



Comú d'Ordino

**CONSELL DE COMÚ
22 DE JULIOL DE 2022**

Lloc: Sala de Consell, edifici administratiu Comú d'Ordino

Sessió extraordinària, amb caràcter d'urgència

Hora de l'inici: 13:30 h

Hora d'acabament: 13:33 h

Assistents:

Els Honorables Senyors i Senyores:

J. Àngel Mortés Pons
Eva Choy Guiu
Samuel Duró Backes
Eduard Betriu Lizarte
Maria del Mar Coma Padilla
Enric Dolsa Font
Sandra Tudó Montanya

El secretari general: Sr. Gilbert Blasi Font.

Excusen la seva absència els Honorables consellers Xavier Herver Merino, Jordi Serracanta Marcet i M. Cristina Montolio Guasch.

Ordre del dia previst:

- 1. Ratificació del caràcter d'urgència de la sessió de Consell de Comú.**
- 2. Aprovació definitiva de la modificació de l'article 87, apartats 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13 i 14 i incorporació del punt 18, i dels croquis 1, 2 i 3 de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino.**



Comú d'Ordino

Desenvolupament de la sessió:

1. Ratificació del caràcter d'urgència de la sessió de Consell de Comú.

El ple ratifica, per unanimitat, el caràcter d'urgència d'aquesta sessió de Consell de Comú.

2. Aprovació definitiva de la modificació de l'article 87, apartats 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13 i 14 i incorporació del punt 18, i dels croquis 1, 2 i 3 de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino.

El Sr. Dolsa felicita els membres del Comú per la feina que han fet, i manifesta que ara han de ser diligents per donar continuïtat al Pla d'Urbanisme i a la normativa perquè ningú se senti enganyat amb els canvis proposats, el Comú no vol perjudicar ningú sinó afavorir la parròquia.

El cònsol major aferma l'exposat pel Sr. Dolsa i afegeix que ara començaran a treballar per fer una revisió exhaustiva del Pla d'Urbanisme, per adequar-lo a la idiosincràsia de la parròquia.

El ple acorda, per unanimitat, l'aprovació definitiva de la modificació de l'article 87, apartats 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13 i 14 i la incorporació del punt 18, i dels croquis 1, 2 i 3 de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de rehabilitació d'edificis del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino, com segueix:

Es modifiquen els apartats 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13 i 14, i s'afegeix el punt 18 de l'article 87 - Zona urbana 1, clau U1 i zona urbana 2, clau U2.

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

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

Es modifica amb el redactat següent:

La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 500 m², amb una longitud mínima de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20 m. Es podran crear parcel·les mínimes de 400 m² amb una longitud de façana al llarg del vial o vials d'accés no inferior als 20 m, sempre i quan es tracti de xalets unifamiliars de màxim 3 plantes, inclosa la planta baixa i 10,5 m d'alçada màxima.

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent:



Comú d'Ordino

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

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent:

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

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent:

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 14 m màxim amb un mínim d'1,5 m de profunditat i 4 m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5 m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos.

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent

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 14 m màxim amb un mínim d'1,5 m de profunditat i 4 m de llarg en la façana que confronti amb la via pública. La profunditat de l'edifici serà de 16,5 m com a màxim des de qualsevol punt de la façana. La longitud no inclou els voladissos. Queden exemptes les façanes laterals i les posteriors d'edificacions que quedin amagades per murs de contenció. Veure croquis 11 adjunt de les presents ordenacions.

10. Profunditat edificable

La profunditat màxima edificable de les edificacions en zona urbana 1 i en zona urbana 2 serà de 16,50 m La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'ubiqui l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació.



Comú d'Ordino

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

Es modifica amb el redactat següent:

La profunditat màxima edificable de les edificacions en zona urbana 1 i en zona urbana 2 serà de 16,50 m. La profunditat es regularà a partir de l'indret on s'ubiqui l'edificació, sense que sigui necessari mesurar-la des del vial o límit d'edificació.

13. Alçada màxima en zona clau U1

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

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

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent:

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

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

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

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

L'alçada màxima fins a carener serà de 13,5 m en un màxim del 66% de l'ocupació de la planta resultant i de 10,5 m en un mínim de 33% de la mateixa, implicant així una variabilitat volumètrica visible des de la via pública. Aquesta variació volumètrica ha de coincidir amb els retranqueigs de façana dels punts 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 regular edificis anteriorment construïts i que no sigui per aquesta finalitat.



Comú d'Ordino

14. Alçada màxima en zona clau U2

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

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

En cas que es compleixin conjuntament els següents supòsits:

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

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

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

Es modifica amb el redactat següent:

L'alçada màxima fins a carener és de 10,50 m. El nombre màxim de plantes és de 3, 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 95 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.

S'afegeix el punt 18:

18. Llicències anteriors

Per les edificacions amb llicència atorgada anteriorment a la modificació del POUP de juliol del 2022, es mantenen els paràmetres de l'ordinació vigents en el text refós aprovat el 28 d'octubre del 2021, salvat el 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 la nova llicència, les llicències de les quals hauran d'acollir-se a la nova normativa.

Justificació:

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

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

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

Vist l'article 105 de la LGOTU publicada al BOPA número 57, del 26 de juny del 2019, els canvis de contingut del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que no suposin alteració de cap dels



Comú d'Ordino

continguts essencials es poden portar a terme pel procediment de modificació, que el comú pot iniciar en qualsevol moment.

Vists els estudis demogràfic i ambiental encarregat pel Comú d'Ordino a la consultoria Anthesis Lavola, en els quals s'evidencia una prognosi del creixement exponencial amb l'actual normativa urbanística lligada a una pèrdua de recursos i patrimoni natural, tot afegint-hi complicacions a nivell energètic i amb els subministraments, a més dels problemes de mobilitat derivats.

Vist l'estudi de recursos hídrics de la parròquia d'Ordino realitzat per EO-ecoconsulting, en el qual s'evidencia una forta inversió per tal d'adequar la xarxa pública al creixement urbanístic.

Vista la denominació d'Ordino com a reserva de la biosfera anunciada en la celebració de la 32a sessió del consell internacional de coordinació del Programa sobre l'Home i la Biosfera (MAB), celebrat el 28 d'octubre del 2020 en la seu de la UNESCO.

Vist l'acord sobre els Objectius de Desenvolupament Sostenible del 2 d'agost del 2015, presentat a la Cimera de les Nacions Unides del 25 al 27 de setembre del 2015, amb el text "Transformar el nostre món: l'Agenda 2030 per al desenvolupament sostenible".

En els apartats 4, 5 i 6 es proposa reduir l'ocupació de la parcel·la per tal d'esponjar més les edificacions augmentant l'espai verd urbà. Així doncs, es busca lluitar contra el canvi climàtic, millorar la qualitat ambiental, fomentar el drenatge de sòls, garantir ecosistemes, afavorir la perspectiva paisatgística de l'entorn i reduir la densitat edificada en coherència amb la tradició arquitectònica dels paratges de muntanya. També s'elimina l'excepció dels consolidats de gestió directa igualant els paràmetres de l'ordinació en tota la zona.

En els apartats 7 i 8 es redueix la dimensió màxima de l'edificació en ambdues zones per tal d'aconseguir una volumetria més integrada al paisatge de muntanya.

En l'apartat 10 s'elimina l'excepció del consolidat de gestió directa per tal d'igualar els paràmetres de la zona.

En els apartats 13 i 14 es redueix l'alçada màxima per a una millor integració de l'entorn, per reduir la densitat edificada i per apropar la volumetria a la tipologia de muntanya.

De manera general es pretén acotar les ordinacions per tal d'aconseguir un urbanisme més sostenible, preservant el medi ambient i millorant la qualitat de vida.

El punt 18 s'afegeix per tal de garantir el patrimoni immoble i vetllar per la seguretat jurídica de les edificacions atorgades anteriorment.

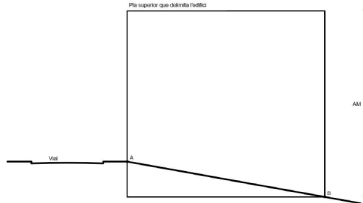


Comú d'Ordino

Es modifiquen els croquis 1, 2 i 3 en coherència amb la modificació de l'article 87.

Croquis: 1 Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de 0 a 40%.

Text vigent:

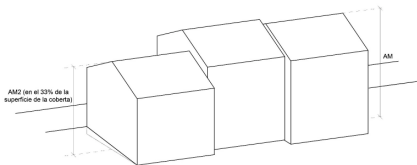
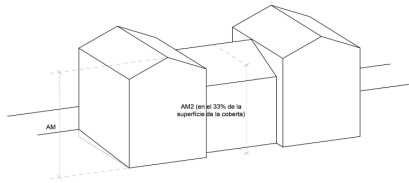


SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM= 16 m o 13,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZU2: AM= 13,5 m o 10,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165m² de planta.

En ZR: AM= 10,5 m.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial i pendent de 0 a 40%.

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165 m² i per parcel·les en vials de menys de 10 m d'ample:

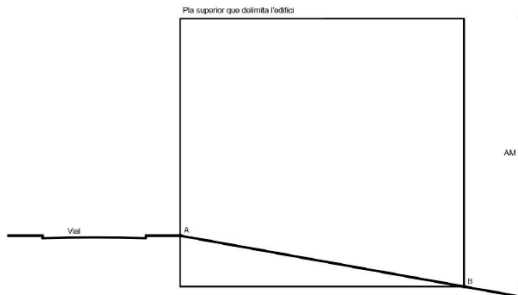
En ZU1: AM2= 13,5 m en el 33% de la coberta.

En ZU2: AM2= 10,5 m en el 33% de la coberta.



Comú d'Ordino

Croquis 1: Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de 0 a 40%. Text proposat:

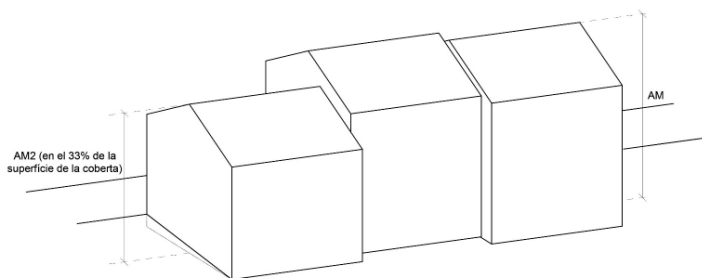
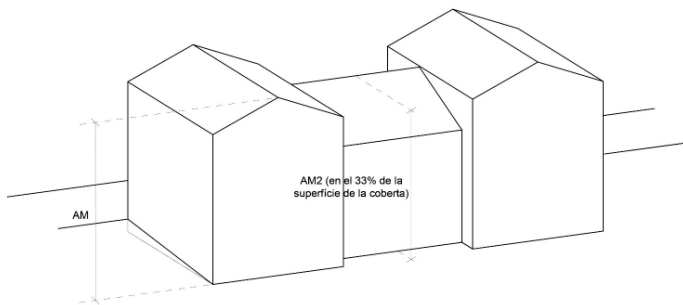


SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM= 13,5 m o 10,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZU2: AM= 10,5 m o 7,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZR: AM= 10,5 m.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sota de vial i pendent de 0 a 40%.

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165 m² i per parcel·les en vials de menys de 10 m d'ample:

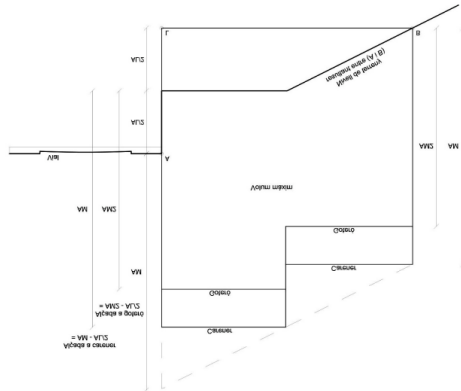
En ZU1: AM2= 10,5 m en el 33% de la coberta.



Comú d'Ordino

Croquis 2: Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de més del 40%.

Text vigent:



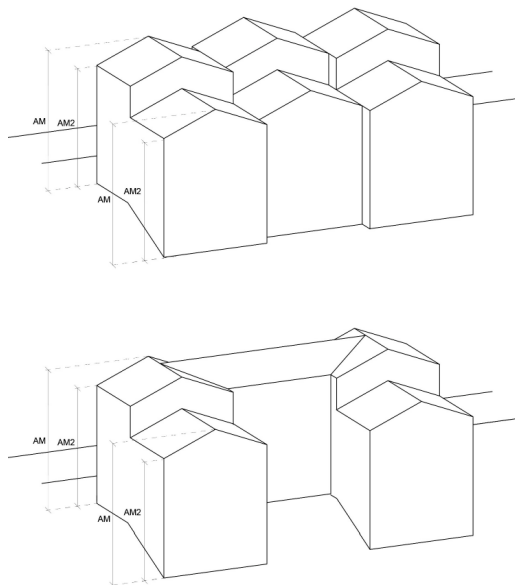
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM2= 13,5 m.

En ZU2: AM2= 10,5 m.

En ZR: AM= 10,5 m.

Es permet un màxim de dos esgraonaments en alçada de 6 a 9 m 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= 13,50 m.

En ZU2: AM2= 10,50 m.

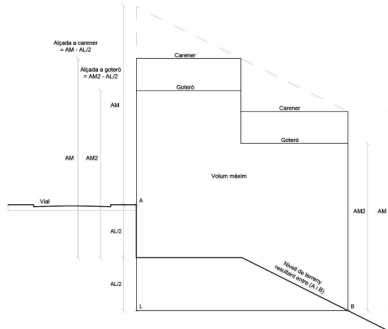
En ZR: AM= 10,50 m.



Comú d'Ordino

Croquis 2: Alçada màxima en parcel·la per sota de vial. Pendent del terreny de més del 40%.

Text proposat:



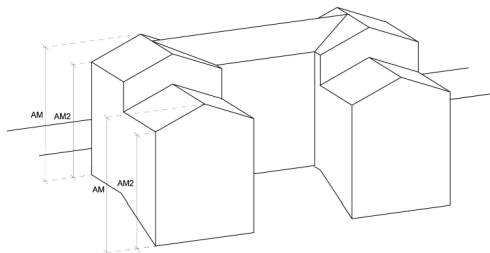
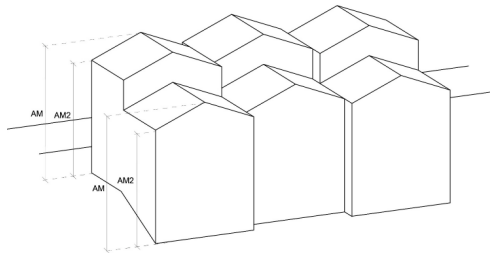
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ EN PARCEL·LES PER SOTA D'UN VIAL

En ZU1: AM2= 10,5 m.

En ZU2: AM2= 10,5 m.

En ZR: AM= 10,5 m.

Es permet un màxim de dos esgraonaments en alçada de 6 a 9 m 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= 10,50 m.

En ZU2: AM2= 10,50 m.

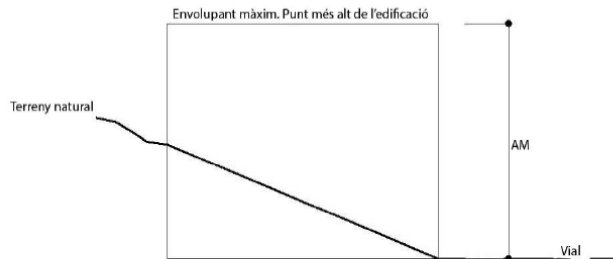
En ZR: AM= 10,50 m.



Comú d'Ordino

Croquis 3: Alçada màxima en parcel·la per sobre vial.

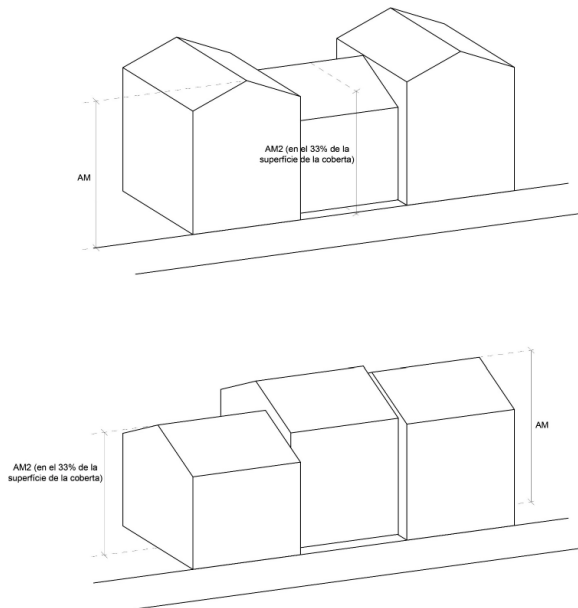
Text vigent:



En ZU1: AM= 13,5 m o 10,5 en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZU2: AM2= 10,5 m o 7,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZR: AM= 10,5 m.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sobre de vial.

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165 m² i per parcel·les en vials de menys de 10 m d'ample:

En ZU1: AM2= 13,50 m. en el 33% de la coberta.

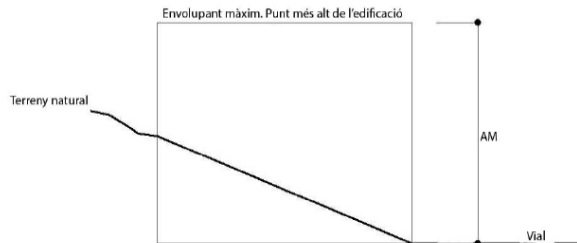
En ZU2: AM2= 10,50 m. en el 33% de la coberta.



Comú d'Ordino

Croquis 3: Alçada màxima en parcel·la per sobre vial.

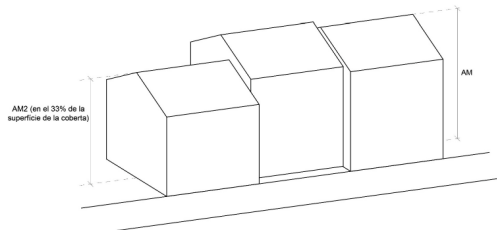
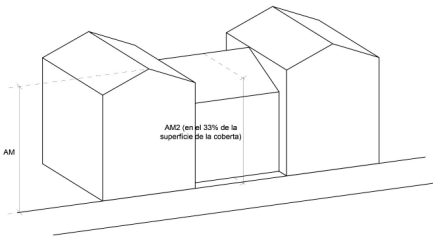
Text proposat:



En ZU1: AM= 13,5 m o 10,5 en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZU2: AM2= 10,5 m o 7,5 m en vials inferiors a 10 m d'ample i en el supòsit de variació d'alçades per més de 165 m² de planta.

En ZR: AM= 10,5 m.



Esquema orientatiu de volumetries en parcel·les per sobre de vial.

En el supòsit de planta d'edificació de més de 165 m² i per parcel·les en vials de menys de 10m d'ample:

En ZU1: AM2= 10,50 m en el 33% de la coberta.

I sense més assumptes per tractar, el cònsol major, lleva la sessió.

P.O. del Comú,
El secretari general
Gilbert Blasi Font

Vist i plau,
El cònsol major
J. Àngel Mortés Pons