

Modificació nº 4 del Pla d'Ordenació i
urbanisme de la parròquia de Canillo

COMÚ DE LA PARRÒQUIA DE CANILLO



Volum I

Memòria justificativa



1. Justificació.....	2
2. Modificacions efectuades	3
2.1. Sòl urbà.....	3
2.2. Sòl urbanitzable	4
2.3. Paisatge i patrimoni	5
3. Estructura documental	5
Annex I. Edificabilitat global de la parròquia	6

1. Justificació

El 22 de gener del 2025, el Consell de Comú de Canillo va aprovar provisionalment la modificació 3 del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia de Canillo (en endavant POUPC). Aquella modificació tenia per objectiu establir unes mesures cautelars i temporals, consistents essencialment en el canvi d'usos admesos en les claus 4.2, 5, 6.1, 6.2, 6.3 i 7.1, passant a poder-hi edificar únicament habitatges unifamiliars o dos habitatges aparellats, a l'espera de l'anàlisi per una eventual modificació al POUPC.

En efecte, des de la normalització de l'activitat econòmica post pandèmia, el Principat d'Andorra ha estat marcat per un creixement de l'economia i de la població, i la parròquia de Canillo, en particular, ha passat dels 3.200 habitants als prop de 6.000 en els últims 10 anys. Aquest creixement econòmic i social ha produït un creixement urbanístic i del sector de la construcció, responent a la forta demanda d'unitats immobiliàries tant destinades al sector turístic com al sector de l'habitatge.

I de fet, ja des de mitjans del 2024, el Comú de Canillo havia detectat un interès creixent per part de promotors immobiliaris per a desenvolupar projectes urbanístics i de construcció, amb una previsible tramitació de nous plans parcials i projectes d'urbanització i de construcció, amb un impacte rellevant a nivell paisatgístic, mediambiental, territorial i social. Aquest va ser un dels motius per aprovar les mesures cautelars de la Modificació 3 decretada al gener del 2025, per tal d'iniciar una anàlisi de les normes urbanístiques vigents i la seva necessitat de modificació per vetllar pel manteniment de la qualitat urbanística, la integració paisatgística i l'estructura social de la parròquia de Canillo.

Aquest interès dels promotors privats, s'ha confirmat en el decurs del 2025, amb nombroses visites, reunions i demanda d'informacions per a realitzar projectes urbanístics a la parròquia de Canillo, per part de propietaris i promotors especuladors.

Com també al llarg d'aquest 2025 s'ha accentuat el debat sobre el creixement urbanístic del país, tant a les institucions públiques, com a les entitats i associacions del sector, als mitjans de comunicació i a gran part de la societat andorrana. Aquest debat s'exemplifica amb el treball en curs, iniciat pels grups parlamentaris, a l'entorn d'una eventual modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU), amb compareixences de gran part de persones i entitats vinculades a aquesta matèria.

Així mateix, durant aquest 2025, els comuns han finalitzat els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial, d'acord amb l'establert en la Llei i les seves directrius d'ordenació, amb l'objectiu de que l'edificabilitat global de cada parròquia s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social, i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i de les instal·lacions nacionals. Aquests estudis, estan sent analitzats actualment pel Govern per tal de valorar de forma agregada i interconnectada, els efectes dels estudis parroquials a nivell nacional, en base als recursos disponibles, i així poder anticipar, respondre o reaccionar a eventuais noves necessitats.

L'estudi de capacitat de càrrega màxima de Canillo, que el Comú va trametre a Govern el 24 de juliol del 2024, indica que la parròquia de Canillo té capacitat i recursos naturals suficients per donar resposta, a 10 anys vista, a un creixement de la població que s'estima, en un escenari alt de creixement, fins als 10.149 habitants l'any 2034, havent de realitzar tanmateix, actuacions i inversions en la xarxa de separativa i tractament d'aigües residuals, i amb un deteriorament de la mobilitat rodada interna derivada de les afectacions al trànsit del territori en general.

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

En aquest context de creixement econòmic, social i urbanístic, que s'ha mantingut durant el 2025 i que es preveu pugui continuar a curt termini, el Comú de Canillo, conscient de que alguns projectes constructius podrien tenir un impacte important sobre l'equilibri territorial de la parròquia, els efectes dels quals serien irreversibles un cop executats i podrien desvirtuar el resultat de l'estudi de capacitat màxima parroquial realitzat, ha analitzat les normes urbanístiques vigents i les mesures necessàries que vetllin perquè el desenvolupament urbanístic de la parròquia no malmeti i garanteixi el valor patrimonial actual del territori de Canillo, amb una oferta qualitativa i integrada a l'entorn, així com la qualitat de vida de la seva població.

Atenent a aquestes finalitats, i per dotar d'una seguretat jurídica als promotors i als propietaris, el Comú de Canillo ha considerat la necessitat improrrogable de modificar el POUPC. Així, 18 anys després de l'aprovació del primer POUPC l'any 2007, i dos anys després de la seva primera revisió, aquesta quarta modificació completa la Revisió del POUC del 2023, i respon d'una forma equilibrada i positiva als principis territorials i socials fins ara exposats.

2. Modificacions efectuades

Les modificacions incorporades a la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial de Canillo (POUPC) són de diversa magnitud. Inclouen esmenes puntuals de caràcter tècnic o material -com la correcció d'errades tipogràfiques, ajustos en mesures o precisions en definicions i paràmetres normatius detectats en el desplegament del POUPC-, fins a modificacions generals per a tota la parròquia.

Aquestes modificacions generals, consisteixen amb l'ajust dels paràmetres reguladors de les claus urbanístiques com són el número de plantes, l'ocupació de la parcel·la, la superfície de parcel·la mínima, els usos o el percentatge de cessió, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

La modificació proposada manté el principi establert en la Revisió del POUPC, d'una major a menor graduació de les ocupacions, usos, superfícies, i altres paràmetres urbanístics i constructius, partint dels nuclis urbans cap als terrenys més allunyats d'aquests, i en última instància les valls i capçaleres del territori privat, atenent als criteris de densitat, proximitat als nuclis urbans i al seu entorn.

2.1. Sòl urbà

En sòl urbà s'efectuen següents ajustos dels paràmetres reguladors de les claus urbanístiques:

En la clau 1 que inclou els cascs antics dels pobles, es proposa la eliminació de la tramitació per ordinació volumètrica dels projectes de construcció per tal de facilitar el tràmit administratiu. També es redueix de quatre a tres plantes (planta baixa, planta primera i planta sota coberta) el nombre màxim de plantes en les noves construccions, per tal de possibilitar una major integració amb les construccions tradicionals (cases, bordes i coberts). Alhora, per tal de preservar el valor patrimonial i agrícola dels horts, i no densificar la totalitat dels cascs antics, es limita l'ocupació de les parcel·les no construïdes al 50%. Finalment, es considera apropiat reduir el percentatge de cessió del 10% al 5% en aquesta clau, atès l'impacte reduït en la necessitat de nous serveis públics generats pel desenvolupament de projectes en casc antic.

En les claus 2 i 3, corresponents a la zona urbana A i B, es mantenen la majoria dels paràmetres del POUPC, exceptuant la façana màxima dels edificis que passa de 50 metres lineals a 36. Així mateix en la clau 3, l'ocupació màxima de la parcel·la es redueix del 100% al 50%, per tal d'incrementar la qualitat de l'entorn urbanístic, reduir la densitat de les zones urbanes i no crear un efecte muralla al llarg de la carretera general. Precisament a aquest efecte, es preveu en algunes unitats d'actuació del poble de Canillo, una distància de cinc metres de separació de les noves construccions a l'alineació a la carretera general.

La nova clau 4, que concentra les claus 4.1 i 4.2 anteriors, incorpora els paràmetres de la clau 4.2 anterior, i s'incrementen les distàncies mínimes de 3 a 4 metres dels límits de la parcel·la i de 6 a 8 metres entre blocs.

Pel que fa al sòl urbà residencial, es creen les claus 5.1 i 5.2 que substitueixen la clau 5 anterior. La nova clau 5.1 correspon essencialment a la clau 5 anterior, que permet, entre altres, l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar limitat a 5 habitatges per edificació, mentre que la nova clau 5.2 permet l'ús d'habitatge unifamiliar i aparellat. Així, els canvis de claus en les unitats d'actuació del sòl urbà, traduït en les fitxes urbanístiques, reflecteixen un increment notable de l'ús residencial que ha passat a ser del 17% en el POUPC del 2023 al 72% en la present modificació, representant la clau 5.1 un 57% i un 15% la clau 5.2.

En sòl urbà, concretament al nucli de Canillo, es delimiten cinc nous Polígons d'Actuació als efectes d'una millor gestió dels terrenys inclosos.

2.2. Sòl urbanitzable

Pel que fa al sòl urbanitzable, corresponent a les antigues claus 6.1, 6.2 i 6.3, aquestes també es simplifiquen en les noves claus 6.1 i 6.2. Així, la nova clau 6.1 reprèn essencialment els paràmetres de l'antiga clau 6.3 com l'ocupació del 33% de la parcel·la, els edificis de màxim tres plantes, la parcel·la mínima de 750 metres quadrats, o l'ús hoteler fins a 15 habitacions per edificació i l'ús d'habitatge plurifamiliar limitat a 5 habitatges per edificació. Per la seva banda, la nova clau 6.2 permet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar i aparellat, i no incorpora l'ús hoteler (excepte en les cases i bordes rurals) ni els usos comercials o serveis assistencials. Aquesta modificació del sòl urbanitzable, redueix considerablement la densitat potencial fora de les zones urbanes, incrementa la qualitat i la integració a l'entorn de les noves construccions i permet un creixement més ajustat a les característiques del territori de Canillo. Així, s'ha classificat tot el sòl urbanitzable en la clau 6.2, exceptuant algunes unitats d'actuació veïnes de zones ja altament urbanitzades i les unitats d'actuació properes a peus de pista actuals o potencials, que s'integren en la clau 6.1. La previsible necessitat de sòl públic en el cas de desenvolupament de les unitats d'actuació de la clau 6.1, fa que la cessió obligatòria s'hagi establert en el 15% en aquesta clau.

Finalment, s'han incorporat modificacions rellevants respecte a la regulació de les construccions provisionals en les claus 7.1 i 7.2, corresponents a les valls de la parròquia de Canillo (Mereig, Montaup, Vall del riu, la Coma, Entor i Incles), així com algunes capçaleres del territori privat. L'increment de construccions provisionals en certes valls com en la Vall d'Incles, com a exemple de vall paradigmàtica on hi ha hagut la demanda més gran de llicències de construcció aquests últims anys i que s'ha traduït, a la pràctica, a doblar el nombre de bordes tradicionals, i malgrat la regulació de la tipologia de construccions provisionals en clau 7, establerta en l'ordinació del 14 d'octubre del 2024, ha posat de manifest la necessitat de reduir el potencial de noves construccions provisionals per evitar que les valls de Canillo es converteixin en urbanitzacions.

Així, s'ha considerat necessari incrementar la superfície mínima de la parcel·la de 3.000 a 6.000 metres quadrats per a les noves construccions provisionals, i limitar aquestes construccions a una per parcel·la, independentment de la seva superfície, i sense la possibilitat de segregació i de reparcel·lació de parcel·les preexistents. Tanmateix, en el cas de parcel·les contigües existents amb una superfície inferior a 6.000 metres quadrats, es permet agregar les parcel·les i obtenir els drets urbanístics per a realitzar una construcció provisional si el conjunt de les parcel·les agregades supera els 6.000 metres quadrats.

En el cas de la Vall d'Incles, aquesta nova regulació permetrà reduir el potencial de noves construccions de 97 a 33, és a dir a una tercera part, i contribuirà a conservar la identitat i el valor patrimonial i natural del territori.

2.3. Paisatge i patrimoni

Amb la voluntat d'aconseguir la correcta integració de les construccions en el territori i la protecció i conservació de les edificacions tradicionals, s'han incorporat les següents modificacions normatives:

A la regulació de les cobertes, s'estableix la condició que hauran de ser simètriques amb el carener paral·lel a la pendent del terreny i perpendicular a dos de les façanes.

S'ha establert una protecció volumètrica per a les edificacions existents anteriors a 1950, en el sentit de que no es podran enderrocar, es podran reconstruir elements preexistents històrics (runes) i només es podran autoritzar petites ampliacions (inferiors al 25% de la superfície construïda existent) que conservin la fesomia històrica de l'edificació.

Per últim, s'incorpora la recent aprovada regulació de l'entorn de protecció de l'església de Sant Joan de Caselles, per part del Govern d'Andorra.

3. Estructura documental

La Modificació 4 del Pla d'Ordenació Urbanístic de Canillo, ha comportat l'elaboració de la documentació refosa de les Normes urbanístiques, les fitxes urbanístiques del sòl urbà, les fitxes urbanístiques del sòl urbanitzable i la documentació gràfica d'ordenació relativa a la Qualificació i al Patrimoni. L'estructura documental de la modificació és la següent:

- I. Memòria justificativa
- II. Normes urbanístiques
- III. Fitxes urbanístiques del sòl urbà
- IV. Fitxes urbanístiques del sòl urbanitzable
- V. Plànols d'ordenació

Annex I. Edificabilitat global de la parròquia

La nova regulació de les claus urbanístiques juntament amb la modificació de les claus en les fitxes urbanístiques aconsegueix una millora qualitativa i quantitativa important en el planejament urbanístic potencial de la parròquia de Canillo. Així, pel que fa al sòl urbà el sostre potencial passa de 2.208.380 metres quadrats a 1.510.663 metres quadrats, el que equival, de forma estimativa, a una reducció de la població potencial de 32.031 habitants a 21.471 habitants, amb una reducció del 33%. Pel que fa al sòl urbanitzable, el sostre potencial passa de 3.121.730 metres quadrats a 2.842.484 metres quadrats, el que representa una reducció de la població potencial de 52.867 persones a 19.955 persones (incloent la població actual), un 62,2% menys. En global, s'aconsegueix reduir a més de la meitat la població potencial de la parròquia i alhora s'aconsegueix un equilibri entre la població en sòl urbà i la població en sòl urbanitzable.

Sostre màxim TOTAL - Rev POUP - MP POUP Parròquia (inclou el sostre edificat en ambdós supòsits)

		REVISIÓ POUP					
		Sòl	Sostre teòric	%	Sostre potencial implantable *	Habitatges	Habitants **
SOL URBÀ		1.291.943,65	3.025.015,19	43,67%	2.208.380,41	13.866	32.031
	SUNC	345.074,11	572.860,70		458.288,56	3.055	7.058
	PA	230.475,80	335.837,13		268.669,70	1.791	4.138
(sòl net)	SUC	716.393,74	2.116.317,36		1.481.422,15	9.020	20.836
	1	77.376,20	270.816,70		189.571,69	1.264	2.919
	2	53.347,88	266.739,40		186.717,58	1.245	2.875
	3	138.605,59	554.422,36		388.095,65	2.587	5.977
	4.1	116.134,98	290.337,45		203.236,22	1.355	3.130
	4.2	276.034,22	690.085,55		483.059,89	2.415	5.579
	5	54.894,87	43.915,90		30.741,13	154	355
SOL URBANITZABLE		5.243.778,88	3.902.162,34	56,33%	3.121.729,87	15.273	52.867
	6.1	85.853,09			135.369,63	677	
	6.2	1.245.595,66			1.572.015,20	7.860	
	6.3	1.509.920,25			1.240.016,26	6.200	
	7.1	2.402.409,89			45.984,83	141	
	7.2				128.343,95	395	
TOTAL PARRÒQUIA		6.535.722,53	6.927.177,53	100,00%	5.330.110,29	29.140	84.898

		MP POUP				
		Sòl	Sostre teòric %	Sostre potencial implantable *	Habitatges	Habitants **
SOL URBÀ		1.284.079,56		1.510.663,13	9.295	21.471
	SUNC	345.074,11		302.042,05	2.014	4.651
	PA	238.075,03		227.746,15	1.518	3.507
	SUC	700.930,42		980.874,93	5.763	13.312
	1	69.898,85		104.848,28	699	1.615
	2	14.673,95		49.451,20	330	762
	3	44.397,16		110.992,91	740	1.709
	4	143.622,08		287.244,17	1.915	4.424
	5.1	395.847,81		395.847,81	1.979	4.572
	5.2	32.490,57		32.490,57	100	231
SOL URBANITZABLE		5.244.363,50		2.842.483,64	8.639	19.955
	6.1	409.569,00		348.133,65	1.741	4.021
	6.2	2.432.384,61		2.067.526,92	6.362	14.695
	7.1	2.402.409,89		45.984,83	141	327
	7.2			128.343,95	395	912
TOTAL PARRÒQUIA		6.528.443,06		4.353.146,77	17.933	41.426