

P O U P D' ANDORRA LA VELLA



Comú d'Andorra la Vella

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Document Aprovació Definitiva

Setembre 2017





MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

ÍNDEX

- 1. EL PROCÈS DE REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL**
- 2. L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE LA PARRÒQUIA**
 - 2.1. Antecedents
 - 2.2. Planejament comunal
 - 2.3. Pla Nacional d'Infraestructures Viàries
- 3. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA PARRÒQUIA**
 - 3.1. Situació de la Parròquia d'Andorra la Vella
 - 3.2. La geografia física i el medi natural
 - 3.3. El teixit urbà
 - 3.4. Els assentaments urbans
- 4. EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT**
- 5. OBJECTIUS I CRITERIS CONTEMPLATS EN L'EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL**
- 6. MESURES MEDI AMBIENTALS**
- 7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**
 - 7.1. El règim del sòl
 - 7.2. Els sistemes



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

7.3. El sòl urbà

7.3.1. L'ordenació

7.3.2. La regulació de l'edificació

7.3.3. L'execució

7.4. El sòl urbanitzable

7.5. El sòl no urbanitzable

7.6. Els usos

8. CONVENIS

9. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

10. ESTRUCTURA DOCUMENTAL DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

11. AL·LEGACIONS

12. INFORMES GOVERN



MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. EL PROCÉS DE REDACCIÓ DE LA REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial vigent es va aprovar definitivament en sessió del Consell del Comú de 27 de juliol de 2007, publicat al BOPA num 74 de l'any 17, de 17 de setembre de 2007.

D'acord amb el previst en l'article 103 del Text Refós de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme 16/2012 de 31 de juliol, i transcorreguts més de 6 anys des de la publicació del PUPU vigent, procedeix la seva revisió.

Com es detalla en l'anàlisi del desenvolupament del POUP vigent, els objectius bàsics de la present revisió són :

- 1.- Refondre les modificacions que s'han realitzat al llarg dels més de 7 anys de vigència del POUP.
- 2.- Incorporar els documents sectorials que s'han modificat.
- 3.- Grafiar l'ordenació de la parròquia en la nova base cartogràfica que ha realitzat Govern.
- 4.- Resoldre diferents incoherències i mancances de l'ordenació que s'han pogut constatar en el desenvolupament del POUP.
- 5.- Redactar un document àgil, que sigui flexible i possibiliti el seu desenvolupament mitjançant la gestió directa o la redacció i execució de planejament derivat.

Atès el desenvolupament del POUP vigent, no es proposa canvis substancials en l'ordenació de la Parròquia, de forma que el document recull bona part dels preceptes de l'ordenació, ambientals i de mobilitat del POUP.



2. L'ORDENAMENT URBANÍSTIC DE LA PARRÒQUIA

2.1 ANTECEDENTS

El 21 de maig de 1958, el Molt Il·lustre Consell General del Principat d'Andorra adoptà una ordinació on diu que, "S'obliga a cada Comú o Quart que dins el termini màxim de tres mesos, presentin el corresponent plànol d'urbanització corresponent a llur Parròquia, per ésser degudament aprovat i arxivat pel Molt Il·lustre Consell General. devent sotmetre's tota nova construcció que es realitzi, al traçat que constarà protocolaritzat a Casa de la Vall".

Posteriorment, en l'ordinació del 29 de juliol de 1981 es recorda que, "Donat que fa 22 anys el M.I. Consell General encomanà l'execució d'un pla d'Urbanisme a cada Corporació Local i que aquest no s'ha realitzat i vistos els acords del M.I. Consell General de l'11 de juny de 1960, no s'atorgarà cap permís de construir que no correspongui a xalet, fins i tant cada Parròquia hagi fet i aprovat la zonificació corresponent al seu territori i aquesta hagi estat ratificada pel M.I. Consell General. La zonificació proposada és un pas elemental que regularà parcialment l'edificació, havent-se de complimentar immediatament amb l'elaboració d'un pla d'Ordenament del territori".

Per tant, l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció del Comú d'Andorra la Vella, aprovada l'any 1981, establí les normes de caràcter general relatives a l'ús del sòl i les condicions per a l'ordenació urbanística i la construcció de tot el terme de la Parròquia d'Andorra la Vella. Aquest document regula la urbanització, la parcel·lació i les característiques específiques dels sòls en casc antic, zona urbana, zona d'eixample, zona residencial, en zona rústica no urbanitzable i les naus industrials i magatzems. La normativa de les Ordinacions respon a la necessitat de regulació del creixement urbà de la Parròquia que cada cop es va fent més palesa. La voluntat de consolidar les zones urbanes i la mesura específica de l'eixample, donen a la planificació i en conseqüència a l'ús racional del sòl, la primera voluntat d'assegurar les aspiracions futures d'aquest territori. És aquí on les edificabilitats permeses de les Ordinacions vigents derivades de la Ordenació General del Molt Il·lustre Consell General del 29 de juliol de 1981 van començar a ser restrictives, sent inferiors a les permeses anteriorment. Per tant, la zonificació de més de 6,05 Km2 de la Parròquia en quatre grans àrees o zones (casc antic, urbà, eixample i residencial) tenien l'objectiu de poder desenvolupar les previsions de les Ordinacions i fer el primera disminució de la intensitat edificatòria i l'edificabilitat global de la Parròquia.

L'any 1994 es va encarregar la redacció d'un Pla d'Ordenament i d'Urbanisme de la Parròquia, com un primer pas cap a la millor planificació del desenvolupament de la ciutat i de la regulació del seu creixement d'acord amb les noves exigències urbanístiques, amb la creació d'espais



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

verds i zones d'esbarjo, infraestructures, etc., amb la finalitat de millorar la qualitat de vida dels ciutadans.

Aquest Pla d'Ordenament es va presentar respectant els següents grans criteris:

- Respectar i conservar l'edificabilitat.
- Alliberar terreny públic.
- Incrementar la qualitat de vida.

El Comú d'Andorra la Vella amb l'elaboració d'aquell Pla d'Ordenament demostrava la seva conscienciació de la necessitat de dotar la Parròquia d'un instrument necessari per poder desenvolupar-la urbanísticament d'acord amb aquests criteris.

No obstant això, la manca d'una llei general va impossibilitar l'aprovació definitiva d'aquell Pla que va estar posat a informació pública. Tanmateix la seva presentació i la informació que es va trametre a tots els caps de casa de la Parròquia va permetre que els ciutadans d'Andorra la Vella tinguin un major coneixement del concepte de l'urbanisme que s'ha d'aplicar a per poder fer créixer la ciutat de manera ordenada i amb les degudes previsions a nivell d'infraestructures, serveis i zones d'esbarjo.

Aquell Pla d'Ordenament no es va poder desenvolupar ni finalitzar per la manca de legislació nacional, no obstant això i amb la voluntat de preservar al màxim les infraestructures viàries que havien de permetre una mínima racionalització de la xarxa viària de la Parròquia, el Comú va aprovar, l'any 1997, la Previsió d'Infraestructures Viàries i ha articulat el creixement urbanístic dels darrers anys, creant una base de partida per l'ordenament general de la Parròquia. Per tant, des de l'any 1997 la Previsió d'Infraestructures Viàries es va acceptar i va ser model d'aplicació pel Comú d'Andorra la Vella i pels seus ciutadans, marcant un antecedent més a l'hora d'ordenar el territori de manera més sostenible i racional. Aquest model s'ha estat aplicant en els nous processos urbanístics engegats des de les hores.

Així doncs, la Previsió d'Infraestructures Viàries reservà més de 93 Ha de terreny destinat a vialitat, que junt amb l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció d'aplicació, resultà una segona disminució global de l'edificabilitat de la Parròquia. Cal assenyalar, que entre d'altres, la zona d'eixample incrementà la seva reserva viària en més 7,50 vegades a l'existent, suposant el 43,12% de sistemes viaris de la zona inicialment delimitada a l'any 1981, sent la resta del sòl el que dona el dret a edificar.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

L'any 2000 es fa un text refós de l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció on s'introdueixen limitacions al text de 1981, prohibint urbanitzar, parcel·lar o construir en indrets exposats a rics naturals o en terrenys amb pendents superiors al 100% o limitant l'ocupació de la zona de casc antic.

2.2 PLANEJAMENT COMUNAL

La regulació urbanística vigent la configura el **Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial** de 27 de juliol de 2007.

2.3 PLA NACIONAL D'INFRASTRUCTURES VIÀRIES

Des del punt de vista de la planificació sectorial la Parròquia també resulta afectada pel **Pla sectorial de noves Infraestructures Viàries** d'àmbit nacional que va ser **aprobat** pel Govern el **14 de maig de 2003** (publicat al BOPA 44, de 23 de maig) i defineix les noves vies de comunicació i enllaços d'unió amb la xarxa viària existent, amb les mesures de precaució per garantir la viabilitat i els seus objectius a curt, mitjà i llarg termini. **En data 20 d'abril de 2005, el Govern aprova el Pla sectorial d'infraestructures viàries a escala 1/1000**, que desenvolupa el Pla publicat al BOPA núm. 44, de 23 de maig de 2003. Finalment en decret de 18 de març de 2015 s'aprovà el **Complement del Pla Sectorial d'Infraestructures Viàries**. (BOPA 25, any 2015 de 25 de març de 2015).

3. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA PARRÒQUIA

3.1 SITUACIÓ DE LA PARRÒQUIA D'ANDORRA LA VELLA

Andorra la Vella, situada a una altitud mitja de 1.050 metres, és la capital del Principat d'Andorra i la parròquia més poblada. La superfície parroquial està determinada pels antics nuclis urbans d'Andorra i de Santa Coloma, configurant un territori extens que limita al sud amb la Parròquia de Sant Julià de Lòria, a l'oest amb Espanya i la Parròquia de la Massana i al nord-est amb la Parròquia d'Escaldes-Engordany. Així, seguint els actuals camins, carreteres i carenes de muntanya, el territori es mostra com una configuració irregular típica d'un enclavament als Pirineus al llarg del riu Gran Valira.

3.2 LA GEOGRAFIA FÍSICA I EL MEDI NATURAL

L'organització del relleu de la Parròquia està definida per sistemes muntanyosos amb cims superiors als 2.000 metres formant una vall en la confluència del riu Gran Valira. La geomorfologia i el clima fan que hi hagi indrets exposats a riscos naturals (despreniments,



bolcades, lliscaments) i climatològics (allaus i avingudes) que condicionen i han dificultat el creixement urbà. Així mateix, el territori andorrà configura una conca hidrogràfica en forma de "Y" repartit en dues conques que conflueixen en el riu Gran Valira, i que sumat a aquest, una sèrie de torrents que l'alimenten. En origen, el riu recorre una vall ampla i molt profunda i s'estreny a Santa Coloma.

L'altitud d'Andorra assoleix cotes importants i dicta un clima de tipus muntanyenc mediterrani influenciat, com tot els Pirineus, pel joc d'alternances d'altres i baixes pressions atmosfèriques. Així, el relleu provoca a vegades fenòmens d'inversió tèrmica i registres de precipitacions aproximades de 1.200 mm anuals.

La topografia de muntanya amb la xarxa actual de carrers i les carreteres i camins existents, dificulta, tal i com s'intueix, les connexions dels nuclis que configuren la Parròquia. Ens trobem doncs amb pendents superiors al 50% en les zones altes i pendents variables del 10-20% en les zones mitjanes i baixes edificables. Així, els carrers actuals més urbans van adaptant-se al territori i donen zones difícils de traçar.

Per altre banda, s'entén com medi natural el sòl que es preserva de la urbanització, no sols per les característiques dels conreus i boscos, i per la riquesa biològica i edafològica, sinó també com espai paisatgístic, d'oci i de lleure dels habitants de la Parròquia, i també com suport del turisme i l'activitat terciària, actuant com a reequilibrador de les disfuncions ecològiques que introdueix l'activitat humana en el territori.

Els boscos i les explotacions agrícola-ramaderes d'aquests sòls tenen una qualitat biològica important malgrat la seva fragmentació i la pressió a la que estan sotmesos. Els boscos junt amb les àrees tròfiques dels entorns agrícoles donen com a resultat una riquesa faunística important. Els espais lliures actuen com equilibradors territorials entre lo urbà i lo natural. Així, el manteniment d'àrees específiques permeten establir connectors ecològics d'espais naturals i en faciliten la conservació i interrelació.

3.3 EL TEIXIT URBÀ

El teixit urbà de la Parròquia es caracteritza per una trama extensiva que s'articula al llarg de l'eix principal format per les avingudes d'Enclar-Santa Coloma- Princep Benlloch-Meritxell (C.G. N1), en el que es concentra usos i activitats (comerç, serveis, restauració, etc.), i que, juntament amb les avingudes de Salou i Tarragona, funciona com a via bàsica de la ciutat i de distribució entre les diferents àrees urbanes.



Aquest teixit està constituït pel casc urbà i pels creixements a les vores de les vies de comunicació. Aquesta columna vertebral junt amb les traces viàries primeres ens mostra un resultat semblant a tota la seva àrea urbana i ha portat a ordenar edificacions adaptades al terreny muntanyós, més planer a mida que s'està a prop del riu.

Els edificis més antics corresponen a edificis baixos, d'ús preferent d'habitatge, que a partir de finals dels anys 50 les noves construccions han anat seguint les normatives generals en funció d'un ordenament posterior, permeten l'evolució de les construccions, els usos, i tipologies edificatòries.

4. EVOLUCIÓ DEL CREIXEMENT

En el quadre següent s'especifica el creixement de la població d'Andorra la Vella fins l'any 2013, les previsions que feia l'actual POUP fins l'any 2022.

Uns aspectes importants a considerar són :

- 1.- El creixement derivat de l'acceleració de la construcció que va produir la moratòria arrel de l'aprovació de la LOGTU no s'ha vist reflectit en un creixement de la població.
- 2.- La profunda crisi que ha coincidit amb l'entrada en vigor del POUP que es revisa ha fet que les seves previsions hagin quedat totalment desvirtuades.
- 3.- Un altre aspecte important és l'actualització del cens, que ha fet que les xifres i els anàlisis demogràfics siguin poc fiables.

Les diferents circumstàncies de forma conjunta en el temps han fet un descens de més de 3.000 habitants en els darrers 8 anys.

Així doncs la població l'any 2013 era de 13.859 habitants, mentre que el POUP n'estimava 22.615.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Any	Població registrada (1)	Població estimada (1)	Previsions POUP (2)
2000	20.845		
2001	20.787		
2002	20.724		
2003	22.035		
2004	22.884		
2005	23.587		
2006	24.211		
2007	24.574		
2008	24.678		
2009	23.380		
2010	23.505	21.190	
2011	22.256	21.018	
2012	22.398	20.988	
2013	22.546	21.113	
2014	22.615	21.126	
2015			
2016			
2017			
2018			
2019			
2020			
2021			
2022			44.500

(1) Departament d'estadística

(2) Segons apartat 4 memòria POUP vigent

Any	Previsions revisió POUP	% Anual	població flotant 38%	% Anual	Població total prevista
2013	22.546		8.567		31.113
2014	22.771	1,00%	8.653	1,00%	31.425
2015	22.999	1,00%	8.740	1,00%	31.739
2016	23.229	1,00%	8.827	1,00%	32.056
2017	23.461	1,00%	8.915	1,00%	32.377
2018	23.696	1,00%	9.005	1,00%	32.701
2019	23.933	1,00%	9.095	1,00%	33.028
2020	24.172	1,00%	9.185	1,00%	33.358
2021	24.414	1,00%	9.277	1,00%	33.691
2022	24.658	1,00%	9.370	1,00%	34.028



- **Necessitats de sòl**

Com resulta evident, el creixement de la població estimada en base a hipòtesis coherents ens du a establir un llindar de població nova que serà la base de càlcul de les necessitats de sòl, de sostre, d'infraestructures i serveis, recursos energètics, d'aigua i sanejament.

També d'equipaments públics i espais de lleure.



5. ANÀLISI DELS OBJECTIUS I CRITERIS CONTEMPLATS EN L'EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL VIGENT

A continuació s'analitza el grau de compliment dels objectius del POUP, la seva vigència o els matisos que es proposa introduir en la present revisió.

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial vigent, parteix de la voluntat de cercar l'equilibri entre un model de creixement urbà basat en el respecte amb el medi i la protecció de valors d'interès arquitectònic i paisatgístics i la qualitat de vida dels ciutadans. Aquests models atractors de serveis, comerç i d'equipaments, incrementen les àrees d'activitat econòmica i confereixen a les àrees existents una transformació de més qualitat i valor. El Pla d'Ordenació representa l'instrument fonamental de planejament al servei dels seus habitants, de la seva activitat econòmica i de la qualitat de vida en el desenvolupament social. Per tant, els objectius venen relacionats amb l'estructura complexa del territori, la sistemàtica del lloc, les xarxes generals, l'auto-organització en el procés evolutiu, i l'anàlisi ambiental de les dinàmiques socio-econòmiques.

L'esquema de ciutat que proposa, es basa en una estructura de nous creixements, d'equilibri entre espais lliures i equipaments i les zones d'aprofitament, l'interès públic i l'interès privat, la mobilitat i els entorn morfològics, que determina els **objectius generals** del Pla d'Ordenació que són plenament vigents.

Objectius:

1. **Ordenar la Parròquia, per estructurar i obtenir el màxim sòl públic destinat a equipaments i espais lliures, per aconseguir l'equilibri territorial** i fixant les zones pel creixement urbà.
2. El reforçament d'Andorra com a **capital del Principat** mitjançant la dotació d'espais i grans equipaments. La potenciació de la centralitat d'Andorra la Vella comporta el fenomen dinamitzador de tot el país. Indirectament, totes les operacions de creixement urbanístic contribueixen a reforçar el caràcter de capitalitat, però tenen un sentit especial les actuacions encaminades a obtenir l'Estadi Comunal, el Palau de Congressos i els grans parcs, que ja s'ha iniciat amb el POUP que es revisa. Aquesta obtenció de sòl per equipaments i espais verds es fa a través del màxim de la cessió obligatòria. A més a més, es proposava crear sòls industrials, amb vocació d'àrea logística en indrets necessaris pel desenvolupament de l'activitat econòmica que dona suport a l'esmentada capitalitat.
3. La **millora de la qualitat de vida** amb operacions de rehabilitació del casc antic i actuacions de millora de l'espai públic urbà creant eixos de vianants, millorant l'accessibilitat i la creació d'aparcaments en les àrees de creixement i la preservació, en la mesura del possible en



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

aplicació de l'actual marc legal, del medi natural i de l'entorn en vistes a una futura protecció del territori.

Per tant, totes aquestes premisses es contemplen amb una sèrie d'accions concretes que han de resoldre les problemàtiques i mancances del territori, tenint el document que revisa el POUP els següents criteris de redacció que es contemplaven en part en l'anterior document :

Criteris contemplats en la redacció de la revisió del POUP :

- Respecte del territori general:

Per la seva situació, Andorra la Vella queda envoltada de muntanyes, dins dels corredors que connecten els espais d'interès natural amb els nuclis urbans, així:

- Es concreta i s'ordena el sòl urbà consolidat i no consolidat i el sòl urbanitzable, delimitant els **límits de creixement** com a frontera de l'estructura urbana amb el sòl no urbanitzable, definint els models d'ocupació territorials i reguladors de l'ordenació.
 - Manteniment dels **valors ambientals** dels espais paisatgístics de la Parròquia d'Andorra la Vella, preservant els existents en les cotes altes fora dels àmbits admesos d'ocupació urbana. L'equilibri entre l'espai construït i el sòl natural, s'aconseguirà amb creixements sostinguts i amb la protecció i foment del sòl no urbanitzable.
 - El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial vetllarà per al manteniment i **protecció d'àrees** tant emblemàtiques com el Madriu.
- Respecte a les vies de comunicació i la mobilitat:
 - Pel que fa a l'estructura viària, respectant les zones de protecció d'espais naturals i les zones de nou creixement, s'ha de completar la xarxa viària existent, que s'articula a través de l'actual traça formada per la Carretera General N1, que procedent d'Espanya arriba al centre d'Andorra la Vella. És aquí on es produeix un nexa viari amb la resta de carreteres generals del país (Carretera General N2 a la frontera francesa, Carretera General N3 a Ordino i Carretera General N4 a Pal). Així doncs, Andorra la Vella assoleix una importància extraordinària en la seva trama urbana de pas cap a les altres parròquies, i que amb la incorporació de nova ronda exterior, per el costat de l'Obaga i l'actual carretera de La Comella donaran forma a l'**estructura urbana de creixement**.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- Els antics traçats viaris i l'actual xarxa principal, dona els assentaments urbans, que al llarg de la història més recent, configuren la forma i l'estructura dels actuals carrers. Aquestes vies es troben en diferents nivells d'urbanització, que s'han anat consolidant segons el creixement temporal de la ciutat. La diferència està entre les zones més urbanes dels sectors del casc antic, les zones d'un alt grau de concentració amb carrers més urbanitzats i les zones de ciutat més dispersa amb una trama inacabada. És aquí, on el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial té una major incidència, proposant la **connectivitat de carrers**, creació de **nous nuclis de comunicació i obertura de carrers** de dimensions suficients que vertebrin els futurs barris.
- La reestructuració urbana de la Parròquia, que es fonamentarà en la consideració del riu Gran Valira, estructurador territorial, junt a la nova vialitat ha de respondre a les exigències i objectius parroquials, resolent la mobilitat interna, aconseguint una **major qualitat de vida** reequilibrant la dependència entre vehicles i vianants, millorant les condicions de circulació i de seguretat, potenciant l'accessibilitat a fi de fomentar la vida ciutadana i la relació amb el comerç i els serveis.
- La revisió del POUP aposta per la creació de recorreguts de vianants i d'interès que comuniquin els diversos equipaments i espais lliures i la resta del territori.
- Cal prestar atenció als problemes que l'increment de vehicles comporta en les **reserves d'aparcament**.
- Respecte el riu Gran Valira:
 - Es planteja la **recuperació tant biològica com urbanística del riu Gran Valira**. Per tant, es crea un parc llindant al riu en zones de protecció localitzant els espais verds als seus marges.
 - S'aposta per l'eixamplament necessari com a **mesura de protecció** de possibles crescudes del riu en aquells nous sectors de desenvolupament urbà.
- Respecte els equipaments:
 - Andorra la Vella té un nivell d'equipaments que tot i ser satisfactori està desigualment localitzat i majoritàriament ubicat en terrenys de lloguer. En conseqüència, per la previsió de creixement dels barris, s'ha de trobar l'equilibri mitjançant la reserva i destí d'aquells sòls que s'obtidran per cessió pública alhora del **desenvolupament dels sectors urbans no consolidats i urbanitzables**.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- Cal tenir en compte que Andorra la Vella constitueix el centre d'activitat i administració del país, per tant, cal mantenir aquesta "capitalitat" de **centre de serveis i equipaments** amb una àrea més ampla que l'existent.
- Respecte el centre urbà i la ciutat construïda:
 - El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial planteja la **creació i potenciació d'eixos lúdics** als centres urbans, que inclouen un seguit de places, jardins, equipaments existents i de nova creació, lligant amb un continu urbà els sectors allunyats a través dels nuclis urbans de Santa Coloma i d'Andorra.
 - Caldrà regular adequadament les noves construccions amb el respecte a la ciutat existent, afavorint operacions d'ampliació, substitució i àrees de reforma urbana. El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial promou la diversificació d'usos, la vocació d'eixos comercials i de serveis, dotacions d'aparcaments i el foment del respecte pel mediambient. El Pla manté en aquests creixements l'estructura existent i ha de **millorar l'accessibilitat** viària als nuclis urbans.
 - La **recuperació dels nuclis antics de Santa Coloma i d'Andorra** mitjançant els instruments de planejament de protecció adients pel seu manteniment, conservació de la seva morfologia i característiques pròpies de desenvolupament.
 - La Parròquia, pel seu alt nivell en qualitat i en quantitat de valors d'interès arquitectònic i elements d'interès naturals, pren en especial atenció la **protecció del seu patrimoni** amb criteris de respecte tant dels elements com dels entorns.
- Respecte el nou creixement:

De l'anàlisi de l'evolució del creixement dels darrers anys de vigència del POUP ens porten a pensar en un seguiment del ritme i de les condicions que han de ser :

- Limitar el **creixement dels sectors urbanitzables** reduint els seus àmbits, en benefici del sòl no urbanitzable.
- **Ordenar el sòl urbanitzable** més proper als nuclis urbans existents per aconseguir una transició més formal entre ells, respecte a aquelles àrees també urbanitzables més allunyades.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- Ubicar el **nou creixement industrial** com ampliació cap el sud al llarg de la CS N100 i la consolidació de les actuals peces industrials de La Comella.
- Respecte els espais agrícoles i naturals:

Dins de la visió global del territori, el document de revisió del POUP manté els trets diferenciadors del medi natural, d'espais oberts i d'identitat de la Parròquia, definint, per mitjà de la regulació del sòl no urbanitzable, el manteniment de les activitats pròpies d'aquest sòl, fent-lo compatible amb la protecció del paisatge, entenent que aquest i junt amb els seus hàbitats, és producte del conjunt de relacions que es donen en l'espai rural. Els objectius en sòl no urbanitzable són:

- **Preservació** enfront de la pressió urbanitzadora.
 - **Protecció** del sòl agrícola-ramader i forestal, com a recurs limitat i no reproduïble.
 - **Manteniment** del sòl agrícola i paisatgístic, millorant la xarxa de camins com a elements estructuradors d'aquest territori.
 - La **protecció dels espais naturals** en sòl no urbanitzable com a tals, pel seu interès com àrees de connexió ecològica, pel manteniment de la biodiversitat en mosaics agroforestals d'interès. Protegir especialment les tarteres, espedats, torrents, rieres i rius, com àrees d'especial sensibilitat ecològica.
- Respecte al model d'assentaments:

Donar una **visió integral** de la Parròquia definint un model de ciutat compacta, polaritzadora de la residència, activitats i serveis, com a element d'ordenació, plantejant una relació més compatible entre la ciutat i l'entorn pels propers anys.



6. MESSURES MEDIAMBIENTALS

Malgrat la dificultat de considerar sostenible el creixement de la Parròquia, el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial estructura el creixement urbanitzador amb paràmetres equilibrats, que concreten sòls edificables lliures, equipaments i la resta de sistemes, tot i proposant aconseguir una major qualitat de vida dels ciutadans, compensant i reequilibrant el territori.

El document de revisió incorpora els estudis justificatius de les mesures de protecció amb relació al Medi Ambient i es realitza l'actualització dels diferents elements d'interès que s'identifiquen en cada UA.

S'actualitza també les previsions de creixement i consums d'aigua.



7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El document de revisió del POUP incideix en aspectes generals i de detall sobre l'ordenació vigent. A continuació s'identifica les actuacions proposades :

Modificacions Generals

- Adaptar sobre nova base topogràfica, zonificació i delimitació unitats.
- Incloure les rotondes del Pla Sectorial de vialitat de Govern.
- Incloure les zones de risc actualitzades Govern.
- Incloure nova delimitació rius.
- Incorporar la zonificació determinada en els Plans Parciais aprovats:
 - PP Sector 1 PP NC 15 El Cedre
 - PP Sector 1 PP NC 06 Parc d'Enclar
 - PP Sector 1 PP SUR 08
 - PP SUR 03 Borda de la Margineda
 - PP NC 08 Prat d'en Rull
 - PP SUR 17-A
 - PP NC 11
- Incorporar la zonificació determinada en la Sectorització de la UA Roureda de Sansa PP SUR 08.
- Incorporar les determinacions dels entorns culturals aprovats.



- Unificar els àmbits de gestió directa.
- S'ha definit perímetre de protecció dels pous de captació d'aigua potable.
- S'ha eliminat la previsió de sòl de protecció ZP del futur metro aeri.
- Canvi de qualificació de la clau z8, a la clau que li pertoca per la zona on es troba identificada.
- En totes les peces de cessió de nova creació es proposa treure la destinació d'equipament o parc, qualificant el sòl únicament com a cessió obligatòria, sense especificar-ne l'ús.

En algunes de les unitats es creu convenient no fixar la ubicació de la cessió obligatòria

Modificacions Puntuals

(1) – PPSUR17A i PPSUR17B La Comella-Estadi

- Proposta de divisió del sector PPSUR17B en subsectors
- Ajust de l'equipament al límit de propietat de l'estadi i repartir 15% entre els subsectors
- Consolidar la part del sector tocant al carrer Terra Vella/Avgda. de Tarragona
- Nova rotonda i ajust del límit de la SUR 17.2 a aquesta

(2) – PPSUR23

- Proposta de divisió en dos subsectors
- Estudi vialitat sector i connexió amb la rotonda EE

(3) – Canvi qualificació en SNU



- Canvi de clau de N1 (Forestal) a Z7

(4) – PPSUR14 i PPNC10

- Consolidar part del sector de sòl urbanitzable PPSUR14 i el sector de sòl urbà no consolidat PPNC10, a Santa Coloma
- Incorporar les determinacions de l'entorn de Santa Coloma

(5) – Canvi qualificació al carrer Terra Vella

- Canvi de clau de Z4 a Z2, per tal d'ajustar-ho a la realitat construïda
- fixar alçada màxima en 7 plantes als edificis de Terra Vella, i la resta ha de quedar amb 5 plantes.

(6) – PPSUR30

- Consolidar part del sector de sòl urbanitzable PPSUR30, atès es tracta d'un tram ja edificat

(7) – Canvi qualificació al carrer les Canals

- Canvi de clau de Z8 a Z2, per tal d'ajustar-ho a la realitat construïda

(8) – Canvi qualificació a la carretera de la Margineda.

- Canvi de clau, eliminar el C3 previst a la carretera de la Margineda i qualificar com a Z3

(9) – Canvi alineació cul de sac

(10) – Incorporar conveni Avinguda Salou i casa Simon

(11) – Canvi qualificació C3 a la PPSUR29

(12) – Canvi qualificació aparcament Pouets



- Canvi de clau, passar de la clau E6 Cementiri a E1 sense ús específic.

(13) – Dibuixar alineacions d'acord amb la realitat consolidada.

- Dibuixar alineacions d'acord amb la realitat consolidada de la illa compresa entre els carrer Pau Casals, J. Comella Panicello, Josep Rossell Calva i Avda. d'Europa

(14) – PPSUR27

- Consolidar part del sector de sòl urbanitzable PPSUR27, atès es tracta d'un tram ja edificat

(15) – Canvi qualificació al camí del Roc de les Bruixes

- Canvi de clau de Z2 a Z6, , ja que han esgotat l'edificabilitat a la part baixa de la finca.

(16) – Canvi qualificació de sistema viari al costat del cementi

- Canvi de C5 a C4

(17) – Delimitar àmbit, PA-1

(18) – PPSUR 16

- Canvi de clau de C3 a Z6
- Ajust del límit del sector

(19) – PPSUR15

- Deixar fóra del sector la part de vial urbanitzat
- Ajust límit, Incorporar modificació puntual

(20) – PPSUR21

- Proposta de divisió en dos subsectors



- Consolidar part de la unitat amb edificació existent

(21) – PPSUR21

- Cessió vial pendent
- Reajust alineació per tal de desafectar edificació existent

(22) – PPSUR06

- Incorporar les determinacions de l'entorn de Santa Coloma
- Delimitar un sector discontinu amb part dels terrenys de la unitat SUR11, per tal d'ubicar l'aprofitament que es perd degut a la incorporació de les determinacions de l'entorn de Santa Coloma
- Es consoliden els terrenys de l'edificació existent

(23) – PPNC06

- PPNC06.2 Ajust ordenació donant continuïtat a la aprovada a la NC06.1
- NC06.1 i 2 Increment dels terrenys de cessió

(24) – Modificar traçat vial

(25) – PPNC13

- Treure profunditat edificable, alçada màxima i previsió pas indicatiu porxat

(26) – PPNC05

- Vials 10m i ajust zonificació

(27) – PPSUR10.1 i 10.2



- La cessió es delimitarà de forma unitària entre els dos àmbits

(28) – PPSUR12 i PPSUR 34

- A més de la modificació que forma part de la nova estructuració de les unitats de la part central es modifica el límit entre aquestes unitats

(29) – PPSUR12 i PPNC14

- S'elimina la unitat PPNC14 i s'incorporen els terrenys a la unitat PPSUR12

(30) – PA01

- Es consolida

(31) – Ajust vial cinemes moderns

(32) – Eliminar vial previst

(33) – Previsió dels terrenys per a la ubicació de l'edifici de l'ENA en un nou pont sobre el riu Gran Valira

(34) – Al carrer les Canals GD-92c i GD-93c es proposa fixar l'alçada màxima en 3 plantes

(35) – Consolidar part de la unitat PP-NC- 02

(36) – Consolidar la unitat PP-SUR-05

- S'elimina la previsió de vial C2 paral·lel al riu i es modifica la clau dels terrenys qualificats amb la clau Z7, passant a ser qualificats com a Z4

(37) – Delimitació de Polígon d'actuació PA-02

- Es proposa la delimitació d'un polígon. Es proposa modificar la clau dels terrenys qualificats amb la clau S, passant a ser qualificats com a Z7 1/2



(38) – Es modifica alineació del C4 per tal de no afectar l'edificació existent i es modifica la qualificació de part dels terrenys qualificats amb la clau Z9.3, passant a ser qualificats com a Z3

(39) – Es consolida la part de la unitat PP-NC- 04 no afectada per nova delimitació de riscos

- Es delimita el vial C3 al llarg de tot el camí existent

(40) – Es proposa alinear el vial C3 amb el previst i modificar les alçades màximes previstes, passant de 7 a 4 plantes

(41) - SUR 32 reordenació en continuïtat a la resta d'unitats al llarg al del passeig del riu. Es consoliden els terrenys de l'edificació existent

(42) – Definició de noves alineacions al llarg del carrer Princep Belloch

(43) - Incorporar l'estudi fet pel Comú respecte les alineacions de l'Avinguda Meritxell, adaptat sobre la nova base topogràfica.

(44) - Es proposa modificar la clau dels terrenys qualificats amb la clau Z4, passant a ser qualificats com a Z3

(45) – Ajustar alineacions a camí existent.

(46) - Es proposa modificar la clau dels terrenys qualificats amb la clau Z4 i P2, passant a ser qualificats com a Z3

(47) – Reajust de la zona de protecció

(48) – PP-NC-12 Reordenació de l'àmbit

(49) – PP-NC-09 Reordenació de l'àmbit

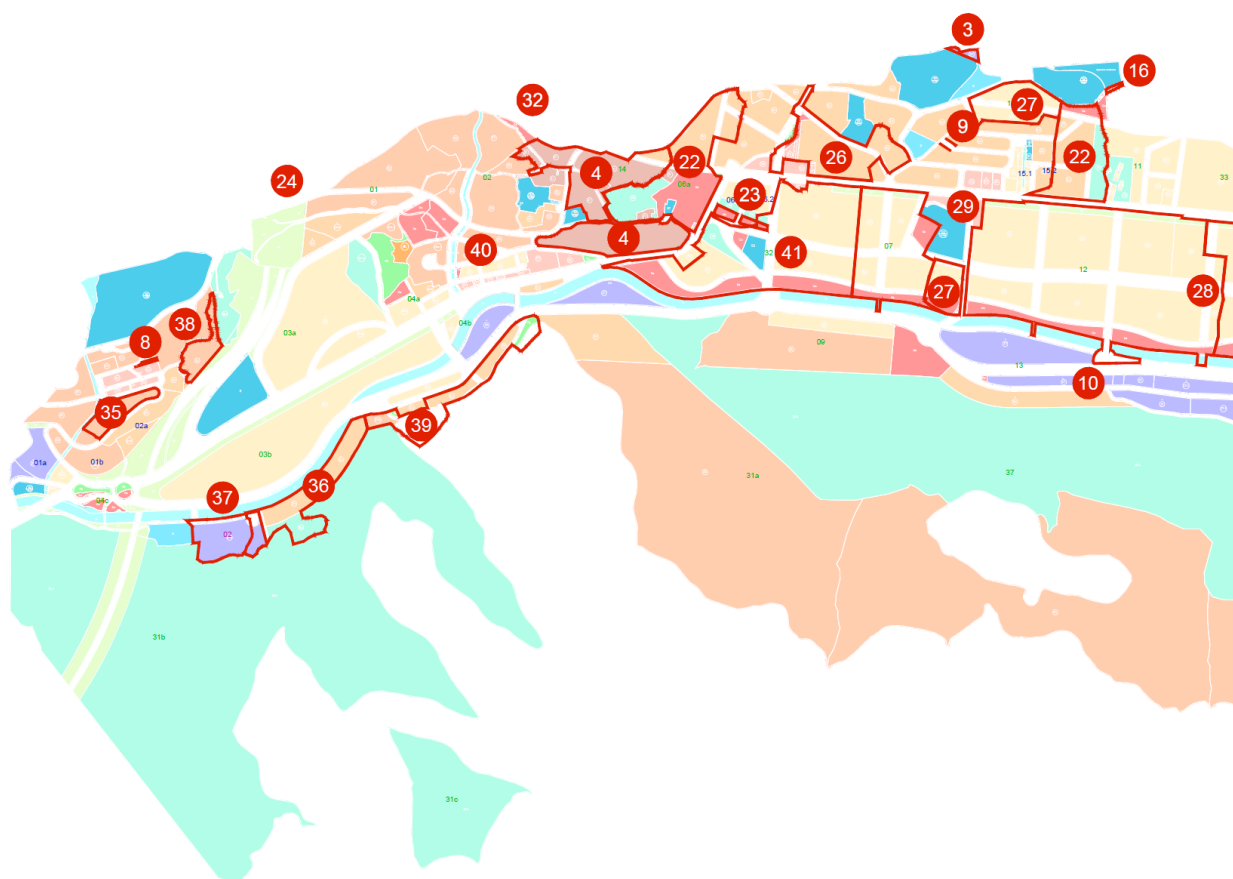
(50) - Es proposa modificar la clau dels terrenys de l'ambaixada qualificats amb la clau Z2, passant a ser qualificats com a Z3

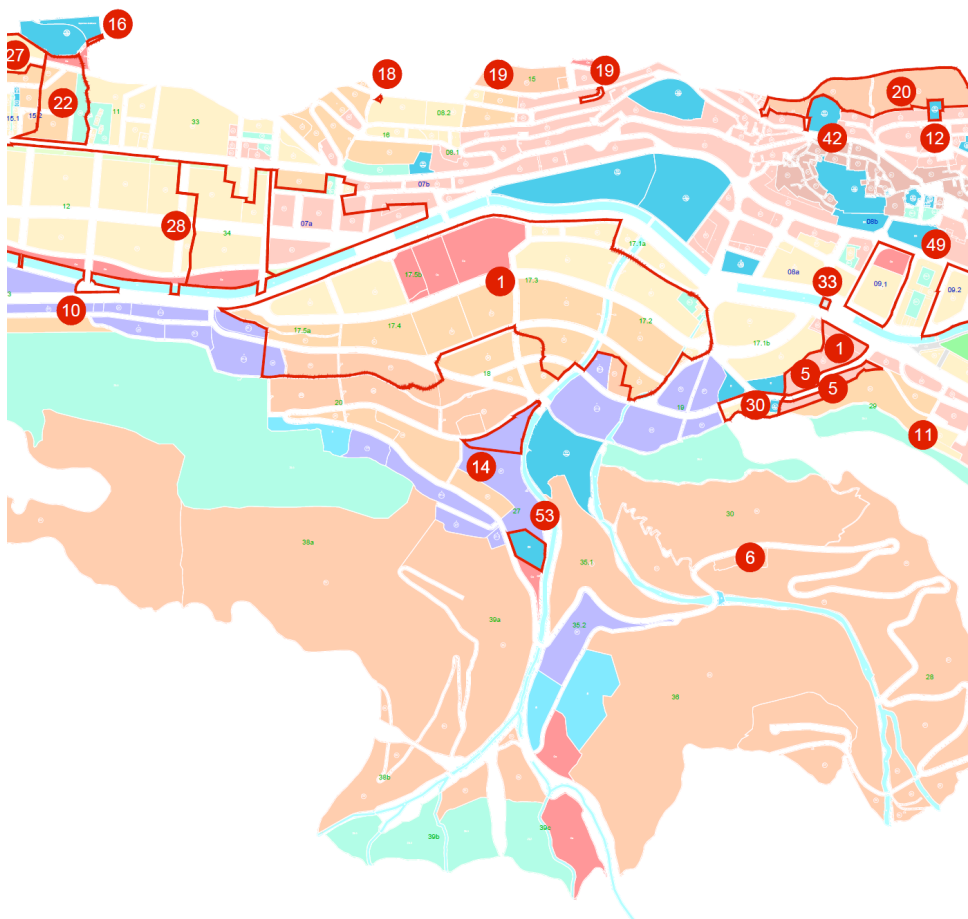


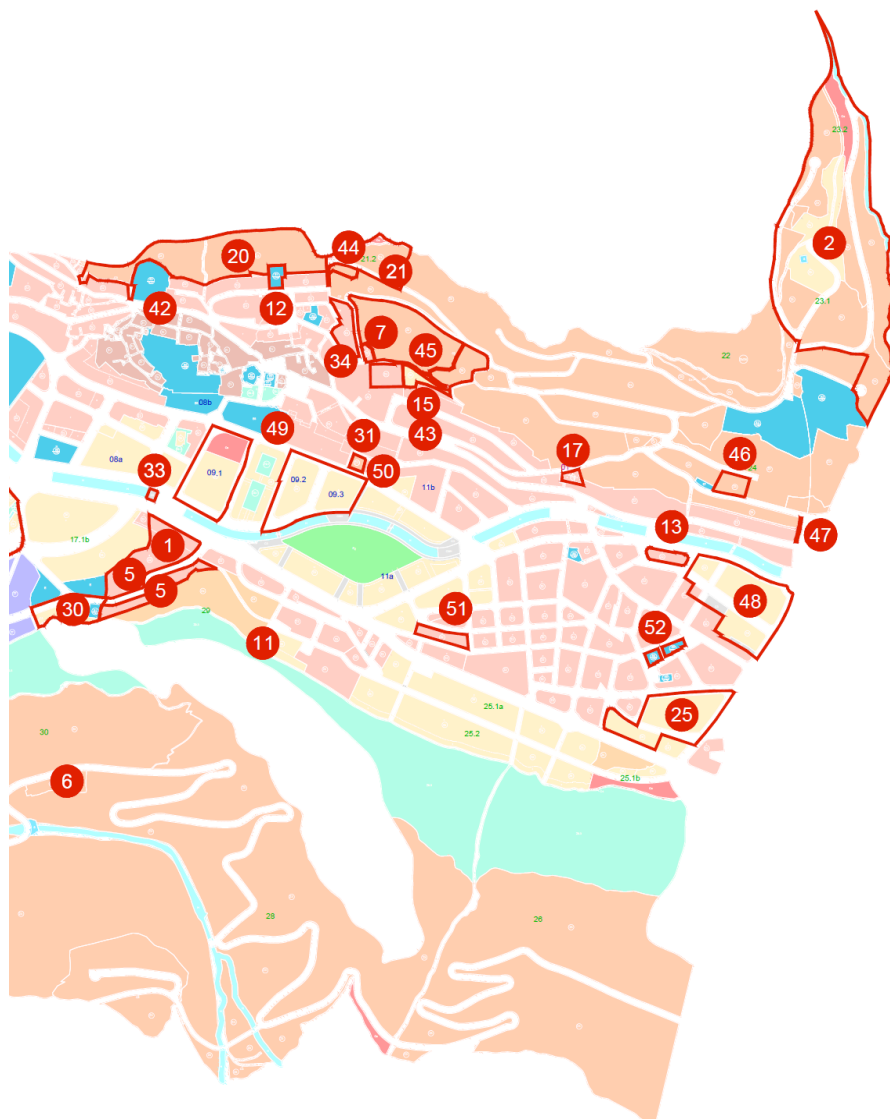
(51) - Es proposa modificar la clau dels terrenys del final del carrer Bonaventura Riberaigua qualificats amb la clau Z6, passant a ser qualificats com a Z2

(52) – S'ha eliminat la limitació d'alçada màxima 7 plantes als edificis The Cloud

(53) - SUR 27 qualificar la presó com equipament E5









7.1 EL RÈGIM DEL SÒL

El règim urbanístic dels terrenys que determina el present Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Andorra la Vella classifica el seu terme en tres tipus de sòl: urbà, urbanitzable i no urbanitzable; tal i com preveu l'article 24 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La definició del règim urbanístic dels sòls es completen amb la determinació dels usos específics públics o privats a que són destinats els esmentats sòls i de les intensitats dels aprofitaments que se'ls atorguen, utilitzant la tècnica de la zonificació.

El present document de revisió pren com a base els càlculs del POUP 2007 relatius a l'edificabilitat global de la parròquia als efectes de constatar i justificar que no es produeix increment d'edificabilitat en cap de les intervencions que es realitza ni en global.

	POUP 2007	POUP 2016	Diferència
SUC	2.534.564	2.637.608	103.044
SNC	722.329	666.438	-55.891
SUR	2.286.589	2.239.436	-47.153
TOTAL	5.543.482	5.543.482	0

El Pla d'Ordenació segueix la sistematització legal de la classificació del sòl. Es defineix genèricament el règim del sòl, a partir del qual es diferencien numèricament els seus sistemes i les seves zones, i dintre d'aquestes, també numèricament les subzones.



7.2 ELS SISTEMES

El Pla d'Ordenació en la seva proposta d'estructura general defineix l'espai públic de la Parròquia en 6 sistemes urbanístics:

DE COMUNICACIÓ (C)

HIDROLÒGIC (H)

D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

D'ESPAIS LLIURES (P)

DE SERVEIS (S)

DE PROTECCIÓ (ZP)

▪ El sistema de comunicació

El sistema viari constitueix l'espai públic que integra la resta de sistemes i que per mitjà de la seva funció urbana estableix la relació interparroquial, resol la mobilitat interior i la connectivitat amb els espais lliures, equipaments i serveis, equilibrant i compensant la relació vehicles-vianants. L'estructura viària plantejada, que suportarà el nou teixit urbà, jerarquitzà les vies atorgant-los papers diferenciats, a partir del seu traçat, secció i direccions, i d'aquesta manera reconduir el tràfic rodat. En aquest sentit el Pla d'Ordenació proposa **dos grans eixos territorials** que interrelacionan diferents sistemes, formant una xarxa d'espais lliures i facilitant la mobilitat:

A.- AVINGUDES D'ENCLAR-SANTA COLOMA PRINCEP BENLLOCH-MERITXELL

Reconeixement de la traça de la Carretera General N1, com estructurador de la Parròquia, definint els seus límits amb la proposta de creació de nous sectors de creixement al llarg de la mateixa, donant el continu urbà necessari entre La Margineda fins a Escaldes-Engordany. La C.G. N1 té vocació de via urbana.

B.- AVINGUDES DE SALOU i TARRAGONA



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Paral·lel a la traça de la C.G. N1 i en part al riu Gran Valira, es genera un eix de comunicacions important, complementari del primer, que configura el límit d'altres sectors de creixement a l'altre costat del riu, localitzant nous terrenys de sòl urbanitzable cap a La Comella i que uneix l'actual trama urbana consolidada de la Prada Ramon fins a la Margineda. Aquest gran eix viari es desdobra a la zona del pont de Casadet, creant un espai central obert al entorn del riu a mena de gran rotonda de distribució. Tot i mantenint el caràcter de connexió interparroquial i com a vial arterial.

El Pla proposa **dos altres nous eixos urbans complementaris** als territorials:

- L'un de caràcter general, paral·lel també al riu, de connexió amb la plana de Santa Coloma, que lligui les àrees consolidades properes al Lycée amb l'avinguda d'Enclar, articulant espais lliures amb una trama ortogonal de carrers finalitzant el seu recorregut visual i obert a l'església de Santa Coloma.
- L'altre a l'Obac, amb un espai potent d'activitat esportiva definida per l'Estadi Comunal i com a eix complementari a la traça de l'avinguda de Salou, configurant grans illes entre el riu i la part baixa de La Comella, i arribant fins al centre d'Andorra al peu de la plaça Rebés.

La millora de les infraestructures viàries s'esdevé molt important, prioritzant **carrers transversals principals de nova creació** i d'altres que connecten els dos grans eixos territorials, tot completant l'estructura urbana parroquial cap el sud, tenint:

- El carrer de la Unió continuador de la variant de la Massana (túnel del Grau de la Sabata).
- La continuïtat del carrer de Buenaventura Armengol fins l'avinguda Tarragona.
- La carretera de la Comella que connecta, a través del pont de Cassadet, el nucli central d'Andorra la Vella amb la muntanya.
- L'eix format pel carrer del Prat de la Creu i el carrer de la baixada del Molí com a límit entre la trama antiga i la més urbana.
- Els nous carrers perpendiculars a l'avinguda de Santa Coloma que formalitzen sis grans illes a l'àrea de la Borda Mateu com a nou sector.
- El carrer de connexió entre el nou creixement, a ponent, de La Margineda i la banda de l'Obac.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Les vies segregades del Pla Nacional d'Infraestructures Viàries de connexió entre parròquies:

- Pel sud, com a reserva viària de connexió mitjançant un sistema de túnels entre Sant Julià i La Massana, que origina una cruïlla tècnica que resol d'una forma urbana l'encreuament mitjançant un viaducte les vies de comunicació rodada i de transport de metro aeri que el Pla d'Ordenació reserva, tot respectant el Pont Romànic de La Margineda incorporant-lo a un sistema d'espais verds. Aquest nus viari es dimensiona d'una forma unitària, que s'integra, essent la porta d'entrada a la Parròquia.
- Pel nord, la sortida del túnel del Grau de la Sabata amb continuïtat superficial a través del carrer de la Unió, formalitzant l'altra cruïlla tècnica amb la CS 100 cap a la parròquia veïna d'Escaldes-Engordany.

Després d'haver descrit l'estructura general de la Parròquia, el present Pla d'Ordenació classifica per categories la seva xarxa viària en aplicació dels criteris d'un futur pla de mobilitat, en:

- Xarxa viària territorial (arterial i col·lectora principal):
 - ☐ La xarxa viària, constituïda per les vies segregades que reserva el pla nacional d'infraestructures viàries.
 - ☐ La xarxa de carreteres nacionals CG N1, CG N2 i CG N3 / CG N4, i les carreteres secundàries CS 100 (avinguda de Salou i avinguda de Tarragona), CS 101 (carretera de la Comella) i CS 102 (carretera del Forn).
- Xarxa viària urbana (col·lectora o de distribució i carrers d'ús local específic):
 - ☐ Aquells carrers que configuren la xarxa estratègica comunal.
 - ☐ La xarxa constituïda per les vies urbanes.
 - ☐ Els carrers que suportin l'activitat industrial.
- Xarxa viària cívica (carrers peatonals):



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- ❑ La xarxa viària cívica constituïda pels recorreguts per vianants, d'accessibilitat al centre urbà i de comunicació entre els espais destinats per equipaments, parcs i jardins urbans.
 - ❑ Els carrers transversals de connexió entre els barris alts i la plana que enllacen amb la xarxa de camins rurals de l'Obac i del Solà.
- Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès i rural:
- ❑ Itineraris i recorreguts d'interès en sòl urbà, que enllacen a la vegada amb la xarxa viària rural de la resta del territori.

El Pla d'Ordenació preveu el cobriment dels dèficits de les places per **aparcaments** en les zones d'edificació consolidada, mitjançant la previsió normativa que possibilita que el subsòl públic, els espais per a equipaments i espais lliures puguin ser destinats a aparcaments.

El present Pla d'Ordenació en compliment del que preveu el pla sectorial de noves infraestructures viàries d'Andorra aprovat el 14 de maig de 2003, desenvolupat a escala 1/1000 que s'aprovà el 20 d'abril de 2005, contempla la integració en el sistema viari un sistema de **transport modal**, que configura un traçat inicial de metro aeri amb la incorporació de diverses parades per augmentar la connectivitat entre els nuclis urbans, millorar la mobilitat parroquial, així com la interconnectivitat amb les parròquies veïnes. Es concretarà mitjançant l'instrument urbanístic adient al traçat, les seves característiques tècniques, solucions constructives, la seva permeabilitat i la definició i concreció, entre d'altres, dels entorns afectats.

▪ El sistema hidrològic

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial recull en aquest sistema els diversos torrents i rius, així com les àrees protegibles en zones urbanes i no urbanes.

L'aposta del present Pla d'Ordenació és la recuperació del riu Gran Valira com a **eix natural i vertebrador del territori**. Aquest a través del seu recorregut, que va de nord a sud, va adaptant les noves àrees de creixement urbà als costats, creant una autèntica linealitat paisatgística coma a Parc de Ribera amb recorreguts per a vianants amb zones esportives i d'esbarjo. Els diferents espais urbanitzats i urbanitzables d'ambdues bandes del riu s'interconnecten mitjançant diferents ponts, possibilitant la formalització d'una malla urbana.



▪ El sistema d'equipaments comunitaris

Pel que fa als equipaments comunitaris, el Pla d'Ordenació resol la seva obtenció en els diversos sectors de planejament derivat, incorporant les actuals reserves existents. Es creen grans espais dotacionals, com elements dinamitzadors del territori.

El Comú d'Andorra la Vella, per la seva característica de capital del país i centre administratiu, de negoci i turístic del mateix amb una major població té unes importants necessitats de disposar d'espais per a infraestructures, serveis, espais verds..., això ha fet que opti per determinar el percentatge de cessió màxim del 15%. Aquests sòls de cessió obligatòria, determinat en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, han de cobrir les necessitats comunals i nacionals i permetre al llarg del temps, donar cabuda a les demandes i/o esdeveniments de futur per a un creixement equilibrat del territori.

El Pla d'Ordenació determina **set grans espais dotacionals**:

- La Margineda (*Institut Espanyol-Palau de Congressos/Palau Firal*).
- El Cedre (*Col·legi Janer-Cementiri Nou*).
- Plana de Santa Coloma (*Escola Andorrana-Parc de Bombers*).
- Centre (*Estadi Comunal-Camp de Rugbi-Poliesportiu dels Serradells-Lycée*).
- Govern (*Casa de la Vall-Govern-Palau de Justícia-Comú*).
- Col·legi Sant Armengol.
- Sector del torrent del Forn.

La resta de sòls destinats a equipaments que el Pla d'Ordenació reserva, però no situa en el territori, i aquells de dimensions més reduïdes que es determinaran als plans derivats, completaran la xarxa dotacional, amb la possibilitat que un futur Pla d'Equipaments acabi regulant l'ordenació i determinant l'ús dels mateixos.



▪ El sistema d'espais lliures

El sistema de parcs i jardins urbans caracteritza l'espai urbà localitzant-ho estratègicament dins del territori. El Pla d'Ordenació preveu **dotar la parròquia de grans espais lliures** públics al llarg del corredor del riu Gran Valira, creant tres grans parcs:

- PARC CENTRAL Andorra
- PARC DE RIBERA La Plana de Santa Coloma
- PARC D'ENCLAR Santa Coloma

L'aposta del present Pla d'Ordenació ha estat la de concentrar el sòl de cessió obligatòria que es destini a espais lliures en **peces verdes d'una certa dimensió i qualitat** que configurin autèntiques places, jardins i parcs d'àmbit supraurbans per donar esponjaneïtat, i mantenir les relacions de buit i ple per una ciutat que és la capital de país. Aquesta proposta ha obligat a la configuració en molts casos d'unitats d'actuació grans per tal de trobar un equilibri territorial més sostenible i físicament més correcte.

L'estructura que pretén aquest Pla d'Ordenació és la d'anar configurant espais interrelacionats per els carrers, intervenint allà on es possible, obrint espais, sobre tot en sòl urbà no consolidat. Així mateix, es reconeix estructures territorials com l'àrea d'esbarjo de La Comella i incorpora sòl públic de les àrees boscoses denominades **parc forestal**, que serveixin per separar les àrees naturals (paisatge vegetal d'interès) de les urbanes, que siguin zones d'una protecció específica dels seus hàbitats i fauna, afavorint la seva protecció i manteniment.

La resta de sòls destinat a espais lliures públics que el Pla d'Ordenació reserva, però no situa en el territori, es determinaran als plans derivats, completant la xarxa d'espais verds.

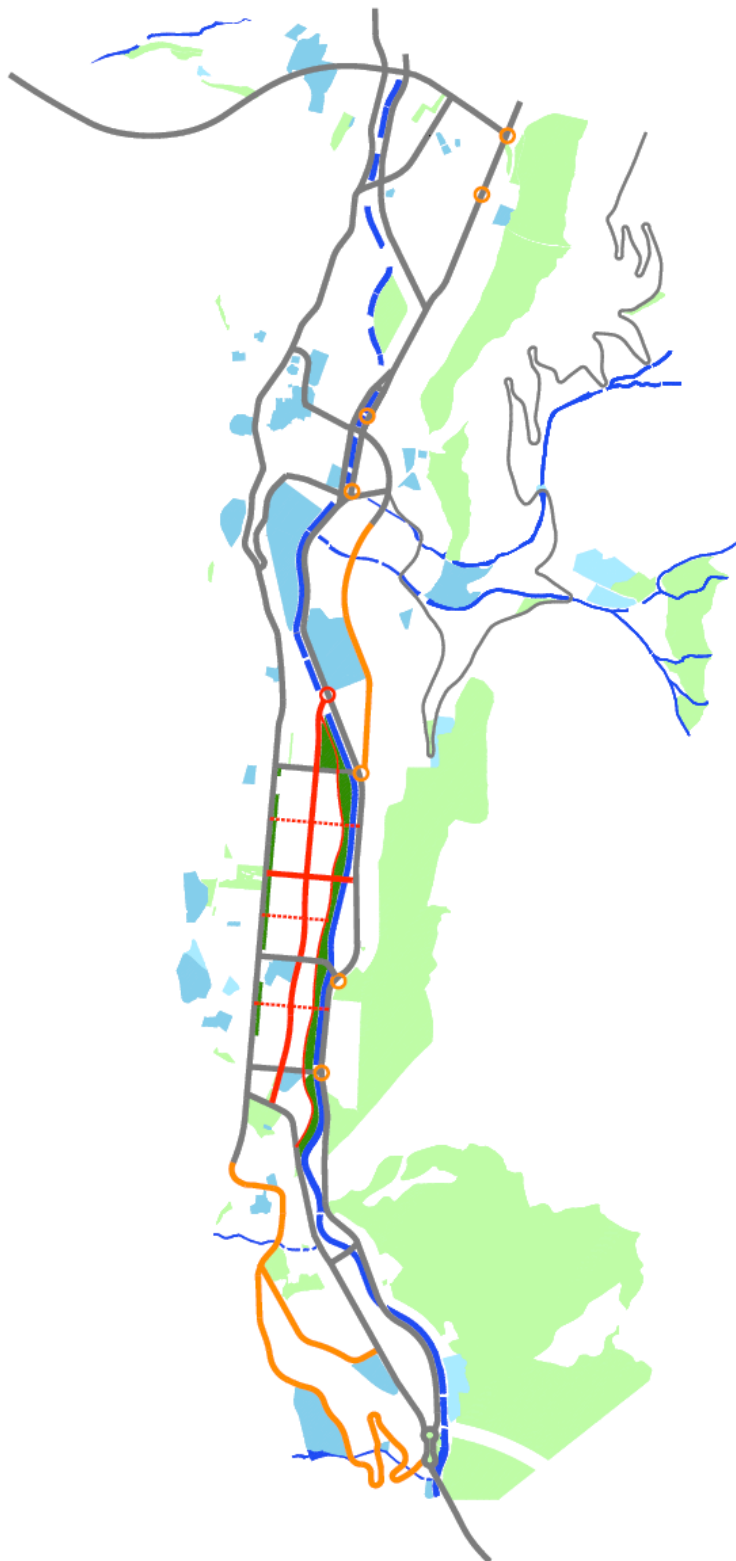
▪ El sistema de serveis tècnics

Són els sòls destinats a les edificacions i instal·lacions pel funcionament dels serveis tècnics de sanejament, gestió de residus, hidràulics, energètics, captació d'aigua i d'altres. Es concretarà mitjançant un Pla especial d'Infraestructures comunal la determinació de les ubicacions i les destinacions d'aquests espais. Aquestes previsions hauran de ser incorporades, obligatòriament, en els planejaments de desenvolupament.



- **El sistema de protecció**

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial determina els sòls de sistema de protecció a aquelles franges de terreny que permeten preservar els espais per les previsions de futures ampliacions de la xarxa de comunicació i aquells que permeten protegir el sistema hidrològic de la Parròquia.





7.3 EL SÒL URBÀ

Constitueix sòl urbà els terrenys que disposin almenys d'accés rodat, dels serveis d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament de energia elèctrica, per servir les necessitats de les edificacions o instal·lacions previstes en la planificació. Poden ser:

- a) Terrenys amb urbanització consolidada pel fet de posseir els serveis urbanístics bàsics adequats per servir les necessitats de les edificacions i els usos previstos pel planejament.
- b) Terrenys compresos en àrees pendents d'urbanitzar, però que posseeixen els serveis urbanístics bàsics en el 40% o més de la seva superfície.
- c) Terrenys amb una urbanització aprovada amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

MECANISMES D'INTERVENCIÓ EN EL SÒL URBÀ:

L'ORDENACIÓ

Mecanisme que defineix els espais edificables i lliures d'edificació, caracteritzant-los i especialitzant-los. Configura i fixa el viari i els espais lliures i determina els paràmetres dels nous creixements.

LA REGULACIÓ

Mecanisme definidor de les pautes generals de la construcció i de la substitució del teixit urbà segons les diferents tipologies d'edificació mitjançant les Normes Urbanístiques i les Ordinacions.

L'EXECUCIÓ

L'execució del planejament urbanístic s'efectua d'ordre integral o aïllada. En la primera, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultània a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon. En la forma aïllada, en les unitats d'actuació directa, els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts pel planejament.



7.3.1 L'Ordenació

Es regula a través dels plànols normatius.

7.3.2 La regulació de l'edificació

El Pla d'Ordenació recull la tipologia edificatòria i defineix la seva regulació en funció de la seva morfologia i ús. En aquest sentit les zones determinades són:

- **Ordenació segons alineació a carrer:**
 - La **zona de casc antic (Z1)**. Aquesta zona defineix l'ordenació dels nuclis antics de Santa Coloma i d'Andorra. L'objectiu del Pla d'Ordenació és el de mantenir la tipologia de l'edificació que caracteritzen els dos nuclis. Independentment de l'ús d'habitatge es permet usos compatibles a l'ús principal com comerç, serveis, restauració, cultural, etc., amb la finalitat de conservar i rehabilitar, així com el de mantenir el seu caràcter històric.
 - La **zona de densificació urbana (Z2)**. Comprèn l'actual zona urbana més consolidada amb estructura d'eixample i/o d'illes tancades o semitancades, producte de l'expansió urbana molt caracteritzada per una malla regular com es produeix en la Prada Ramon i Prat de la Creu. En aquest teixit urbà el Pla d'Ordenació recull una diversitat d'usos més àmplia i que en funció de l'estructura urbana s'alliberen alguns els espais interiors per fer patis d'illa.
 - La **zona de cases en filera (Z5)**. Comprèn els sòls urbans en que l'edificació és d'ús unifamiliar entremitgeres situats generalment en convivència amb la zona d'edificació unifamiliar aïllada.
 - La **zona industrial i logística (Z7)**. Comprèn sòls destinats a usos industrials i magatzems, en transformació del seu ús, situats en el casc urbà en convivència amb l'ús residencial, podent arribar a ser en filera.
- **Ordenació segons edificació aïllada segons parcel·lació:**
 - La zona **d'edificació aïllada semiintensiva (Z3)**. Aquesta zonificació engloba el teixit urbà de les zones residencials del Solà i de l'Obac rodejat de vegetació existent, a mode de ciutat jardí, recollint tota la diversitat de parcel·lacions i situacions de la Parròquia.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- La **zona d'edificació aïllada intensiva (Z4)**. El Pla d'Ordenació recull aquelles edificacions sorgides de l'aplicació dels paràmetres de l'actual zona d'Eixample. Correspon a les zones amb volums plurifamiliars aïllats amb verd privat comunitari i amb usos semblants als admesos en la zona de densificació urbana.
- La **zona industrial i logística (Z7)**. Comprèn sòls destinats a usos industrials i magatzems, en transformació del seu ús, situats en el casc urbà en convivència amb l'ús residencial, però separats de la resta d'edificacions, dels carrers i zones verdes contigües a la parcel·la.
- **Ordenació segons edificació per definició volumètrica:**
 - La **zona d'edificació per definició volumètrica (Z6)**. Comprèn aquells sòls destinats a edificacions amb una volumetria específica.
 - La **zona industrial i logística (Z7)**. Comprèn els sòls destinats a usos industrials mitjans i grans. El Pla d'Ordenació manté i clarifica l'ordenació de la zona industrial de La Comella, l'avinguda de Salou i el sector d'accés a La Margineda.
 - La **zona d'edificació segons anterior definició volumètrica (Z8)**. Comprèn els sectors de sòl urbà consolidat, producte d'anteriors planejaments o llicències atorgades. Presenten en tot cas, una ordenació de volums específica i particular per a cada sector.
- **Altres Ordenacions:**
 - La **zona de verd privat (Z9)**. Comprèn els sòls associats o situats al voltant d'una o diverses edificacions amb entorns ajardinats i/o forestals, d'ús privatiu.



7.3.3 L'execució

SÒL URBÀ CONSOLIDAT : Execució Aïllada

Està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el Pla d'Ordenació ordena directament, sense remetre a l'aprovació ulterior de planejament derivat, i que inclou en una unitat d'actuació de gestió directa.

Amb l'objecte de simplificar el procés urbanístic de les zones ja consolidades existents, el Pla d'Ordenació delimita **una única UA per Gestió Directa i 5 Polígons d'Actuació**, amb la precisió i detall suficients, que fan innecessari l'elaboració de plans parcials i/o especials d'urbanisme posteriors.

Superfície de sòl	
UA per Gestió Directa	1.470.477
PA 1	689
PA 2	15.302
PA 3	5.583
PA 4	1.981
PA 5	4.662
TOTAL	1.498.694

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT: Execució Integral

Les unitats d'actuació comprenen els terrenys urbanitzables en un màxim del 40% de la seva superfície i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació.

El Pla d'Ordenació contempla **13 unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant pla parcial**, fixant cada unitat:

1. Els objectius del planejament per l'àmbit delimitat, definint-se en les fitxes normatives incorporades a l'annex normatiu.
2. Les condicions de l'ordenació: zonificació del sòl, la superfície de vialitat, la cessió pública mínima del 15% obligatòria destinada a espais lliures i equipaments, paràmetres de l'edificació, usos, sostre màxim i l'índex d'edificabilitat.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

3. La figura de planejament i el seu sistema d'actuació pel seu desenvolupament i la seva iniciativa pública o privada.

Unitat d'actuació	Superfície de l'àmbit (m2)	Sòl Privat (m2)	Sòl Sistemes (m2)	Sostre Màxim (m2st)	Nmàxim d'habitatges (indicatiu)
PP-NC-01. Carretera de la Margineda	7.177	6.615	562	5.319	10
PP-NC-02. L'Aern	27.295	26.164	1.131	18.304	143
PP-NC-03. Torrent d'Enclar	11.426	6.472	4.810	19.761	150
PP-NC-05. Els Barrers	17.888	13.947	3.406	32.409	293
PP-NC-06.1 Parc d'Enclar sector 1	4.442	2.189	1.564	6.167	49
PP-NC-06.2 Parc d'Enclar sector 2	4.031	2.194	1.466	5.402	54
PP-NC-07. Borda Bastida	32.812	19.101	13.200	75.772	578
PP-NC-08. Prat del Rull	33.418	14.284	19.133	108.510	830
PP-NC-09. Prada Casadet-Prat de la Creu	27.581	14.870	10.144	83.082	785
PP-NC-11. Parc Central	66.882	29.779	37.103	249.142	1.436
PP-NC-12. Prat d'Emprivat	19.335	11.660	7.265	81.196	632
PP-NC-13. Fener	13.845	10.451	3.394	68.248	548
PP-NC-15.1 El Cedre	3.181	1.408	1.390	6.757	51
PP-NC-15.2 El Cedre	3.907	2.648	1.259	5.677	50
Total	273.220	161.784	105.825	765.745	

Malgrat la classificació del sòl urbà no consolidat els Plans Parciais i/o Especials no podran iniciar cap procés urbanitzador ni edificatori fins que no siguin adoptades i executades les mesures protectores corresponents als efectes d'evitar els riscos existents segons la cartografia de la incidència de zones inundables recollides en l'Estudi del risc d'inundació a la xarxa fluvial d'Andorra, realitzat pel Govern d'Andorra.

Aquests sectors són els àmbits intersticials pendents de desenvolupament del sòl urbà i que tenen vocació d'omplir aquells buïts de ciutat més propers. Aquestes àrees de plans parcials són:

PP-NC-01. Carretera de la Margineda i PP-NC-02. L'Aern: Comprèn els terrenys situats a La Margineda, amb l'objectiu de finalitzar el procés de l'ordenació al llarg de la carretera de La Margineda i els seus entorns.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

Es proposa la divisió en dos subsectors.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

PP-NC-02. Es proposa un canvi qualificació a la PP-NC-02, eliminar el C3 previst a la carretera de la Margineda i qualificar com a Z3. Es proposa així mateix classificar com a SUC part de la UA.

PP-NC-03. Torrent d'Enclar: Comprèn els terrenys situats al carrer Solà dels Sartells que han de definir la trama urbana encara no consolidada, amb l'objectiu de donar un front edificat paral·lel a l'existent que dona front a l'avinguda d'Enclar.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

PP-NC-04. Poblado: Comprèn els terrenys situats al llarg del carrer Poblado, eix viari territorial i que ha de consolidar els seus fronts residencials i d'activitats.

S'incorpora la modificació del POUP en relació al canvi de classificació urbanística de sòl urbà no consolidat a sòl urbà consolidat d'una de les finques, segregant-se de la unitat d'actuació PP-NC-04 "Poblado" (Decret 4/3/2010 i publicat al BOPA nº 14 el 12/3/2010).

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

Es consolida la part de la UA no afectada per la nova delimitació de riscos.

Es delimita el vial C3 al llarg de tot el camí existent.

PP-NC-05. Els Barrers: Comprèn els terrenys situats al carrer dels Barrers amb l'objectiu d'ordenar la trama urbana existent, formalitzar els espais edificables del sector i configurant els espais necessaris per les cessions obligatòries.

Es proposa reduir l'amplada del vial previst de 12m a 10m i ajustar la zonificació.

PP-NC-06. Parc d'Enclar: Situat a límit de l'avinguda d'Enclar amb l'objectiu d'aconseguir el nou parc urbà de l'Enclar i com a espai obert front la protecció paisatgística de l'entorn de l'església de Santa Coloma.

S'incorpora la modificació del POUP en relació a la fitxa urbanística de la unitat PP-NC-06 Parc d'Enclar (Decret 23/12/2011 i publicat al BOPA nº 1 el 4/1/2012).



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial del sector 1, aprovat definitivament (Decret 28/2/2013 i publicat al BOPA nº 13 el 13/3/2013).

Es proposa modificar l'ordenació prevista al sector 2, donant continuïtat a la zonificació aprovada en el Pla Parcial del sector 1.

PP-NC-07. Borda Bastida: Comprèn els terrenys situats a cavall entre els nuclis de Santa Coloma i Andorra amb la voluntat d'ordenar regularment els actuals sòls edificables prioritant la connexió entre els esmentats nuclis urbans.

S'incorpora la modificació del POUP per donar compliment a les resolucions núm. 65040/2008 i 65037/2008 de la Comissió Tècnica d'Urbanisme (Decret 17/3/2011 i publicat al BOPA nº 18 el 25/3/2011).

Es reajusta l'ordenació per fer-la coherent amb la continuació en el pla de Santa Coloma en SUR.

PP-NC-08. Prat del Rull i PP-NC-09. Prada Casadet-Prat de la Creu: Comprèn els terrenys centrals del carrer Doctor Vilanova i del costat de l'església de Sant Esteve que han d'acabar-se de configurar en la nova trama d'eixample urbà existent, tot i creant un eix cívic, continuador del carrer Grau de la Sabata. Així mateix, també comprèn els terrenys situats a un dels costats del carrer Prat de la Creu, tot i articulant un nou eix viari paral·lel al riu, i configurant una ordenació amb passos i porxos interiors.

S'incorpora la modificació del POUP per a l'ajustament d'alineacions al carrer de la Grau i carrer sense nom a la partida "Prat del Rull" (Decret 18/9/2008 i publicat al BOPA nº 71 l' 1/10/2008).

S'incorpora l'adaptació del POUP al projecte de la construcció de la nova seu de la justícia i ampliació de l'edifici administratiu de Govern a la unitat d'actuació PP-NC-08 Prat del Rull (Decret 16/6/2010 i publicat al BOPA nº 36 el 23/6/2010).

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial de la unitat d'actuació PP-NC-08 Prat del Rull, aprovat definitivament (Decret 23/12/2011 i publicat al BOPA nº 1 el 4/1/2012).

PP-NC-09. Prada Casadet – Prat de la Creu.

Es proposa dividir la UA en 3 illes separades. S'ajusta la vialitat fent-la coherent amb el grau de mobilitat de cadascun dels carrers. Ampliant el c. Dr. Vilanova que connecta amb la nova



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

rotonda de l'avinguda Tarragona. En el mateix carrer es delimita l'illa per possibilitar separar en un carril diferenciat per l'accés al Prat de la Creu.

Es proposa la cessió delimitada en la part nord de la UA PP-NC-09.1 davant de l'edifici de Govern.

PP-NC-10. Camí dels Sartells: Comprèn els terrenys situats en la zona de Santa Coloma formant una estructura urbana de casc antic.

Es proposa modificar la classificació urbanística dels terrenys compresos en la unitat PP-NC-10 de sòl urbà no consolidat a sòl urbà consolidat.

PP-NC-11. Parc Central: Determinació dels sòls que configuren l'espai obert del parc Central d'Andorra configurant els fronts edificables al seu entorn tot i amb una ordenació amb passos i porxos interiors.

S'incorpora la modificació del POUP en relació a la fitxa urbanística de la unitat PP-NC-11 Parc Central (Decret 27/6/2013 i publicat al BOPA nº 32 el 10/7/2013).

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Especial, aprovat provisionalment (Decret 26/11/2014 i publicat al BOPA nº 68 el 3/12/2014).

PP-NC-12. Prat d'Emprivat i PP-NC-13. Fener: Comprèn els terrenys buits propers a l'avinguda Meritxell i que resten per consolidar amb l'objectiu de finalitzar la trama urbana existent de la zona comercial i urbana.

PP-NC-12. Es proposa un reajust de l'ordenació per fer-la més coherent i connectada amb la vialitat propera.

PP-NC-13. S'elimina el pas per sota l'edifici i l'altura mínima obligatòria dels edificis per possibilitar una ordenació que permeti alliberar espais d'ús públic.

PP-NC-14. Carrer Prat Salit: Es tracta d'un àmbit situat en un dels costats de l'Escola Andorrana que adapta l'ordenació a les preexistències edificades, configurant un model continu urbà amb mitjera diferent a la tipologia aïllada anterior de les Ordinacions de 1981.

Es proposa modificar la classificació urbanística dels terrenys compresos en la unitat PP-NC-14 de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable, incorporant-los a la unitat PP-SUR-12



PP-NC-15. El Cedre: Comprèn els terrenys situats a la recta de Santa Coloma i que encara falten per consolidar per tal de concloure el nucli urbà consolidat del Cedre, tot i regularitzant els actuals carrers i espais lliures.

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial del sector 1, aprovat definitivament (Decret 27/11/2012 i publicat al BOPA nº 60 el 5/12/2012).

7.4 EL SÒL URBANITZABLE

Constitueix sòl urbà urbanitzable tots els terrenys situats en una unitat d'actuació que no són qualificats de sòl urbà ni de sòl no urbanitzable i aquells terrenys que requereixen obres d'urbanització en més del 60% de la seva superfície.

El sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial **està format per 38 unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant plans parcials o en el seu cas per pla especial**, formant àrees de creixement residencial, industrial i mixt (residencial i industrial).



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Unitat d'actuació	Superfície de l'àmbit (m2)	Sòl Privat (m2)	Sòl Sistemes (m2)	Sòl Sostre Màxim (m2st)	Nmàxim d'habitatges (indicatiu)
PP-SUR-01. Malreu-Racons	42.721	24.893	17.828	22.907	166
PP-SUR-02. Torre dels Russos	34.018	25.658	8.360	20.811	112
PP-SUR-03. Borda de la Margineda	148.621	74.820	73.802	172.289	1.382
PP-SUR-04. Pont d'Enclar	11.509	4.850	6.659	19.768	177
PP-SUR-06a-b-c. Entorns església Santa Coloma-Borda Mateu	63.728	41.692	11.083	56.877	Art. 176 i 204 NN.UU
PP-SUR-07. Escola Andorrana	27.695	14.210	8.867	45.846	
PP-SUR-08.1 Roureda de Sansa	2.134	1.313	821	4.975	42
PP-SUR-08.2 Roureda de Sansa	5.464	4.578	886	8.474	72
PP-SUR-09. Les Terres	39.122	29.636	6.143	51.348	366
PP-SUR-10a i b Prat Salit - El Cedre	9.797	7.396	2.277	18.824	186
PP-SUR-12.1 Plana Borda Mateu	95.677	60.164	32.286	120.640	727
PP-SUR-12.2 Plana Borda Mateu	13.836	8.339	4.948	21.812	206
PP-SUR-13. Prada del Ganxo	51.717	30.918	17.420	67.479	172
PP-SUR-14. Carrer Major de Santa Coloma	10.495	7.995	2.500	11.859	Arts. 176 i 204 NN.UU.
PP-SUR-15. Mestre Xavier Plana	14.743	8.908	5.246	7.952	
PP-SUR-16. Bonavista	20.773	17.728	3.045	42.904	318
PP-SUR-17.1 Estadi	42.927	25.061	13.783	79.846	546
PP-SUR-17.2 Estadi	39.541	30.026	9.514	74.438	599
PP-SUR-17.3 Estadi	143.218	74.185	31.652	269.618	1.754
PP-SUR-17.4 Estadi	27.827	16.011	8.263	52.386	358
PP-SUR-18. Encorcers	32.999	24.817	8.182	31.747	255
PP-SUR-19. El Ribal	24.105	20.787	3.318	27.555	industrial
PP-SUR-20. Carretera de la Comella	35.491	28.164	7.327	20.811	
PP-SUR-21.1 Pasturer de Molines - Espuis	24.116	18.383	5.733	15.719	88
PP-SUR-21.2 Pasturer de Molines - Espuis	7.994	5.395	2.599	5.211	34
PP-SUR-22. La Grella	21.664	16.847	4.817	7.712	72
PP-SUR-23.1 Borda Blau	36.114	30.003	6.111	16.362	59
PP-SUR-23.2 Borda Blau	42.781	24.947	13.431	19.382	69
PP-SUR-24. Sant Andreu	32.663	28.878	3.785	20.560	132
PP-SUR-25.1 Avinguda Tarragona	25.781	20.755	5.026	51.957	395
PP-SUR-25.2 Avinguda Tarragona	27.921	21.269	6.652	39.319	299
PP-SUR-26. La Bartra	271.046	201.330	69.715	115.168	535
PP-SUR-27. Carretera de la Plana	26.173	15.530	5.059	16.168	35
PP-SUR-28. Cal Comellaire	98.446	75.823	22.623	42.324	323
PP-SUR-29. Les Lloses	29.211	26.374	2.837	29.758	250
PP-SUR-30. Camí de la Costa	165.172	129.480	35.692	70.788	529
PP-SUR-31. Costal Seda	567.994	438.225	129.769	203.465	926
PP-SUR-32.1 Pont de Santa Coloma	17.277	11.934	1.573	30.840	284
PP-SUR-32.2 Pont de Santa Coloma	38.698	21.116	10.760	81.268	636
PP-SUR-33. Camp Bastida	27.246	20.156	7.090	43.451	340
PP-SUR-34. Prada de Molines	37.264	21.347	10.746	58.903	473
PP-SUR-35.1 Torrent del Forn	30.467	23.894	6.573	11.602	65
PP-SUR-35.2 Torrent del Forn	17.267	13.543	3.724	6.575	37
PP-SUR-36. Cal Roselló	167.915	124.649	36.609	73.092	623
PP-SUR-37. Bosc de Salobre	276.795	221.436	55.359	80.456	676
PP-SUR-38. Bosc de la Bartra	244.859	189.752	55.107	101.985	740
PP-SUR-39. Canal dels Maians	131.397	89.305	29.887	48.477	311
PP-SUR-40	104.709	83.767	20.942	37.695	169
Total	3.409.127	2.456.287	836.427	2.479.405	

Els sectors residencials delimitats per aquest Pla d'Ordenació se situen com els creixements del sòl urbanitzable, com a continuïtat de les trames urbanes existents, amb l'objectiu de completar la vialitat, aportant els espais lliures i equipaments, així com la millora de la mobilitat de la Parròquia. A més, es delimiten quatre sectors per activitats industrials i logístiques, al llarg de la carretera CS 100 paral·lel al riu Gran Valira, com a eix de creixement industrial segregat del sectors i nuclis més residencials, potenciant les moltes instal·lacions d'activitats preexistents. També delimita uns sectors mixtes



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

residencials i d'activitats en zones més urbanes com actuacions que permeten la compatibilització d'usos.

La revisió del POUP proposa analitzar les UA de la part central per veure la continuïtat dels vials, la necessitat de potenciar el passeig del riu i l'avinguda de Santa Coloma com eixos vertebradors, es proposa que resta de vialitat tingui caràcter d'indicatiu, i amb una dimensió ajustada a les necessitats i a la seva importància estructurant entre UA o simplement de connexions internes

Aquestes àrees de plans parcials són:

PP-SUR-01. Malreu-Racons: Comprèn els terrenys situats al nord-est de La Margineda, en el punt d'entrada als futurs túnels cap a La Massana. L'objectiu és aconseguir la connexió de Santa Coloma amb La Margineda per la zona nord, completant la trama urbana i protegint la infraestructura viària territorial.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

Es proposa la modificació del traçat del vial al seu pas per la unitat i s'elimina la connexió prevista de l'Avinguda d'Enclar amb aquest vial.

PP-SUR-02. Torre dels Russos: Situat al límit est del nucli de Santa Coloma i al llarg del torrent d'Enclar. El seu desenvolupament representa consolidar la trama urbana en aquesta àrea com a transició cap el nou eixample de La Margineda.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

Es proposa eliminar la previsió del vial, continuïtat de l'Avinguda d'Enclar.

PP-SUR-03. Borda de la Margineda: Situat a l'entrada de la Parròquia i vertebrat per la carretera general CG N1. L'ordenació d'aquest sector té com objecte el de la implantació d'una quadrícula ortogonal d'eixample i formalitzar dues àrees destinades pel comerç i per la implantació d'un gran equipament (Palau de Congressos/Palau Firal), així com la resolució tècnica de la cruïlla de les vies bàsiques de comunicació.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial, aprovat definitivament (Decret 18/12/2013 i publicat al BOPA nº 61 el 27/12/2013).

PP-SUR-04. Pont d'Enclar: Juntament amb la Borda de la Margineda, aquest sector discontinu acabaria la trama urbana del nou eixample de La Margineda, així com el nus de comunicacions proper al Pont de la Margineda.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

PP-SUR-05. Riu Fred: Sector de nova creació paral·lel al riu per la vessant sud, enfrontat a l'altre costat de La Margineda com a final del nou eix industrial Salobre-Costa Seda.

S'incorpora l'adaptació del POUP als entorns de protecció del Pont de la Margineda i del jaciment arqueològic de la Roureda de la Margineda (Decret 7/10/2010 i publicat al BOPA nº 61 el 20/10/2010).

Es proposa consolidar-la

PP-SUR-06. Entorns Església Santa Coloma: Situat una part en la zona de casc antic de Santa Coloma i limítrof amb el sector de Prat Condal. Es tracta un sector que inclou l'església de Santa Coloma i que genera un espai lliure d'edificació al seu entorn, amb l'objectiu de la protecció del bé catalogat, tot i proposant una nova trama de casc antic de nova creació.

Es proposa la delimitació d' un sector discontinu amb els terrenys de la unitat SUR11, per tal d'ubicar l'aprofitament que es perd degut a la incorporació de les determinacions de l'entorn de Santa Coloma

PP-SUR-07. Escola Andorrana: Situat a la banda sud de l'avinguda d'Enclar te per objectiu donar continuïtat urbana cap la zona del riu Gran Valira formalitzat per l'eix del carrer de La Plana.

Unitat que forma part de la proposta de nova estructuració de la part central



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

PP-SUR-08. Roureda de Sansa: Comprèn els terrenys situats a prop del carrer Roureda de Sansa que té per objectiu d'avançar en el procés d'urbanització de la zona urbana més immediata del carrer Bonavista.

S'incorpora la modificació del POUP en relació a l'ajustament de límits en les unitats d'actuació PP-SUR-08 Roureda de Sansa i PP SUR 16 Bonavista (Decret 1/8/2014 i publicat al BOPA nº 64 el 5/11/2014).

S'incorpora la modificació del POUP en relació a la modificació de la sectorització de la unitat d'actuació PP-SUR-08 Roureda de Sansa (Decret 17/12/2014 i publicat al BOPA nº 71 el 24/12/2014).

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial PP-SUR-08.1 Roureda de Sansa, sector 1, aprovat definitivament (Decret 12/2/2015 i publicat al BOPA nº 13 el 18/2/2015).

PP-SUR-09. Les Terres: Situat al llarg de la carretera CS 100 com a continuïtat del sectors Riu Fred i Costes i Corrugues, que s'ha de desenvolupar linealment, paral·lel al riu Gran Valira.

PP-SUR-10. El Cedre: Situat al carrer Mossen Lluís Pujol té l'objectiu de desenvolupar la trama urbana residencial entre el col·legi Janer i el cementiri nou.

PP-SUR-11. Borda Mateu: És un sector situat al costat nord de l'avinguda Santa Coloma limitant amb el nucli urbà del Cedre i fins al límit edificable del Solà. Aquest sector permet la continuïtat de la trama d'eixample en la plana de la Borda Mateu, amb carrers ortogonals i edificacions per definició volumètrica.

Es proposa incorporar els terrenys a la unitat PP-SUR-06, delimitant un sector discontinu per tal d'ubicar l'aprofitament que es perd degut a la incorporació de les determinacions de l'entorn de Santa Coloma de dita unitat.

Es proposa modificar la vialitat prevista tant a la part de la unitat incorporada a la PP-SUR-06 com a la resta d'unitat

PP-SUR-12. Plana Borda Mateu: Juntament amb el sector Borda Mateu, connecta l'àrea central entre els dos nuclis consolidats d'Andorra i Santa Coloma. Situat en la plana, és el veritable eixample de la Parròquia, amb la definició d'un viari bàsic de connexió molt important, que junt amb el sectors del Parc d'Enclar i del Pont de Santa Coloma, donen sentit al creixement més natural de la ciutat. Configura un teixit notable d'esponjament residencial i està dotat d'un nou equipament important així com el reconeixement dels recorreguts peatonals i paisatgístics paral·lels al riu Gran Valira.



Es proposa ajustar el límit de la unitat junt amb la PP-SUR-34

S'incorporen els terrenys de la unitat PP-NC-14

Unitat que forma part de la proposta de nova estructuració de la part central

PP-SUR-13. Prada del Ganxo: Es situa en la mateixa carretera CS 101. L'objectiu és l'ampliació cap a l'oest del sector industrial preexistent, tot i permetre la localització des sòls residencials plurifamiliars.

S'incorpora el conveni construcció Pont Prat del Salit

PP-SUR-14. Carrer Major de Santa Coloma: Comprèn aquells terrenys del casc antic de Santa Coloma que contemplen edificacions actuals ja consolidades i incloses en l'ordenació del sector per la seva excepcional configuració dins del nucli antic, que recomanen un tractament específic i especial en el sector de nova creació, configurat pel carrer Major de Santa Coloma.

Es proposa consolidar part del sector de sòl urbanitzable PP-SUR-14. Es preveu donar continuïtat al carrer de les Escoles, i la connexió amb l'avinguda d'Enclar

PP-SUR-15. Mestre Xavier Plana: Situat al final del carrer Bonavista on està previst que doni final a l'actual trama urbana tot i regularitzant la situació preexistent de l'esmentat carrer.

S'incorpora la correcció d'errata del 4/6/2009 per la qual s'esmena l'error en el decret d'aprovació del POUP en relació a la unitat d'actuació PP-SUR-15 Mestre Xavier Plana (Correcció d'errata 4/6/2009 i publicat al BOPA nº 42 el 10/6/2009).

Es proposa ajust de límit de la unitat i zonificació establerts a la modificació puntual en tràmit

PP-SUR-16. Bonavista: Situat entre la prolongació del carrer Gil Torres i l'avinguda Santa Coloma, en la zona coneguda com a Rourera de Moles. L'objectiu de la seva delimitació és completar la vialitat general de connectivitat necessària en la part oest del barri del Solà d'Andorra.

S'incorpora la modificació del POUP en relació a l'ajustament de límits en les unitats d'actuació PP-SUR-08 Roureda de Sansa i PP SUR 16 Bonavista (Decret 1/8/2014 i publicat al BOPA nº 64 el 5/11/2014).

Es proposa el canvi de qualificació de part de C3 a Z6



PP-SUR-17. Estadi: Situat en els terrenys que actualment ocupa l'estadi comunal, al llarg de l'avinguda Salou. Constitueix una peça clau en el desenvolupament de l'estructura urbana, per quan conté elements de vialitat bàsica i estratègicament per la situació d'un gran espai d'equipament dinamitzador d'un sector molt proper al centre d'Andorra. L'excepcional posició, central, que té aquest sector de desenvolupament fa que adquireixi la condició de prioritari. L'objectiu és obtenir aquest gran equipament i que configuri un vial alternatiu a l'actual avinguda Salou pel seu descongestionament, així com la configuració de les illes edificables posteriors.

S'incorpora la modificació del POUP en relació amb la divisió de la fitxa urbanística de la unitat d'actuació PP-SUR-17 en PP-SUR-17 A i PP-SUR-17 B (Decret 16/4/2014 i publicat al BOPA nº 27 el 30/4/2014).

S'incorporen les determinacions establertes en el Pla Parcial PP-SUR-17A, aprovat definitivament (Decret 13/4/2015 i publicat al BOPA nº 33 el 22/4/2015).

S'incorpora la modificació del POUP en relació amb la divisió de la fitxa urbanística de la unitat d'actuació PP-SUR-17 B (Decret 29/9/2015 i publicat al BOPA nº 68 el 7/10/2015).

Es proposa :

- la divisió de la unitat PP-SUR-17B1

- l'ajust de l'equipament al límit de propietat de l'estadi i repartir entre els nous subsectors

- consolidar la part del sector tocant al carrer Terra Vella/Avgda. de Tarragona

PP-SUR-18. Encorcers: Comprèn el sector baix de la carretera de La Comella i s'estén paral·lel al sector de l'Estadi fins el Ribal. Es desenvoluparà seguint una estructura viària predeterminada per tota la zona. L'objectiu d'aquest creixement és la implantació d'un sector residencial en aquesta zona de la ciutat connectora amb la zona alta de La Comella, amb la localització d'un equipament central.

PP-SUR-19. El Ribal: Comprèn el sector est de la part baixa de La Comella limitant amb el Rec de l'Obac i al llarg de la carretera CS 101 de La Comella. L'objectiu és la reordenació de l'àrea industrial preexistent així com la regularització viària interior, que junt amb els sectors industrials preexistents formalitzin una àrea continua d'activitats industrials prou ordenades.

PP-SUR-20. Carretera de la Comella: Comprèn un sector al llarg d'un gran tram de la carretera de La Comella, que convina majoritàriament sectors residencials amb una franja industrial continuadora de la zona de les Escaubelles.



PP-SUR-21. Pasturer de Molines – Espuis: Situat entre el Rec del Solà i el límit de la trama urbana del carrer l'Anzinaret. És un sector que pretén la finalització de l'àrea edificable de la ciutat consolidada del nucli d'Andorra fins al límit edificable, on s'hauria de permetre petits creixements d'edificacions aïllades en el seu darrere. Així mateix, el sector té l'objectiu de donar un final al carrer actual de les Canals.

Es proposa la divisió de la unitat PP-SUR-21 en dos subsectors

PP-SUR-22. La Grella: Comprèn aquells terrenys residencials situats al nord-est de la Parròquia envoltat pel límit edificable de la Parròquia i el rec del Solà amb un únic vial d'accés al sector.

PP-SUR-23. Borda Blau: Situat al nord-est de la Parròquia, límit amb Escaldes. L'objectiu és concentrar l'edificació en una àrea alliberant el màxim de massa boscosa d'interès, amb la futura connectivitat amb la carretera general N3 cap a La Massana.

Es proposa :

- la divisió en dos subsectors

- modificar la vialitat sector i preveure la connexió amb la rotonda d'Escaldes-Engordany

PP-SUR-24. Sant Andreu: Situat a l'entorn de la capella de Sant Andreu té per objectiu finalitzar la trama residencial del Solà i de protegir aquest monument catalogat alliberant el màxim de sòl proper al seu entorn.

S'incorpora la modificació del POUP per a l'adequació de les unitats GD-105 i PP-SUR-24 a la resolució de la CTU núm. 650004/2008 (Decret 8/10/2009 i publicat al BOPA nº 76 el 14/10/2009).

PP-SUR-25. Avinguda Tarragona: Situat al llarg de l'avinguda Tarragona, es proposa una ordenació que doni una façana permeable al costat dels Marginets, alhora que es crea un carrer paral·lel posterior a l'esmentada avinguda, connector de vialitat local que haurà de fer de divisió entre el sector industrial i el sector residencial.

S'incorpora la modificació del POUP en relació amb la divisió de la fitxa urbanística de la unitat d'actuació PP-SUR-25 (Decret 27/5/2014 i publicat al BOPA nº 33 el 4/6/2014).

PP-SUR-26. La Bartra: Paral·lel al Rec de l'Obac, a la zona del Faner i la zona més alta de la Parròquia. Són els terrenys destinats a edificacions unifamiliars aïllades situades entre el límit



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

urbanitzable de l'avinguda de Tarragona, la carretera de La Comella i el límit de sòl no urbanitzable situat a l'oest.

PP-SUR-27. Carretera de la Plana: Situat en la confluència de la carretera de La Comella i el torrent del mateix nom. És una zona edificable destinada a ampliar els magatzems preexistents de l'entorn i crear un àmbit industrial que doni resposta a les necessitats actuals i de futur. Així mateix, es preveu la introducció d'una franja edificable de cases en filera.

Es proposa consolidar part del sector de sòl urbanitzable PP-SUR-27, atès es tracta d'un tram ja edificat

PP-SUR-28. Cal Comellaire: Situat a l'extrem sud-est de la Parròquia, en la part central de la carretera de La Comella, just als terrenys de l'actual àrea d'esbarjo. L'objectiu és l'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada amb preservació de les masses boscoses, així com destinar part de l'espai de cessió a una àrea lúdica pels ciutadans.

PP-SUR-29. Les Lloses: Situat en la continuïtat del carrer Esteve Dolsa Pujal, dona el final al sector urbà entre els Marginets i el polígon de blocs residencials del Ribal.

PP-SUR-30. Camí de la Costa: Situat al llarg de la carretera de la Comella, en la seva zona central. L'objectiu és alliberar d'espai lliure d'edificació que faci de coixí entre les zones altes urbanitzables i les baixes pendents de consolidar.

Es proposa modificar la classificació urbanística de part dels terrenys compresos en la unitat PP-NC-30 de sòl urbanitzable a sòl urbà consolidat.

PP-SUR-31. Costal Seda: És el sector de desenvolupament més extens situat als terrenys de l'obaga amb l'objectiu de realitzar una reserva de sòls de creixement diferit de la Parròquia, tot i protegint les àrees boscoses de Costa Seda, concentrant l'edificabilitat en una única àrea edificable.

PP-SUR-32. Pont de Santa Coloma: Situat a la plana de Santa Coloma i constitueix una peça clau pel desenvolupament de l'estructura urbanística parroquial, per quan conté elements de vialitat essencials per la millora de la mobilitat de les àrees urbanes. Així mateix, s'obtenen les reserves necessàries destinades a espai lliure per la realització de part del nou parc urbà d'Enclar, així com la implantació de grans peces d'equipaments, tot i possibilitant la implantació de les grans infraestructures de sanejament previstes pel Pla.

Unitat que forma part de la proposta de nova estructuració de la part central



PP-SUR-33. Camp Bastida: És un sector continuador del sector urbanitzable Borda Mateu, situat al costat nord de l'avinguda de Santa Coloma limitant amb el nucli urbà format pel carrer Gil Torres i el límit edificable del Solà. Aquest sector permet la continuïtat de la trama d'eixample en la plana de la Borda Mateu, amb carrers ortogonals i edificacions per definició volumètrica.

PP-SUR-34. Prada Molines: Juntament amb el sector Plana Borda Mateu, connecta l'àrea central entre els dos nuclis consolidats d'Andorra i Santa Coloma. Situat en la plana, és el veritable eixample de la Parròquia, amb la definició d'un viari bàsic de connexió molt important, que junt amb el sectors del Parc d'Enclar i del Pont de Santa Coloma, donen sentit al creixement més natural de la ciutat. Configura un teixit notable d'esponjament residencial que gira a l'entorn de la gran plaça pública central, així com el reconeixement dels recorreguts peatonals i paisatgístics paral·lels al riu Gran Valira.

Unitat que forma part de la proposta de nova estructuració de la part central

Es proposa ajustar el límit de la unitat junt amb la PP-SUR-34

PP-SUR-35. Torrent del Forn: És un sector mixte residencial unifamiliar i d'activitats complementàries a l'actual espai de serveis tècnics existent vertebrat per l'actual carretera de La Comella.

S'incorpora la modificació del POUP en relació amb la divisió de la fitxa urbanística de la unitat d'actuació PP-SUR-35 (Decret 03/10/2013 i publicat al BOPA nº 49 el 16/10/2013).

PP-SUR-36. Cal Roselló: És un sector molt ampli situat al costat de la carretera CS 102 del Forn i que té la voluntat de crear un àrea residencial semiintensiva de baixa densitat com a final edificat de la Parròquia, formant part de tot un seguit de sectors residencials de l'Obaga.

PP-SUR-37. Bosc de Salobre: Sector situat a l'Obaga de la Parròquia, residencial de baixa densitat amb accessibilitat principal des de la carretera de La Comella que concentra l'edificabilitat en la meitat sud del mateix.

PP-SUR-38. Bosc de la Bartra: Sector situat a l'Obaga de la Parròquia, residencial de baixa densitat amb accessibilitat principal des de la urbanització de les Escaubelles i que concentra majoritàriament l'edificabilitat en la zona més propera al límit edificable de la Parròquia.

PP-SUR-39. Canal dels Maians: Sector situat a l'Obaga de la Parròquia, residencial de baixa densitat amb accessibilitat principal des de les carreteres del Forn i de La Comella, alliberant el màxim sòl edificable en la confluència dels torrents existents al sud del mateix. Es tracta d'un sector connectador



entre els àmbits urbanitzables de Costal Seda, Bosc de Salobre i de la Bartra amb l'àmbit de Cal Roselló.

Malgrat la classificació del sòl urbanitzable d'aquests Plans Parciais i/o Especials no es podrà iniciar cap procés urbanitzador ni edificatori fins que no siguin adoptades i executades les mesures protectores corresponents als efectes d'evitar els riscos existents segons la cartografia de la incidència de zones inundables recollides en l'Estudi del risc d'inundació a la xarxa fluvial d'Andorra, realitzat pel Govern d'Andorra.

PP-SUR-40. Degut a la modificació dels límits de la parròquia es proposa la creació d'un nou sector residencial limítrof a Sant Julià.

7.5 EL SÒL NO URBANITZABLE

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme aprovada el 29 de desembre de 2000 defineix el sòl no urbanitzable com aquell sòl afectat per riscos naturals i tots els terrenys dels comuns i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació o de sòl urbanitzable que hagin estat adquirits pel Comú d'Andorra la Vella per destinar-los a equipaments, espais públics o serveis col·lectius. Per tant, partint d'aquesta concepció, i de la delimitació del sòl urbà i urbanitzable delimitat en l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció de l'any 1981, el present Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial delimita els terrenys que queden exclosos del procés urbanitzador.

La regulació del sòl no urbanitzable s'ha realitzat amb la finalitat d'assegurar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, dels seus valors ambientals i paisatgístics, tot entenent aquest sòl com patrimoni que cal conservar. La regulació que es realitza es basa en la definició d'unes regles generals per actuacions lligades a usos i activitats en aquest medi natural, i en la zonificació del sòl en funció dels usos i aprofitaments, i situacions orogràfiques. Amb aquest sentit el Pla d'Ordenació regula les condicions d'edificació en sòl no urbanitzable, i les seves condicions d'emplaçament en el territori, impossibilitant la creació de nuclis de població.

Dins de la proposta d'ordenació del territori, el Pla d'Ordenació recull la xarxa de camins rurals amb la funció principal de vertebrar aquest territori no urbanitzat i de la seva comunicació amb els nuclis urbans.

El Pla d'Ordenació determina tres paràmetres de delimitació del sòl no urbanitzable:

- Al Solà d'Andorra: definició del límit **per desprendiment de blocs**, com a línia de límit edificable, recollida en l'estudi de la zonificació del terreny segons la seva problemàtica geològica-geotècnica aprovat pel Govern d'Andorra.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- A l'Obaga d'Andorra: es limita el sòl urbà i urbanitzable del sòl no urbanitzable en la cota 1.350 metres, **segons l'article 35** (zona rústica no edificable) **de l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció** vigent fins l'entrada en vigor del present Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, amb l'excepcionalitat de la procedència de la unitat d'actuació de gestió directa número 172.
- Als sòls urbans per delimitació dels estudis del Govern i segons Decrets vigents definits com a **perillositat alta per caigudes de blocs, corrents d'arrosegalls i esllavissaments superficials**.

El Pla d'Ordenació delimita sis sectors de sòl no urbanitzable amb la clau N, els quals s'han considerat que reuneixen els requisits establerts a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme per la seva exclusió del procés urbanitzador i que són:

- **Sòl forestal:** comprèn els terrenys de parc forestal de suport de les masses arbòries amb l'objectiu de conservar les seves funcions ecològiques, productives i de creació de paisatge.
- **Sòl agrícola i ramader:** comprèn els terrenys amb aprofitaments agrícoles intensius i ramaders. Només s'admeten construccions relacionades amb l'explotació de la finca.
- **Sòl de protecció d'aigües i llurs perímetres de protecció:** comprèn els indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, els marges i riberes de rius, torrents, llacs, fonts i estanys, embassaments, etc.
- **Sòl de protecció natural:** zones de protecció natural d'alt valor ecològic, millora dels ecosistemes i del paisatge i el gaudi de les belleses naturals.
- **Entorns de béns d'interès històric i cultural** que comprèn els sòls que preservin béns amb l'objectiu de protegir-los (cases rurals, bordes,...).
- **Itineraris i recorreguts d'interès** com els recs, camins i senders de muntanya i ramaders.
- **Sòl de zones exposades a riscos naturals** definit en la cartografia del Govern d'Andorra vigent.
- **Sòl sense designació específica.**

El present Pla d'Ordenació contempla, a més de les categories del sòl no urbanitzable incompatibles amb la seva transformació en sòl urbà, àrees no urbanes amb un **alt valor paisatgístic, històric,**



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

arqueològic, ambiental i cultural, o degut a la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

Així, el terme parroquial d'Andorra la Vella es troba la zona d'influència de la vall del riu Gran Valira, entre el Solà i l'Obaga, amb els terrenys del Claror i Perafita i de l'Estall-Serrer, que defineixen genèricament els espais protegits com:

ÀREES NO URBANITZABLES

D'INTERÈS DELS BOSCOS I LA SEVA CONNEXIÓ ECOLÒGICA

Per la seva localització es determina:

- A la zona del Solà, l'objectiu bàsic que es proposa és la preservació dels riscos de caigudes de pedres i delimitar un àrea de protecció de l'església de Sant Vicenç d'Enclar.
- La zona de l'Obaga d'Andorra, amb presència de mosaic d'usos del sòl diversificat, tant faunísticament com dels seus hàbitats, amb un elevat interès paisatgístic situat a partir de la cota 1.350 constitueix un pas de connexió ecològica cap les zones altes del Prat Primer, es constitueix com a continuïtat natural entre la vall i els pics alts i com a espais protegits pel seu paisatge. Tanmateix es delimiten àrees per la protecció als riscos .

D'INTERÈS PER AL MANTENIMENT DE LA BIODIVERSITAT

Els terrenys situats a l'àrea del Madriu:

- Interès per a la connexió ecològica amb valors tant paisatgístics com naturals a protegir.
- Diversitat de la flora de la zona.
- Manteniment dels usos cinegètics, recursos naturals, així com la protecció d'estanys, llacs i cursos fluvials.
- Itineraris d'interès.



7.6 ELS USOS

El Pla d'Ordenació defineix els usos i activitats en tota la Parròquia. Així, determina els usos prohibits i admesos, així determina la regulació específica dels usos i les activitats de cada zona han d'ajustar-se als nivells de regulació establerta a cada zona, subzona, usos globals principals i compatibles; als que s'estableixen en funció de la situació relativa respecte a altres usos i; als que s'estableixen en relació al nivell d'incidència sobre l'entorn, seguint les normatives per a cada ús.

La distribució dels usos s'ha fet per la millora mediambiental i d'una forma general:

- pel reequilibri,
- pels dèficits dotacionals,
- i, per la qualitat de vida.

8. CONVENIS

El document incorpora com annex a la present memòria, els convenis urbanístics que s'han realitzat des de l'aprovació del POUP que es revisa.

Aquests convenis, en la mesura que afecten a aspectes d'ordenació s'han incorporat en el present document de revisió, altres, que corresponen a acords que afecten a l'execució del planejament, s'hauran de considerar en el moment de desenvolupar-lo, o bé en les corresponents sol·licituds de llicències.

Es llista a continuació els diferents convenis per la seva identificació en l'annex.

1.- Comú d'Andorra la Vella i Andreu ARMENGOL PASCUET.

Objecte : Cessió terrenys per construcció escales i ascensor entre el carrer Tobira i carrer Príncep Benlloch.

2.- Comú d'Andorra la Vella i Andreu ARMENGOL PASCUET i Francesc CERQUEDA PASCUET.

Objecte : Cessió d'ús parcel·la per aparcament davant església Santa Coloma.

3.- Comú d'Andorra la Vella i Anna Maria CASAL CAZALS



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Objecte : Permuta terrenys a la Margineda, entre carretera de la Margineda i carrer de l'Aern. UA PP-NC-02.

4.- Comú d'Andorra la Vella i Anna Maria CASAL CAZALS

Objecte : Cessió anticipada terrenys 15% cessió UA PP-NC-01.

5.- Comú d'Andorra la Vella i Maria CERQUEDA ALTIMIR

Objecte : Cessió anticipada terrenys per construcció de dic de contenció d'arrossegalls dins de la UA PP-SUR-28. Cal Comellaire.

6.- Comú d'Andorra la Vella i Gerard i Judith DE LA CASA UBACH / Gerard ALEIX ANGLÈS i Joan ROCA SERVENT

Objecte : Obertura passatge de forma prèvia a obertura de carrer Contre Comercial Andorrà SA.

7.- Comú d'Andorra la Vella i Gerard i Judith DE LA CASA UBACH

Objecte : Condicions de manteniment del vial públic que connecta l'Avinguda Meritxell i el carrer Ciutat de Consuegra.

8.- Consell General, Comú d'Andorra la Vella i Dolors RIBA DOLSA.

Objecte : Cessions de porció de terreny al costat de la nova seu del Consell General i desllindament pendent entre el Consell Genral i Casa Closca.

9.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Maria Dolors MAESTRE PAL.

Objecte : Cessió terreny per ampliació enllaç de la CG1 amb la CS de la Comella.

10.- Consell General, Govern d'Andorra i Comú d'Andorra la Vella

Objecte : Reordenació urbanística dels entorns de la Casa de la Vall, i cessions de terrenys al costat de la seu del Consell General i a la UA PP-NC-08 per possibilitar la construcció del nou equipament comunal i de la nova seu de la Justícia.

11.- Comú d'Andorra la Vella i Francesc i Jordi FONT BARÉS



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Objecte : Condicions i terminis per l'ampliació del carrer Prada Motxilla. Enderroc edificació preexistent i conservació edificabilitat.

12.- Comú d'Andorra la Vella i els germans Montserrat, Jaume, Immaculada i Mercè SANSA REÑÉ.

Objecte : Cessió terreny al costat de camp d'esports i traspàs d'edificabilitat.

13.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Bonaventura RIBERAYGUA MIQUEL.

Objecte : Cessió terreny per ampliació enllaç de la CG1 amb la CS de la Comella.

14.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Ramon ROSSELL MAS, i Maria ROSSELL MAS.

Objecte : Modificacions de convenis de maig de 2000 i maig de 2002. UA PP-SUR-10

15.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Andreu CACHAFEIRO FILLOL.

Objecte : Cessió terreny per ampliació Avda. Tarragona. UA PP-SUR-25.1

16.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Antoni CACHAFEIRO FILLOL.

Objecte : Cessió terreny per ampliació Avda. Tarragona. UA PP-SUR-25.1

17.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i MOLINES IMMOBLES SLU.

Objecte : Coordinació treballs vialitat UA PP-NC-08. Sosteniment micropilots parcel·les.

18.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i MOLINES IMMOBLES SLU.

Objecte : Modificació conveni de gener de 2015 de coordinació treballs vialitat UA PP-NC-08. Sosteniment micropilots parcel·les.

19.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Àgueda RIBA GARCIA.

Objecte : Cessió terrenys per ampliació canalització riu valira des del pont del Prat Salit fins el pont del Poblado.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

20.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Carles Ferran BONTEMPI PRIETO.

Objecte : Cessió terreny per ampliació enllaç de la CG1 amb la CG2. Rotonda carrer de la Unió. 21.-

21.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Julià BABOT PORTELL.

Objecte : Cessió terreny per ampliació enllaç de la CG1 amb la CG2. Rotonda carrer de la Unió.

22.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Comú d'Escaldes - Engordany.

Objecte : Coordinació per l'execució del Carrer de la Unió, adquisició mobiliari urbà i altres elements d'embelliment.

23.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i ST GEORGES SA i Maria Dolors DONADEU CASTANY i la Sra. Pilar VEHILS CERQUEDA.

Objecte : Adenda al conveni de febrer de 1995, cessió anticipada terrenys en el marc de la UA PP-NC-12.

24.- Comú d'Andorra la Vella i Catalina GUERRERO UBACH.

Objecte : Cessió terreny per l'ampliació del carrer de les Canals.

25.- Comú d'Andorra la Vella i Isidre BARTOMEU MARTÍNEZ.

Objecte : Cessió anticipada terreny per l'ampliació del carrer de les Canals.

26.- Comú d'Andorra la Vella i Joan i Manel ARAJOL MIR / Leonor MIR SANSA.

Objecte : Acord d'accès a través del vial C3 de la UA PP-NC-15 El Cedre a la seva parcel·la..

27.- Comú d'Andorra la Vella i Joaquim MIRÓ BERNADO.

Objecte : Cessió d'ús provisional i a precari de terreny per ampliació voravia carrer Verge del Remei de Santa Coloma.

28.- Comú d'Andorra la Vella i Jordi PEDESCOLL SOLDEVILA.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

Objecte : Cessió a precari de terreny entre carrer dels Castanyers i carrer de l'Aern.

29.- Comú d'Andorra la Vella i França i Patrícia RIBERAYGUA MARME i Enric PALMITJAVILA i Pere BESOLÍ.

Objecte : Cessió dret de pas provisional per col.locació de tubs d'aigües pluvials..

30.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella, Comú d'Escaldes – Engordany i Antoni FORTÓ NOGUEIRA.

Objecte : Cessió anticipada terreny per rotonda a la CG3. Zona del Pont Pla.

31.- Comú d'Andorra la Vella i Marc PINTAT FORNÉ.

Objecte : Cessió a precari de terreny per ampliació carrer àmbit UA PP-SUR-12 Plana Borda Mateu.

32.- Govern d'Andorra, Comú d'Andorra la Vella i Francesc FORNÉ MOLNÉ.

Objecte : Enderroc de part d'edifici de l'Avda Consell d'Europa.

33.- Govern d'Andorra i Comú d'Andorra la Vella.

Objecte : Cessió terrenys per construcció del carrer de la Unió.

9. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

S'incorpora al Catàleg dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i itineraris d'interès i, regula la protecció, mesures i intervencions sobre els seus elements, el document de les noves ordinacions del casc antic.



10. ESTRUCTURA DOCUMENTAL DE LA REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

En compliment del Títol IV de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme vigent, la revisió del POUP conté els següents documents:

- I. **MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**, és tracta del present document i on s'especifica els objectius del Pla d'Ordenació, les característiques del model territorial adoptat i es acompanyat dels estudis complementaris de caràcter demogràfic, econòmic, social, cultural, etc., en què es fonamenten les previsions.
- II. **PLÀNOLS**, classificats en informatius, normatius i complementaris
 - a) **Plànols d'informació (I)**, on s'emplaça la Parròquia d'Andorra la Vella dins del marc territorial del país, l'estudi del medi natural on es situa, el medi urbà i la documentació gràfica referent al planejament vigent fins l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació.
 - b) **Plànols normatius (N)**, on es classifiquen els tres tipus de sòls; es determinen els sistemes generals i locals, els equipaments, els espais lliures i els serveis tècnics com estructuradors de la Parròquia; es delimita la zonificació dels tres tipus de sòls i es determina la regulació de l'edificació en sòl urbà; es delimiten les unitats d'actuació de gestió directa i les unitats d'actuació a desenvolupar mitjançant pla parcial i especial; es recull els elements protegits i es determinen aquelles edificacions que es trobin fora d'ordenació.
- III. **NORMES URBANÍSTIQUES**, que es complementen amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i les ordinacions de rehabilitació d'edificis. Així mateix, les normes urbanístiques estableixen pel sòl urbà i urbanitzable la regulació permoneritzada dels usos, intensitats i les condicions estètiques i higinicosanitàries de les edificacions, així com les mesures de protecció dels béns inclosos en el Catàleg comunal. I en relació al sòl no urbanitzable s'estableixen les mesures de màxima protecció tal i com preveu la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i les seves característiques.
- IV. **ORDINACIONS REGULADORES DE LA NORMATIVA SUBSIDIÀRIA**, document regulador, en sòl urbà, dels aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim no previstos en les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació.
- V. **ORDINACIONS DE REHABILITACIÓ**, que recull les especificitats pròpies dels processos de rehabilitació mitjançant definició, classificació i adequació de les Normes Urbanístiques i les Ordinacions reguladores.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

- VI. **CATÀLEG COMUNAL**, document dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i dels itineraris d'interès subjectes a protecció, amb especificacions de les mesures destinades a impedir que a l'entorn dels edificis, espais o elements catalogats s'hi facin construccions o es destinin a usos que els puguin lesionar o perjudiquin la seva integració a la trama urbana.
- VII. **ESTUDIS JUSTIFICATIUS DE LES MESURES DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT**, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge, com a document annex al Pla d'Ordenació.



11. AL·LEGACIONS

Derivats del període d'exposició pública s'incorporen ajustos en els següents punts, que corresponen a les al·legacions estimades (punts vermells) i altres (punts blaus) d'ofici. Aquests ajustos s'incorporen a la documentació gràfica.

A l'annex d'informe d'al·legacions es detalla les peticions realitzades pels al·legants i la seva estimació o no, així com un detall gràfic de l'informe.

En quant a les esmenes d'ofici, s'identifica a continuació les modificacions més rellevants :

(14) – Canvi qualificació Z-2

(16) – Marcar com a sistema dipòsit Birena

(17) – Ajust alineacions Meritxell / Príncep Benlloch / Fiter i Rossell

(20) – Ajust alineacions carrer Barrers

(26) – Modificació límits de la parròquia. Creació nova unitat SUR-40 als terrenys limítrofs amb Sant Julià

(48) – Modificació vialitat SUR-08 SUR-16

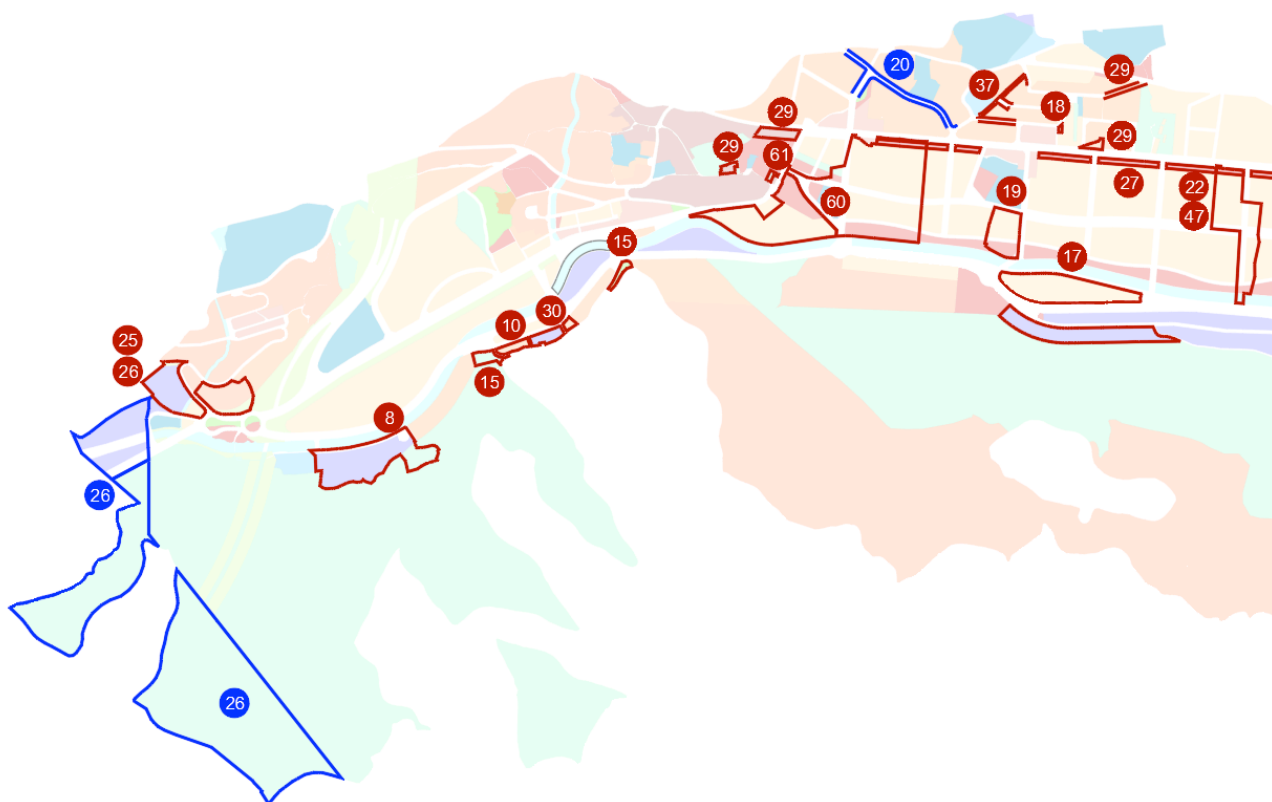
(56) – Ajust alineació carrer

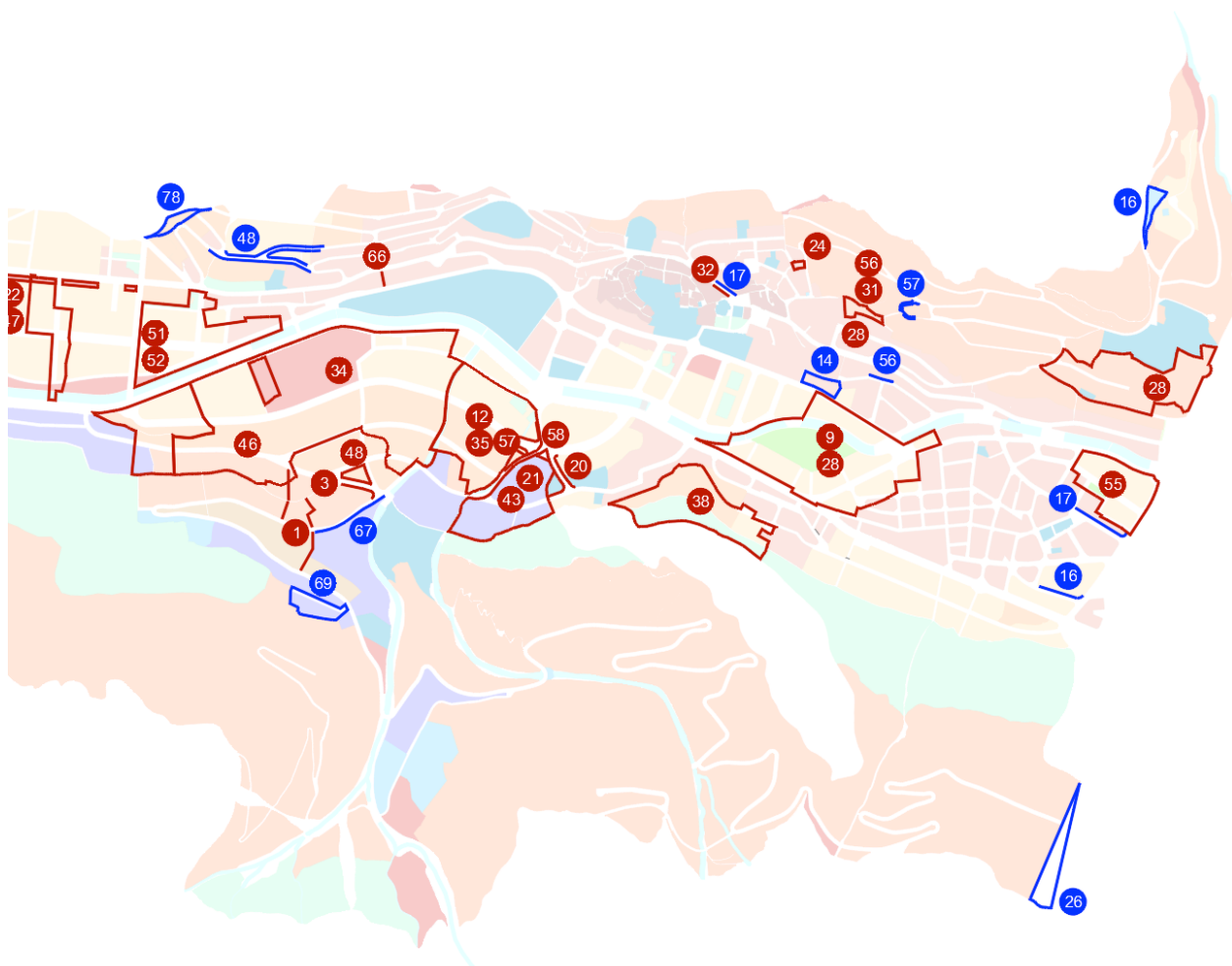
(57) – Ajust alineació carrer

(67) – Alineació carrer ajustar tal i com s'ha executat

(69) – Excloure de la unitat el terreny amb qualificació Z-7 i el seu vial i passar-lo a sòl urbà consolidat dintre d'un polígon d'actuació

(78) – Ajust del sòl urbà consolidat a l'Antic Centre Hospitalari al carrer Gil Torres, per modificació línia de riscs







12. INFORMES GOVERN

S'han incorporat al document aprovat provisionalment les prescripcions dels informes emesos pel Govern d'Andorra.

Informe del Ministeri de Cultura, Joventud i Esports, de 4 de juliol i 14 de setembre de 2017

Informe del Ministeri de Medi Ambient, de 22 de maig de 2017

Informe del Ministeri d'Ordenament Territorial. Àrea d'Urbanisme. Relatiu a Riscos Geològics i Geotècnics, de 19 de juny de 2017.

Informe del Ministeri d'Ordenament Territorial. Àrea d'Urbanisme. Relatiu a Riscos Naturals per Allaus i Rius i Torrents, de 12 de setembre de 2017.

Informe del Ministeri de Salut, de 31 de maig de 2017.

S'ha modificat així mateix la delimitació al llarg de les Avingudes de Santa Coloma i Enclar d'un espai de cessió que s'ha qualificat com a vialitat. D'acord amb l'escrit tramès per email pel Sr. Manel Riera en data 5 de setembre de 2017.

S'acompanya document independent amb els informes i la justificació del seu compliment.

També s'han esmenat algunes errades materials detectades en el document aprovat.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL D'ANDORRA LA VELLA

COMISSIÓ DE SEGUIMENT DE LA REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL (POUP)

M VICTÒRIA COBO (CAP D'ÀREA D'URBANISME)

PEP BENAIGES (COORDINADOR OFICINA DE PLANIFICACIÓ I PROJECTES)



EQUIP REDACTOR

E N G I T E C
ENGINYERS I ARQUITECTES ASSOCIATS

AUTOR DEL PROJECTE: Pere Espuga, *arquitecte*

Andorra la Vella, setembre 2017