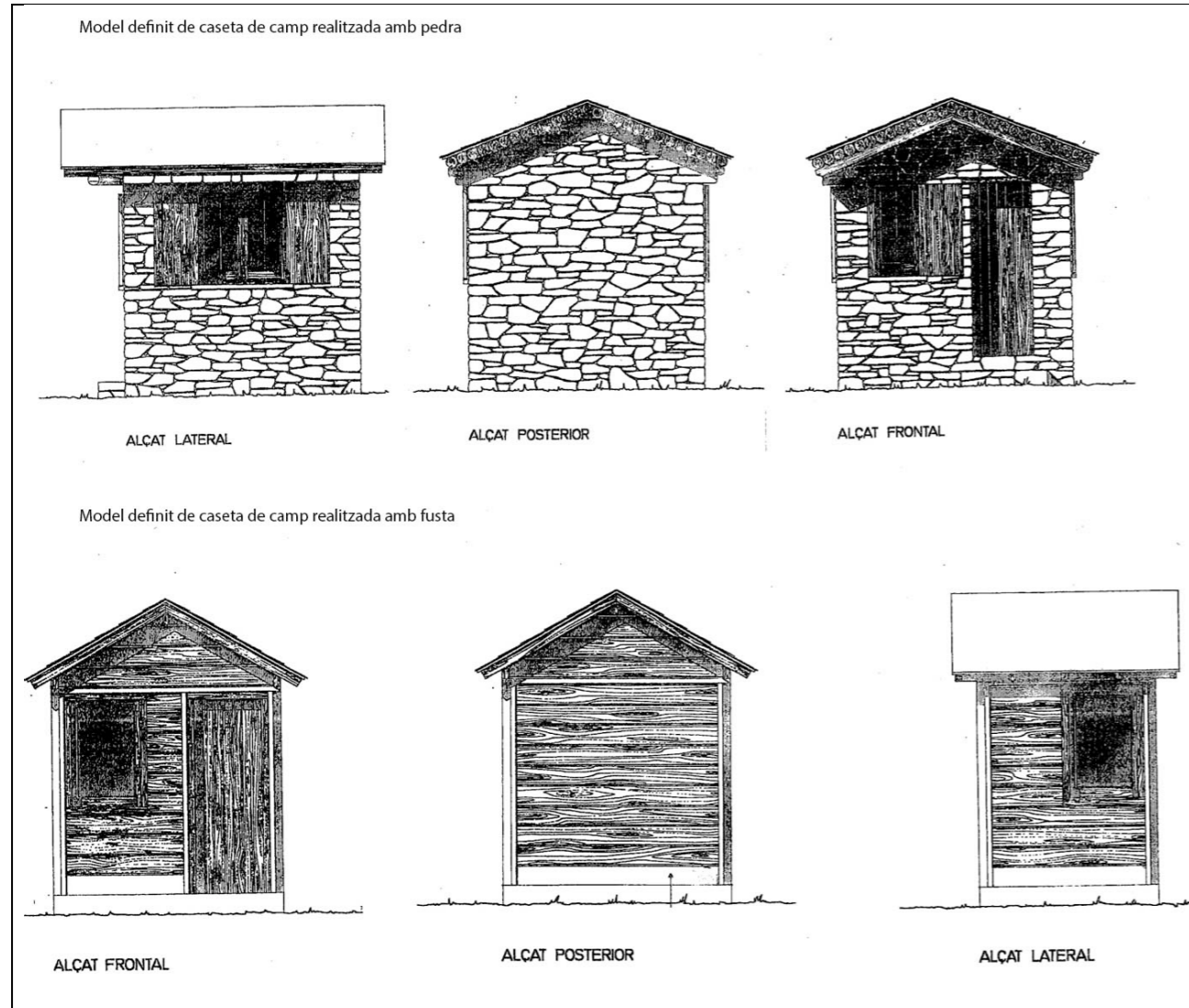
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOBRE D'UN VIAL

A l'espai lateral de 3 – 4 metres 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.



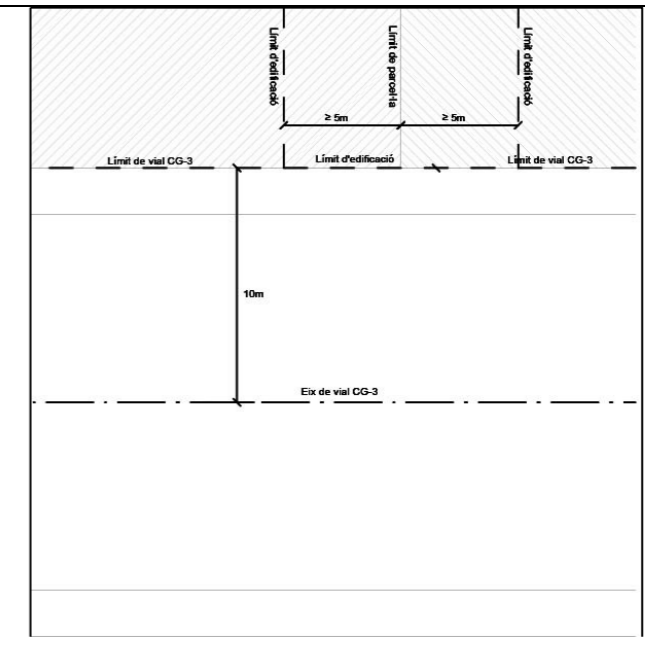
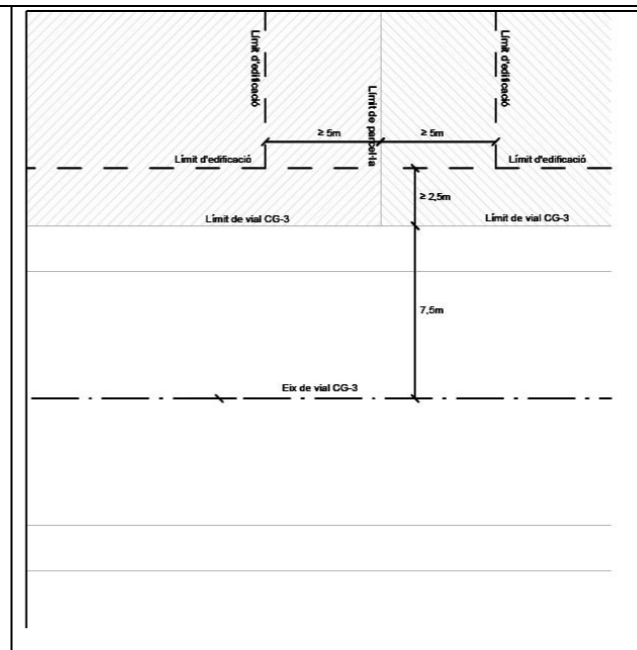
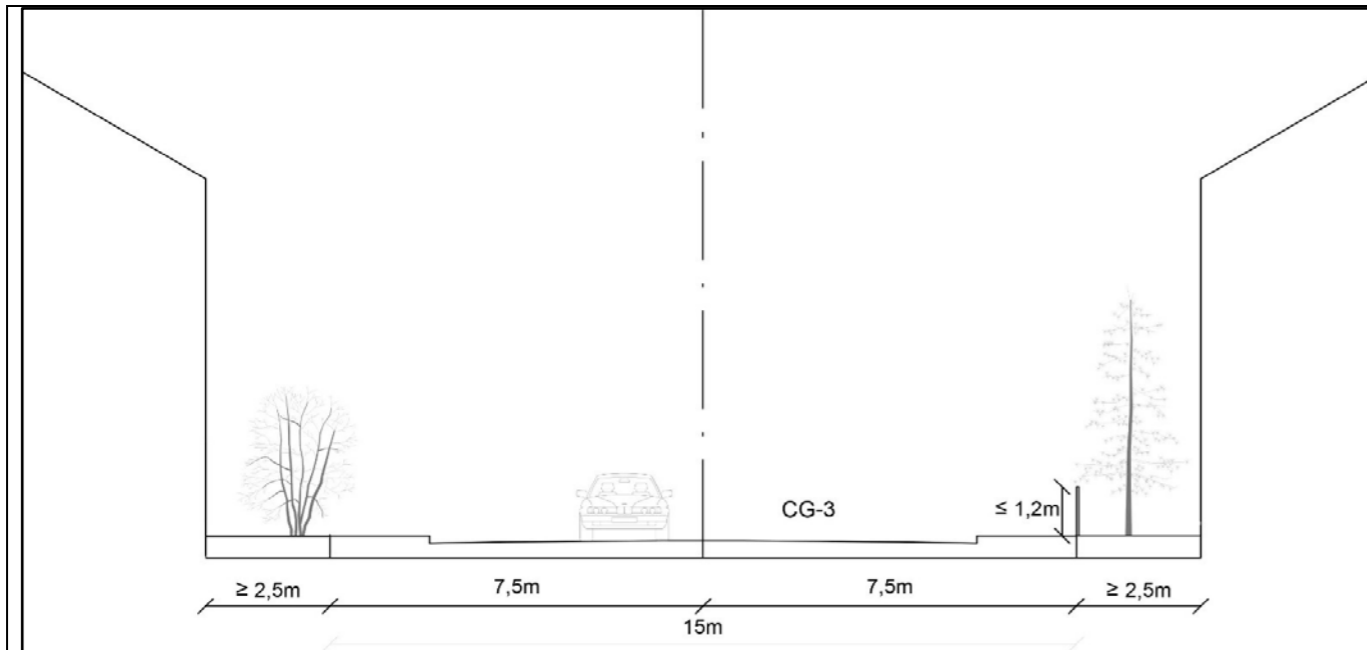
CROQUIS 8 Sòl lliure d'edificació en parcel·les per sobre el vial.

CROQUIS 9 Regulació de la AM per casos per a vivenda unifamiliar per sobre d'un vial en totes les zones.



CROQUIS 10 Model d'exemple de caseta de camp.

CROQUIS 11 Esquema en planta orientatiu del retranqueig volumètric de l'edificació.



CROQUIS 12 Secció de la Carretera General 3. Tram de la Cortinada PK: 11+532,26 al PK: 16+420.

CROQUIS 13 Tram de la Cortinada PK: 11+532,26 al PK: 16+420

En el tram de transició del PK 11 486,27 al PK 11 + 532,26, el límit d'edificació se situarà a 10m de l'eix de la CG3.

