

ÍNDEX

1. SISTEMA D'ORDENACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTIC	32
1.1 MARC NORMATIU, PRINCIPIS RECTORS I COMPETÈNCIES URBANÍSTIQUES	32
1.1.1 Tipologia normativa i vigència del nou ordenament urbanístic	32
1.1.2 Desenvolupament reglamentari	46
1.1.2.1 Directrius d'Ordenació	46
1.1.2.2 Projectes d'interès nacional i plans sectorials supracomunals	48
1.1.2.3 Els Reglaments	53
1.1.2.3.1 Reglament urbanístic	55
1.1.2.3.2 Reglament d'urbanització	56
1.1.2.3.3 Reglament de la construcció	58
1.1.3 Normativa comunal	62
1.2 PRINCIPIS RECTORS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	65
1.2.1 Abast de les funcions d'Ordenació i Urbanisme	65
1.2.2 Principis generals del dret urbanístic	67
1.3 L'ORGANITZACIÓ ADMINISTRATIVA DE L'URBANISME	71
1.3.1 Consideracions generals	71
1.3.2 Competències del Govern	80
1.3.3 Competències dels Comuns	90
1.3.4 Competències del la Comissió Tècnica d'Urbanisme	102
1.3.5 Iniciativa privada	104
1.4 LA COMISSIÓ TÈCNICA D'URBANISME	108
1.4.1 Composició i funcionament	108
1.4.2 Règim d'incompatibilitats	114
2 RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL	118
2.1 CONTINGUT URBANÍSTIC DEL DRET DE PROPIETAT	118
2.1.1 Delimitació del dret de propietat immobiliària	118
2.1.2 Edificabilitat global de la parròquia	133
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	137
2.2.1 Sòl urbà	137
2.2.2 Sòl urbanitzable	143
2.2.3 Sòl no urbanitzable	146
2.3 DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS	151
2.3.1 En sòl urbà	151
2.3.2 En sòl urbanitzable	163
2.3.3 En sòl no urbanitzable	168
2.3.4 Com a conseqüència del planejament derivat	176
2.3.5 Com a conseqüència de l'alienació de terrenys	178
2.4 CESSIONS OBLIGATÒRIES	179
2.4.1 Per a sistemes generals i comunals	179
2.4.2 Cessions discontinues Valoració	196
2.5 GARANTIA D'APROFITAMENT URBANÍSTIC	199
2.6 ESPAIS D'ESPECIAL PROTECCIÓ	204
2.6.1 Béns integrant el patrimoni cultural d'Andorra	204
2.6.2 Vall del Madriu-Perafita-Claror	215
2.6.2.1 Declaració com a patrimoni mundial, bé immoble d'interès cultural en la classificació de paisatge cultural	215
2.6.2.2 Delimitació de l'entorn de protecció del paisatge cultural	228
2.6.2.3 Criteris arquitectònics i urbanístics	255
2.6.3 Zona de riscos geològics	282
2.6.4 Catàlegs i zones de protecció	289
2.6.5 Hàbitats aquàtics	293
2.6.5.1 Consideracions generals	294
2.6.5.2 Procediment d'autorització de les obres	297
2.6.5.3 Cabals ecològics necessaris per a la protecció de la flora i la fauna aquàtiques	303
2.6.5.4 Realització de les obres i règim sancionador	305
3. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	307
3.1 FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	307
3.1.1 Funció legitimadora del planejament, publicitat i certificats urbanístics	307

3.2 PROJECTES D'INTERÈS NACIONAL	310
3.2.1 Naturalesa i tramitació	310
3.2.2 Projectes aprovats	313
3.3 PLANS D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIALS (POUP)	314
3.3.1 Naturalesa i abast	314
3.3.2 Continguts	322
3.3.3 Ordinacions	340
3.3.4 Definició del planejament	345
3.3.4.1 Àmbits d'actuació	345
3.3.4.1.1 Polígons	346
3.3.4.1.2 Sectors	348
3.3.4.1.3 Unitats d'actuació	351
3.3.4.2 Zonificació	355
3.3.4.3 Activitats i usos	357
3.3.4.4 Reserves de sòl per a equipaments, aparcament, espais públics i habitatges de protecció pública	360
3.3.5 Tramitació, aprovació i modificació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials i la seva revisió	368
3.3.5.1 Tramitació i aprovació	368
3.3.5.2 Suspensió en l'atorgament de llicències	376
3.3.5.3 Revisió i Modificació	394
3.4 EXECUCIÓ DE L'ORDENACIÓ	396
3.4.1 Instruments	396
3.4.2 Plans parcials	402
3.4.2.1 Naturalesa i contingut	402
3.4.2.2 Tramitació	407
3.4.3 Plans especials	414
3.4.3.1 Naturalesa i contingut	414
3.4.3.2 Tramitació	416
3.4.4 Ordinacions i programes de rehabilitació, reforma interior, protecció i sanejament	420
3.4.5 Conveni Urbanístic	426
3.5 INSTRUMENTS DE POLÍTICA DEL SÒL I HABITATGE	429
3.5.1 Sòl públic producte de la cessió: Naturalesa i destí	429
3.6 POTESTATS DISCRECIONALS DE L'ADMINISTRACIÓ	435
3.7 RECURSOS ADMINISTRATIUS, CONTROL JURISDICCIONAL DE LA DISCRECIONALITAT URBANÍSTICA	442
3.7.1 Acció Pública	442
3.7.2 Control del planejament urbanístic	444
3.7.3 Control de la gestió urbanística	455
3.7.4 Procediment d'impugnació	464
4. GESTIÓ URBANÍSTICA	484
4.1 Principis generals	484
4.2 REPARCEL·LACIÓ i URBANITZACIÓ. DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES	489
4.2.1 Associació de promoció urbanística	489
4.2.2 Gestió directa i reparcel·lació econòmica i cessió econòmica	494
4.2.3 El Solar	503
4.2.4 Reparcel·lació i valoració de terrenys	506
4.2.4.1 Naturalesa	506
4.2.4.2 Valoració de les compensacions	508
4.2.4.3 Projecte de reparcel·lació, adjudicació i despeses	516
4.2.4.4 Execució: treballs d'urbanització	522
4.2.5 Urbanització	525
4.2.5.1 Naturalesa i abast conceptual	525
4.2.5.2 Condicions de la urbanització	533
4.2.5.3 Execució diferida	538
4.2.5.4 Vials: Tipologia i dimensions	541
4.2.5.5 Rehabilitació en l'àmbit de la urbanització	548
4.2.5.6 Mobilitat i urbanització	552
4.2.5.7 Usos de la urbanització	555
4.2.5.8 Modificació de l'estat natural del terreny	556

4.2.6 Execució de la urbanització mitjançant pla especial	573
4.2.7 Cadastre	575
4.3 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL	575
4.3.1 Qüestions generals	
edificabilitat	575
4.3.2 LA LLICÈNCIA URBANÍSTICA	583
4.3.2.1 Naturalesa, terminis i caducitat	583
4.3.2.2 Actes subjecte a llicència	593
4.3.2.2.1 Parcel·lació, Urbanització i Projectes d'urbanització	
naturalesa, tramitació i caducitat	597
4.3.2.2.2 Edificació	606
4.3.2.2.3 Obres menors	610
4.3.2.2.4 Urbanització i edificació simultànies	615
4.3.2.2.5 Obres i usos provisionals	618
4.3.2.2.6 Activitats en sòl no urbanitzable	620
4.3.2.2.7 Treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals	626
4.3.2.3 Altres tipus de llicències: d'ús, d'enderroc i de moviment de terres	627
4.3.2.4 Actuacions que no requereixen de llicència	636
4.3.2.5 Tramitació de la llicència. Règim general	637
4.3.2.5.1 Consideracions generals	637
4.3.2.5.2 Presentació, Instrucció i Resolució	644
4.3.2.6 Tramitació de llicències en situacions de dret transitori	660
4.3.2.7 Infracció de llicència	669
4.3.2.8 Suspensió en l'atorgament de llicències	676
4.3.2.9 Transmissibilitat	690
4.3.3 Construcció	691
4.3.3.1 Assenyalament d'alineacions i rasants	691
4.3.3.2 Ordenació de l'edificació	693
4.3.3.3 Usos i activitats	707
4.3.3.3.1 Disposicions generals	707
4.3.3.3.2 Tipologia	708
4.3.3.3.2.1 L'ús d'aparcament	716
4.3.3.3.2.2 Altres usos	722
4.3.3.4 Condicions d'habitabilitat	726
4.3.3.4.1 Cèdula habitabilitat	735
4.3.3.5 Condicions de la construcció	743
4.3.3.6 Obres en edificis existents	745
4.3.3.7 Execució de les obres	754
4.4 DEURES D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ. ORDRES D'EXECUCIÓ	759
4.4.1 Consideracions generals	759
4.4.2 Rehabilitació	764
4.5 DECLARACIÓ DE RUÏNA	771
4.6 EXPROPIACIÓ I VALORACIONS	773
4.6.1 Consideracions generals	773
4.6.2 Tramitació	777
4.6.3 Procediment en els casos de construcció, eixamplament o condicionament de carreteres, vials, places, jardins o parcs públics	783
4.6.4 Sistema de valoració i execució	788
4.6.5 Reversió	792
4.7.5 Recursos	793
5. DISCIPLINA URBANÍSTICA. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT, INFRACCIONS I SANCIONS	794
5.1 Potestat sancionadora	794
5.2 Inspecció urbanística	795
5.3 Restauració de la legalitat	798
5.4 Procediment sancionador	802
5.5 Infraccions i règim sancionador	809
5.6 Prescripció	816
6. RESPONSABILITAT DE L'ADMINISTRACIÓ	818
6.1 Principis generals	818

6.2 La responsabilitat per alteració del planejament	822
6.3 La responsabilitat per anul·lació de llicències, retard en l'atorgament, vinculacions singulars o denegació improcedent	824