

POUP

Decret del 22-1-2025 pel qual s'aprova provisionalment la modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023.

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

Vista la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU), i en concret als articles 11, pel que fa a la competència; 105 i 106, pel que fa a les modificacions del POUP i el seu procediment; i 91 pel que fa a la suspensió necessària de les llicències en el moment de l'aprovació provisional;

Vista la proposta de modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023, i la justificació que la sustenta;

El Comú de Canillo, en la sessió de Consell de Comú de data 22 de gener de 2025, ha aprovat el següent:

Decret

Article 1. *Aprovació provisional*

S'aprova provisionalment la modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023, d'acord amb la justificació i contingut concret que consta als annexes I i II del present Decret, respectivament.

Article 2. *Remissió al Govern*

Es remet la modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023 al Govern per a l'aprovació prèvia.

Una vegada obtinguda expressament o tàcitament l'aprovació del Govern en els termes de l'article 99 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU), el Comú de Canillo l'aprovarà definitivament i el publicarà al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Article 3. *Suspensió necessària de llicències*

D'acord amb allò que estableix l'article 91 de la LGOTU l'adopció de l'acord comunal d'aprovació provisional de modificació del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo (POUPC) comporta la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'urbanitzacions noves i d'edificació d'obres de nova planta i consolidació de les ja existents, en tots aquells sectors en què la planificació modificada comporti qualsevol modificació del règim urbanístic anterior i es mantindrà fins a la publicació de l'acord provisional de modificació del POUPC.

Article 4. *Disposició transitòria*

Durant el període de suspensió necessàries de l'article anterior, s'admetran a tràmit i resoldran aquelles sol·licituds de caràcter urbanístic (ja sigui de planejament derivat, de construcció o relacionades) que compleixen, ultra amb la resta de les normes urbanístiques (NNUU) del POUPC i normativa general d'aplicació, amb les modificacions dels concrets articles de les referides NNUU i objecte del present Decret.



Article 5. *Publicació i entrada en vigor*

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

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Canillo, 22 de gener de 2025

Jordi Alcobé Font
Cònsol major

Annex I

Justificació de la Modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023

Aquests últims anys, i en particular des de la normalització de l'activitat econòmica post pandèmia, han estat marcats per un creixement de l'economia i de la població d'Andorra, i de la parròquia de Canillo en particular que ha passat dels 3.200 habitants als prop de 6.000 en els últims 10 anys. Un dels sectors que acompanya aquest creixement és el de la construcció, responent a la forta demanda d'unitats immobiliàries tant destinades al sector turístic com al sector de l'habitatge.

Així, per determinar els efectes que pot tenir aquest creixement al conjunt de la societat i dels recursos naturals i territorials, la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic va establir l'obligació als comuns de realitzar un estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial, als efectes que l'edificabilitat global de cada parròquia, s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social, i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacionals.

En altres paraules, aquests estudis havien de permetre conèixer les necessitats a curt i mig termini que genera i generarà el creixement de la població i de l'economia andorrana, i així poder anticipar, respondre o reaccionar a eventuais necessitats de recursos.

El Comú de Canillo va encomanar a l'empresa Engitec la realització de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial a un horitzó de 10 anys (tal com marcava el Decret 428/2022, del 26-10-2022, d'aprovació de la modificació de les Directrius d'ordenació), el va rebre i el va enviar a Govern el 24 de juliol de 2024. Aquest estudi indica que la parròquia de Canillo té capacitat i recursos naturals suficients per donar resposta, a 10 anys vista, a un creixement de la població que s'estima, en un escenari alt de creixement, fins als 9.500 habitants l'any 2034, havent de realitzar tanmateix, actuacions i inversions en la xarxa de separativa i tractament d'aigües, i amb un deteriorament de la mobilitat rodada interna derivada de les afectacions al trànsit del territori en general.

Així, si bé la parròquia de Canillo pot donar resposta sobre la base dels seus recursos propis a un creixement esperat durant els pròxims anys, també és cert que altres paràmetres s'han de tenir en consideració per avaluar les oportunitats i amenaces que poden suposar alguns projectes urbanístics per a la imatge, la integració paisatgística, la densitat poblacional o la creació de valor patrimonial.

I de fet, aquests darrers mesos, el Comú de Canillo ha detectat un interès creixent per part de promotors immobiliaris per a desenvolupar projectes urbanístics i de construcció, amb una previsible tramitació de nous plans parcials i projectes d'urbanització i de construcció, que podrien tenir un impacte rellevant sobre els aspectes esmentats.

Aquest interès dels promotors privats s'ha d'emmarcar, també, en un context en que el debat sobre el creixement del país i en particular el creixement urbanístic està a l'ordre del dia de les institucions, de les entitats i associacions del sector, dels mitjans de comunicació i de gran part de la societat andorrana, i alhora en una situació en què la parròquia de Canillo és de les poques parròquies que no ha establert una suspensió temporal de les llicències urbanístiques (el que es coneix com a "moratòria de la construcció").

Una de les conseqüències d'aquest debat sobre el creixement urbanístic, a voltes no ordenat, és el de despertar un sentiment d'incertesa i per tant de percepció de riscos, pels promotors o propietaris, que els pot conduir a agafar decisions de forma anticipada sobre la gestió del llur patrimoni o de llurs inversions, en el cas que considerin poder tenir un greuge per futures modificacions de la legislació urbanística. I aquesta pressió inevitablement es trasllada a la parròquies que no han decretat una suspensió de les llicències urbanístiques.

Així, sabedor que alguns dels projectes en estudi poden tenir un impacte important sobre l'equilibri territorial de la parròquia, els efectes dels quals seran irreversibles un cop executats, i poden desvirtuar el resultat de l'estudi de capacitat màxim parroquial realitzat, el Comú de Canillo, fent ús de les competències que li són pròpies i atenent als fins que legitimen l'activitat administrativa, ha decidit modificar, amb caràcter d'urgència, les normes urbanístiques (NNUU) que acompanyen al POUPC, per iniciar de forma immediata un nou anàlisi de la planificació urbanística i garantir el valor patrimonial actual del territori de Canillo, amb una oferta qualitativa i integrada a l'entorn, i la qualitat de vida de la seva població.

La modificació estableix dues mesures complementàries i que pretenen ser cautelars i temporals, a l'espera de l'anàlisi esmentat, per proposar, si escau i en un període de temps el més curt possible, una eventual modificació al POUPC.

La primera mesura consisteix en modificar la regulació de les claus 2, 3 i 4.1 per passar a equiparar-se a la clau 4.2; alhora es modifiquen els usos admesos de les claus 4.2, 5, 6.1, 6.2, 6.3 i 7.1, en les quals es podran edificar únicament habitatges unifamiliars o dos habitatges aparellats.

D'aquesta forma, queden fora de la modificació les claus 1 (Zona de Casc Antic) i 7.2 (Zona de Protecció Màxima), i es manté alhora, la possibilitat d'executar construccions provisionals. Durant aquest període, d'acord amb la disposició transitòria del present Decret, es podrà tramitar doncs, qualsevol sol·licitud de llicència urbanística que tingui per objecte projectes amb habitatges unifamiliars o plurifamiliars aparellats d'acord amb la resta de la modificació. També es podran tramitar llicències de canvi d'ús d'edificis existents, d'acord amb la nova disposició addicional 4a de les NNUU del POUPC.

La segona mesura afecta a les condicions de les cobertes dels edificis per assolir una imatge de les construccions molt més integrada a l'entorn i de les edificacions tradicionals d'alta muntanya.

Finalment, aquesta modificació s'ha tramitat amb caràcter d'urgència per la sensibilitat de la matèria, i comporta l'inici immediat i en un període de temps el més curt possible, de l'anàlisi d'alguns paràmetres urbanístics actuals, per proposar, si escau, una eventual nova modificació al POUPC i per minimitzar l'impacte en el planejament dels promotors i dels propietaris.

Annex II

Modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo - Revisió any 2023

Punt primer. Es modifiquen els punts 4 i 5 (figures) de l'article 112 de les NNUU que acompanyen al POUPC, el quals queden com segueix:

"Article 112. Alçades reguladores
(...)

4. En funció d'aquests dos conceptes les alçades reguladores es prendran:

a) En relació a les rasants del carrer (front de façana):

Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits pel punt d'intersecció entre el punt més baix del front de façana i la rasant del carrer.

b) En relació al terreny natural (secció perpendicular al carrer):

Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits per:

- El punt d'intersecció entre la profunditat de l'edifici i el terreny natural i,
- El punt d'intersecció entre la meitat de la profunditat de l'edifici i el terreny natural.

5. Les alçades reguladores i l'alçada màxima del carener s'aplicaran segons les següents figures:

APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

Figura 5

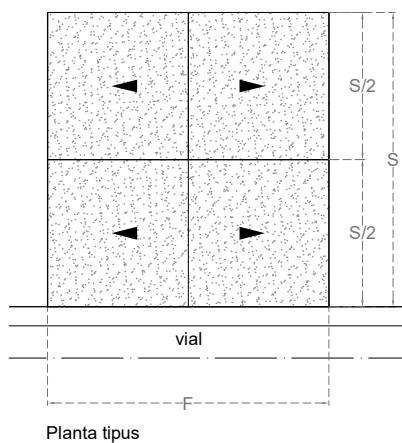


Figura 6

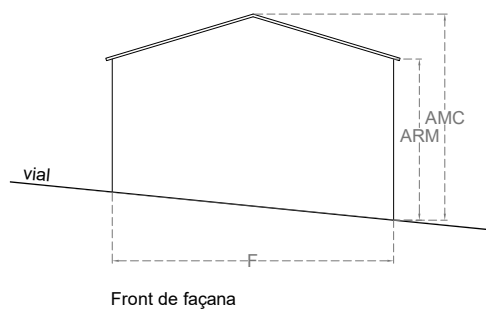


Figura 7

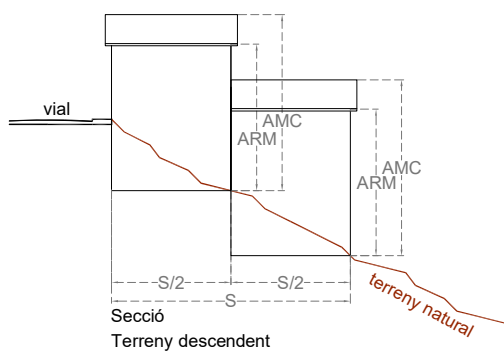


Figura 8

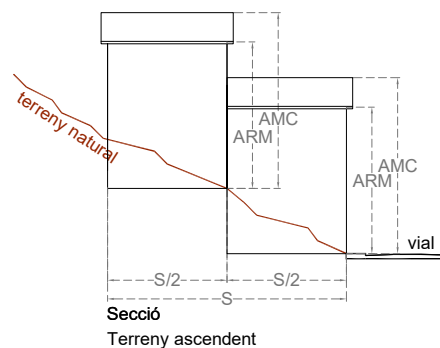


Figura 9

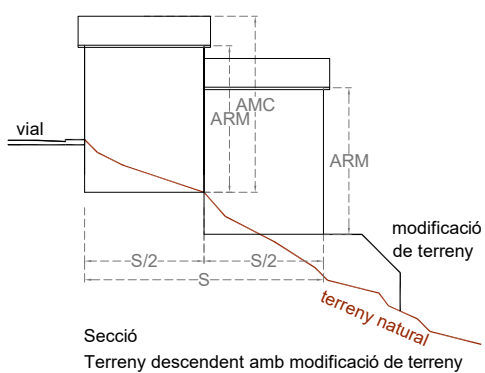
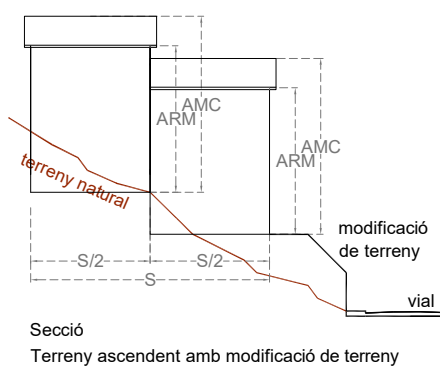


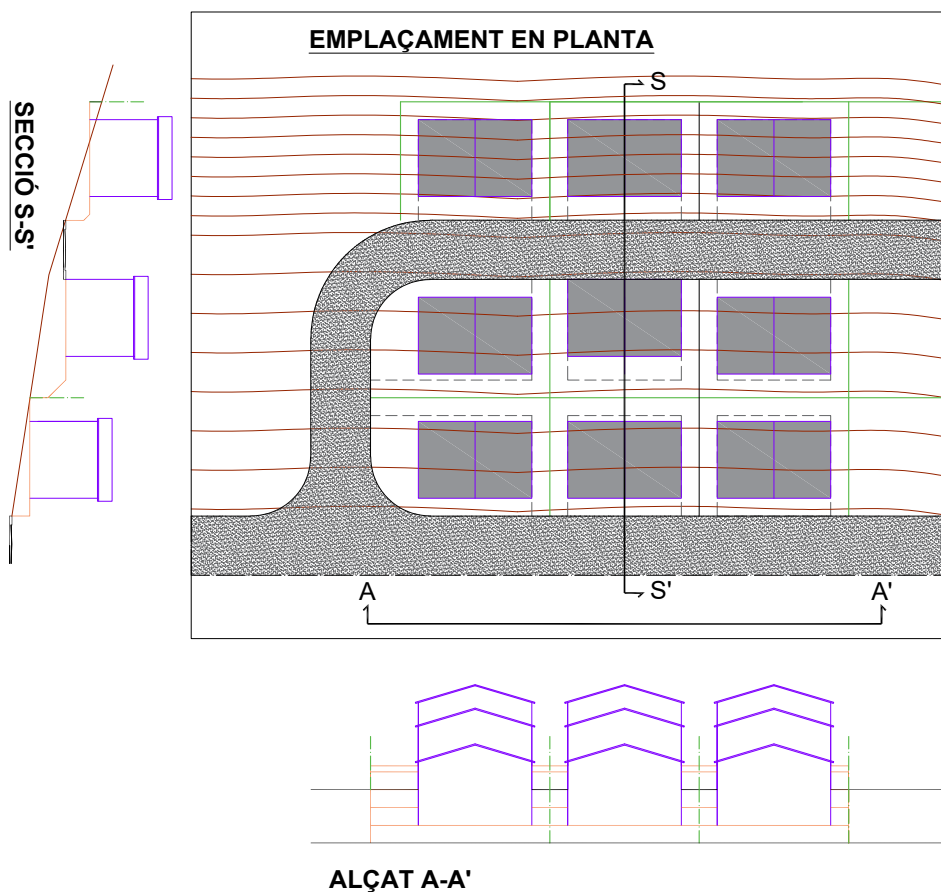
Figura 10



Punt segon. Es modifica el punt 1 de l'article 118 de les NNUU que acompanyen al POUPC, el qual queda redactat com segueix:

"Article 118. Condicions formals i estètiques de les cobertes

1. La coberta haurà de tenir exclusivament dues aigües simètriques, amb el carener paral·lel a la pendent i perpendicular a dues de les façanes; segons les següents figures:



No obstant l'establert al paràgraf anterior, en els casos que la pendent del terreny, juntament amb la configuració de la parcel·la facin inviable l'aplicació de l'articulat anterior, l'administrat proposarà, justificadament, la coberta a dues aigües que més s'assimili a la regulació general ans referida per tal que el Comú, prèviament a l'atorgament de la llicència de construcció, valori la solució proposada per la coberta de l'edificació i la seva justificació; validant-la o, arribat el cas, podent interessar raonadament les modificacions que s'escaiguin per una millor adaptació a la regulació general.

S'exceptuen els solars situats en Zona de Casc Antic d'una amplada igual o inferior a 6 metres, on es permetrà una sola vessant i les construccions provisionals que es regulen segons la «Ordinació del 14-10-2024 reguladora de les construccions amb caràcter provisional en totes les unitats d'actuació del POUP de la parròquia de Canillo de sòl urbanitzable, que tinguin adscrita la clau 7 (zones de protecció)».

En cas de dubte o imprecisió, la interpretació es fa restrictivament, és a dir, que prevalen sempre les solucions més favorables a la menor edificabilitat, en seguiment de l'article 5 de les presents normes."

Punt tercer. Es modifiquen els articles 132, 134, 135 i 136 de les NNUU que acompanyen al POUPC, respecte la Zona Urbana, claus 2 i 3, els quals queden redactats com segueix:

"Article 132. Definició

Comprèn els sectors urbans consolidats de desenvolupament dels nuclis."

"Article 134. Condicions comunes d'edificació

Són d'aplicació les condicions de la Zona d'Eixample Urbà, Subzona Intensitat 2 (clau 4.2.), article 139.

Article 135. Paràmetres reguladors de l'edificació de la Subzona A (Clau 2)

Són d'aplicació les condicions de la Zona d'Eixample Urbà, Subzona Intensitat 2 (clau 4.2.), article 139.

Article 136. Paràmetres reguladors de l'edificació de la subzona B (Clau 3)

Són d'aplicació les condicions de la Zona d'Eixample Urbà, Subzona Intensitat 2 (clau 4.2.), article 139."

Punt quart. Es modifiquen l'article 137 i els punts 1, 5, 6 i 7 de l'article 139 de les NNUU que acompanyen al POUPC, respecte la Zona d'Eixample Urbà, clau 4, els quals queden redactats com segueix:

"Article 137. Definició

Comprèn les àrees d'expansió dels sectors consolidats, de desenvolupament més recent."

"Article 139. Paràmetres reguladors de l'edificació

1. Sistema d'ordenació

S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació, admetent-se l'alineació a vial i amb separació dels límits laterals de la parcel·la.

(...)

5. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Habitatge plurifamiliar limitat a 2 habitatges construïts de forma aparellada -amb mitgera comuna- per parcel·la

6. Ocupació

a) Subzona 4.1

S'aplica el mateix que la Zona d'Eixample Urbà, Subzona Intensitat 2 (clau 4.2.), article 139.6b.

b) Subzona 4.2

Es fixa una ocupació màxima de 50% de la superfície de la parcel·la amb un màxim de 625 m² per edifici; s'han de retranquejar cada màxim de 20 m i un mínim de 2 m de retranqueig.

7. Índex màxim d'edificabilitat i nombre de plantes.

a) Subzona 4.1

S'aplica el mateix que la Zona d'Eixample Urbà, Subzona Intensitat 2 (clau 4.2.), article 139.7b.

b) Subzona 4.2

Es fixa un índex de 2,5 m² de sostre/m² sòl net.

El nombre de plantes corresponent és de planta baixa i dos plantes més espai sotacoberta."

Punt cinquè. Es modifiquen l'article 141 i el punt 7 de l'article 142 de les NNUU que acompanyen al POUPC, respecte la Zona Residencial, clau 5, el qual queda redactat com segueix:

"Article 141. Sistema d'ordenació

S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació, admetent-se l'alineació a un dels costats de vial havent-se de separar de la resta de límits i vials 3 m."

"Article 142. Condicions d'edificació

(...)

7. Condicions d'ús

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Habitatge plurifamiliar limitat a 2 habitatges construïts de forma aparellada -amb mitgera comuna- per parcel·la"

Punt sisè. Es modifiquen els punts 4, 7 i 11 de l'article 148 de les NNUU que acompanyen al POUPC, respecte la Zona de Desenvolupament Suburbà, clau 6, els quals queden redactats com segueix:

"Article 148. Paràmetres reguladors de l'edificació

(...)

4. Sistemes d'ordenació

Subzona 6.1 i 6.2

S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.

Subzona 6.3

S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.

(...)

7. Dimensions màximes de l'edificació

Subzona 6.1

Dimensió màxima en planta: 625 m², amb façana màxima de 36 m, reтранquejada cada màxim de 20 m i un mínim de 2 m de reтранqueig.

Subzona 6.2

Dimensió màxima en planta: 500 m², amb façana màxima de 25 m, reтранquejada cada màxim de 20 m i un mínim de 2 m de reтранqueig.

Subzona 6.3

Dimensió màxima en planta: 300 m². S'han de reтранquejar cada màxim de 20 m i un mínim de 2 m de reтранqueig.

Dimensió màxima en planta: 400 m² amb la condició de que el nombre de plantes sigui de Planta Baixa i Espai Sota Coberta.

(...)

11. Condicions generals d'ús

Subzona 6.1 i 6.2

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Habitatge plurifamiliar limitat a 2 habitatges construïts de forma aparellada -amb mitgera comuna- per parcel·la

Subzona 6.3

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Habitatge plurifamiliar limitat a 2 habitatges construïts de forma aparellada -amb mitgera comuna- per parcel·la"

Punt setè. Es modifica el punt 11 de l'article 151 de les NNUU que acompanyen al POUPC, respecte la Zona de Protecció, clau 7, el qual queda redactat com segueix: "Article 151. Paràmetres reguladors de l'edificació

(...)

11. Condicions generals d'ús

Subzona 7.1

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Habitatge plurifamiliar limitat a 2 habitatges construïts de forma aparellada -amb mitgera comuna- per parcel·la

Subzona 7.2

L'ús principal és el d'unihabitatge, podent-se destinar com a ús turístic a Casa/Borda Rural (màxim 7 llits), i usos de caràcter complementari:

- a) Restauració
- b) Petit comerç (150 m² màxim)
- c) Càmping
- d) Rural: Agrícola/Ramader/Forestal"

Punt vuitè. S'afegeix una disposició addicional, amb el següent contingut:

"Disposició addicional 4a

En qualsevol sol·licitud de llicències de canvi d'ús d'edificis existents anteriors a la present modificació, s'aplicaran els usos de la normativa anterior per totes les zones i claus."