

RESUM DEL PLA D'ORDENACIÓ I
URBANISME PARROQUIAL (POUP)
D'ORDINO

LLEI DEL SÒL (BOPA núm. 10 any 13 - 24.01.2001):

Principis més importants:

- a) Defineix el contingut urbanístic de la propietat com a conseqüència directa de la planificació.
- b) Fixa l'aprofitament mínim del sòl urbà i urbà urbanitzable, estableix la cessió obligatòria a favor dels comuns.
Participació obligatòria dels propietaris en el procés de redacció o aprovació dels plans parcials o especials.
- c) Dins de l'ordenació del territori i l'urbanisme des d'una visió general. Queda constituït amb la redacció i l'aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP) i la seva divisió en unitats d'actuació. Es fixa l'edificabilitat global de la planificació en cada parròquia, a partir del càlcul fet en aplicació de la normativa vigent abans de la publicació d'aquesta llei.

En resum l'objecte de la llei és la regulació de l'ordenació del territori i el règim del sòl, l'urbanisme i l'edificació en tot el territori nacional, de conformitat amb els principis reconeguts en l'article 27 de la Constitució.

La Llei del sòl està formada per:

- Disposicions generals
- Règim del sòl
- Instruments d'ordenació del Govern i dels comuns
- Redacció i aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial
- Actuació urbanística i posada en execució de la planificació
- La Comissió Tècnica d'Urbanisme
- Règim d'atorgament de llicències
- Protecció de la legalitat urbanística
- etc.

Després d'aquesta llei i en conseqüència s'aproven els decrets següents:

DECRET D'APROVACIÓ DEL REGLAMENT D'URBANITZACIÓ (Bopa núm. 30- any 14- 11.04.2002)

DECRET DE MODIFICACIÓ DEL REGLAMENT URBANÍSTIC (Bopa núm. 30 – any 14- 19.02.2002)

DECRET D'APROVACIÓ DEL REGLAMENT DE CONSTRUCCIÓ (Bopa núm. 30 – any 15 – 26.02.2003)

1) DECRET D'APROVACIÓ DEL REGLAMENT D'URBANITZACIÓ:

Aquest reglament defineix les tipologies i dimensionaments mínims dels carrers en el procés d'urbanització, és a dir, defineix els vials arterials,

col·lectors o distribuïdors, carrers d'ús local les seves mesures, amplades de via, de voravia, ja sigui d'un sentit o de varis sentits, etc.

2) DECRET DE MODIFICACIÓ DEL REGLAMENT URBANÍSTIC:

L'objecte d'aquest Reglament són els principis i disposicions generals que regeixen l'activitat urbanística, la classificació i el règim urbanístic del sòl.

Comprèn entre altres;

- Classificació del sòl (sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable)
- Les unitats d'actuació
- Els sectors
- Els plans parcials
- Els plans especials
- Execució dels plans especials
- Valoracions
- etc.

3) DECRET D'APROVACIÓ DEL REGLAMENT DE CONSTRUCCIÓ:

L'objecte d'aquest Reglament és establir les normes de construcció dels edificis i de les condicions tècniques d'edificació, el règim dels usos, la regulació dels procediments de presentació de les sol·licituds d'edificació, d'urbanització i d'ús del sòl, i llur autorització.

Comprèn entre altres;

- Informació urbanística i certificats urbanístics
- Paràmetres d'ordenació de l'edificació, edificabilitat bruta i neta, criteris de com computen els cossos volats, índex edificabilitat, patis de parcel·les, ocupació parcel·la.
- Classificació dels usos: públics, privats, col·lectius, temporals i provisionals
- Condicions d'habitabilitat i construcció en els edificis
- Llicències com decretar-les i resoldre-les.
- etc.

Cal remarcar:

Que el Pla d'urbanisme un cop aprovat, té una durada de 6 anys i els posteriors tenen una durada de 4 anys, és a dir, fins que no hagin passat 6 anys no es podrà modificar el pla d'urbanisme.

EL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ORDINO (POUP)

Consta de:

1. Memòria descriptiva i justificativa (memòria).
2. Inventari (dels recursos i equipaments de la parròquia d'Ordino fase 1 – volums I i II). Creixement (estudi sobre el creixement sostenible fase 2).
3. Catàleg parroquial (edificació actual I – II).
4. Pla de mobilitat.
5. Plànols d'informació i d'ordenació urbanística (topografia, infraestructures, propietat, no urbanitzable, zonificació i delimitació UA).
6. Estudi justificatiu de l'edificabilitat global (estudi edificabilitat).
7. Fitxes urbanístiques.
8. Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis.
9. Catàleg de patrimoni parroquial.

Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística es divideixen en dos tipus de plànols:

- a) Plànols d'unitats d'actuació de la UA-01 fins la UA-91
- b) Plànols de zonificació del sòl: Que estableix la classificació del sòl

a) Plànols unitats d'actuació:

La classificació del sòl consta de:

- Urbà consolidat tots els anomenats UA-01
- Urbà no consolidat, zona de protecció del casc antic, clau 2
UA-02 Ordino
UA-03 Sornàs
UA-04 Ansalonga
UA-05 El Vilar a La Cortinada
UA-06 Zona església i Mas d'Ensoler a La Cortinada
UA-07 Arans
UA-08 El Serrat
- Urbanitzable (la resta d'unitats d'actuació, és a dir, UA-09 fins la UA-91)
- No urbanitzable (allaus, caiguda de pedres, zones risc geològic, etc.)

b) Plànols zonificació del sòl:

Consta de:

- Zona casc antic (Z1)
- Zona protecció (Z2)
- Zona urbana 1 (ZU1)
- Zona urbana 2 (ZU2)
- Zona residencial (ZR)

DESENVOLUPAMENT CONSTRUCTIU I URBANÍSTIC

El sistema de desenvolupament urbanístic es realitza en funció de la classificació de sòl que li ha donat el (POUP) d'Ordino. Cal remarcar els sòls següents;

Sòl urbà consolidat (UA-01):

Aquest sòl no necessita un desenvolupament mitjançant planejament derivat, és a dir, és un sòl d'edificació immediata. Per a la realització d'un projecte de construcció, consisteix en presentar el projecte arquitectònic

complint les ordenacions reguladores de la normativa subsidiària i rehabilitació d'edificis del (POUP), i en el cas que sigui necessari la presentació dels plànols per la realització de vials per a donar edificabilitat als edificis que volen construir.

En aquest sòl urbà consolidat es fixa en un 5% el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta i la cessió serà l'aportació dineraria substitutòria obligatòria.

Sòl urbà no consolidat (UA-02 fins la UA-08):

Aquest sòl necessita d'un desenvolupament mitjançant planejament derivat, és a dir, és necessari la formulació i execució d'un pla parcial o especial corresponent.

Dins de les ordenacions reguladores de la normativa subsidiària i rehabilitació d'edificis, aquest sòl urbà no consolidat, es defineix com a zones de protecció del casc antic, clau 2, és a dir, les UA-02 fins UA-08 (totes les zones de protecció dels nuclis antics).

Aquest sòl es fixa en un 15% el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta destinada a dotacions, parcs urbans i altres sistemes.

Sòl urbanitzable (UA-09 fins la UA-91):

Aquest sòl necessita d'un desenvolupament mitjançant planejament derivat, és a dir, és necessari la formulació i execució d'un pla parcial o especial corresponent.

Aquest sòl es fixa en un 15% el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta destinada a dotacions, parcs urbans i altres sistemes. Si el Comú vol aquesta cessió pot ser ja sigui en terrenys o econòmica, és el Comú qui defineix com vol la cessió.

COM ES REALITZA EL DESENVOLUPAMENT MITJANÇANT PLANEJAMENT DERIVAT:

Els instruments són:

Plans parcials:

Els plans parcials són els instruments previstos per la Llei general d'ordenació i territori del urbanisme (LGOTU) i el Reglament urbanístic, per que la **iniciativa privada** desenvolupi i completi l'ordenació urbanística prevista en el pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP), en els terrenys qualificats com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. La iniciativa per la redacció i tramitació dels plans parcials correspon als propietaris dels terrenys dins del àmbit de les unitats d'actuació.

Plans especials:

D'acord amb la (LGOTU) i el Reglament urbanístic els plans especials es formulen i tramiten a **iniciativa del Comú** i supleixen les funcions dels plans parcials, quan els propietaris que, com a mínim, representin les $\frac{3}{4}$ parts de la superfície de l'àmbit del planejament no acordin la elaboració i procedeixin a la tramitació d'un pla parcial.

En tot cas, és procedent la formulació d'un pla especial quan tingui per objecte el desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions, espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius i la protecció del patrimoni històric i artístic, justificant motivadament per a utilitat pública l'execució d'aquest pla especial.

PER FACILITAR L'EXECUCIÓ D'UN PLA PARCIAL EXISTEIX LA SECTORITZACIÓ:

Sector:

Els sectors són els àmbits en que es poden subdividir les unitats d'actuació per ser desenvolupades i executades de manera gradual, mitjançant plans parcials.

Els sectors s'han de limitar tenint en compte el següent:

- Per característiques de l'ordinació siguin susceptibles d'execució independent.
- Entre sectors no es produeixen diferències d'aprofitament en relació a l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació en funció de les edificabilitats i usos previstos i de les càrregues urbanístiques de cessió execució de la urbanització.
- **Els Comuns també poden proposar la divisió de les unitats d'actuació en sectors** per desenvolupar-los mitjançant diversos plans parcials. **La proposta dels Comuns**, en tot cas, queda subjecta a l'acceptació dels propietaris titulars de les $\frac{3}{4}$ parts de la superfície de cada un dels sectors en que es pretengui dividir la unitat d'actuació.