



Comú d'Ordino

REGLAMENT DE MODIFICACIÓ DEL REGLAMENT D'OBTENCIÓ DE DADES PER A LA FORMACIÓ DEL CADASTRE DE LA PARRÒQUIA D'ORDINO

Reglament del 26-5-2011 de modificació del Reglament d'obtenció de dades per a la formació del cadastre de la Parròquia d'Ordino.

Vista l'Ordinació de modificació de l'Ordinació de cadastre de la parròquia d'Ordino aprovada pel Comú en data 26 de maig de 2011,

El Comú d'Ordino, en la sessió de Consell de Comú de 26 de maig de 2011, ha aprovat el següent:

Reglament de modificació del Reglament d'obtenció de dades per a la formació del cadastre

Capítol primer. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Aquest Reglament té per objecte desenvolupar la disposició transitòria tercera de l'Ordinació del cadastre de la parròquia d'Ordino i regular els procediments d'obtenció de dades gràfiques i alfanumèriques, incloent-hi les jurídiques, per a la formació del cadastre.

Article 2. Àmbits d'actuació

La formació del cadastre es fa en els àmbits d'actuació següents:

- a) Treballs previs de preparació.
- b) Identificació de béns immobles.
- c) Obtenció de dades gràfiques de béns immobles.
- d) Obtenció de dades identificatives dels titulars i dels drets posseïts sobre béns immobles.
- e) Incorporació al cadastre.

Capítol segon. Treballs previs de preparació



Comú d'Ordino

Article 3. Concepte

1. Els treballs previs de preparació del cadastre representen totes les gestions i les tasques internes dutes a terme per encàrrec del Comú, amb la col·laboració de la Comissió del cadastre, que no requereixen cap intervenció ni actuació dels propietaris dels béns immobles.
2. Els treballs preparatoris es desenvolupen en les etapes següents: elaboració de la matriu cadastral i definició dels polígons cadastrals.

Article 4. Elaboració i contingut de la matriu cadastral

1. Per elaborar la matriu cadastral es recopila tota la documentació gràfica i alfanumèrica existent al Comú i que prové de:
 - a) Els aixecaments topogràfics existents de zones de protecció del nucli antic.
 - b) El plànol parcel·lari previ efectuat pel Departament del Cadastre del Comú.
 - c) Les dades de delimitacions dels terrenys dels quarts de la parròquia d'Ordino, en els casos en què es disposa d'aquesta informació.
 - d) El Registre Administratiu de Béns Immobles del Comú d'Ordino.
 - e) La documentació utilitzada per redactar el Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia d'Ordino.
 - f) La documentació presentada pels titulars de béns immobles en sol·licituds i demandes adreçades al Comú.
 - g) Les dades obtingudes pel Comú en l'aplicació de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries.
 - h) Les llicències urbanístiques atorgades.
 - i) El cadastre elaborat l'any 1910.
2. La documentació provinent de la recopilació es digitalitza i s'introdueix en una base de dades, i s'elabora la matriu cadastral, que consisteix a:
 - a) Dibuixar un plànol parcel·lari previ de totes les parcel·les de la parròquia i assignar un número de referència a cada parcel·la.



Comú d'Ordino

- b) Dibuixar cada un dels edificis de la parròquia i assignar un codi a cada edifici. Dins l'edifici, s'identifiquen els béns immobles individuals i s'assignen les referències cadastrals.
- c) Assignar a cada unitat cadastral el nom i l'adreça del titular.
- d) Crear un dossier per a cada una de les unitats cadastrals i arxivar-hi la documentació existent de cada unitat cadastral. Aquesta documentació s'arxivarà en paper i en format digital.
- e) De forma independent, i amb l'objectiu d'incloure-les posteriorment en el Sistema d'Informació Territorial (SIT), s'han de recollir les dades ja existents corresponents a les xarxes de serveis i a les zones d'interès natural.

Article 5. Concepte i definició dels polígons cadastrals

1. Els polígons cadastrals són àrees de la parròquia que agrupen un nombre indeterminat de parcel·les de característiques i situació anàlogues en les quals es duen a terme els treballs de camp de forma unificada.
2. Els polígons cadastrals es defineixen a partir de la matriu cadastral i n'estableixen l'ordre d'execució.
3. La definició dels polígons cadastrals es fa prenent com a referència inicial les unitats d'actuació definides en el POUP, agrupant o subdividint aquestes unitats segons sigui necessari.
4. Una vegada definits els polígons cadastrals, s'elabora un calendari progressiu d'execució dels treballs de camp corresponents a cada polígon.

Capítol tercer. Identificació de béns immobles

Article 6. Concepte

La identificació de béns immobles consisteix a obtenir dades referents al perímetre, a les confrontacions, als titulars i als drets sobre els béns immobles que indica l'Ordinació del cadastre.

Article 7. Formes d'identificació

1. Les identificacions dels béns immobles s'efectuen sobre el terreny i consten dels passos següents:
 - a) Convocatòria.



Comú d'Ordino

- b) Revisió de la documentació.
- c) Acte d'identificació.
- d) Marcatge de límits.
- e) Aixecament de l'acte d'identificació dels béns immobles i signatura.

2. En els casos descrits a l'article 13, apartat 2, lletra b), la identificació dels béns immobles es du a terme després d'obtenir les dades gràfiques.

3. Excepcionalment, en els casos descrits a l'article 13, apartat 2, lletra a), no es du a terme la identificació definida en el punt 1 d'aquest article.

Article 8. Convocatòria

1. Sobre la base del calendari d'execució dels polígons cadastrals, el Comú acorda practicar els actes d'identificació dels béns immobles en una o diverses convocatòries, partint de criteris de proximitat i homogeneïtat dels béns immobles i indicant la zona amb el màxim de detall.

2. La Comissió del cadastre ha de convocar els titulars de béns immobles de cada zona complint els requisits següents:

- a) Ha d'elaborar un ordre del dia en què s'indiqui la zona, la situació i l'horari en què es practicarà la identificació dels béns immobles.
- b) Ha de convocar personalment els titulars coneguts de béns immobles inclosos en la zona en què s'hagi de practicar la identificació i advertir-los que l'assistència pot ser personal o mitjançant un representant amb poders suficients. També els ha d'informar que hauran d'aportar a la Comissió la documentació (original i una còpia per entregar) que acrediti el seu dret i, si en disposen, una còpia dels plànols dels béns immobles.
- c) Ha de publicar la convocatòria de l'acte d'identificació dels béns immobles al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* i fixar-ne la data i l'hora, i en la qual se sol·liciti l'aportació de la documentació referida als béns immobles inclosos en el polígon cadastral.

Article 9. Revisió de la documentació

1. El dia i l'hora fixats per efectuar l'acte d'identificació dels béns immobles, la Comissió del cadastre ha de verificar els documents aportats i ha de comprovar



Comú d'Ordino

que les fotocòpies corresponen amb els originals, i els ha de retornar al titular en el mateix acte.

2. S'han de fer constar en l'acta els titulars que no disposin dels documents que acreditin el dret posseït sobre el bé immoble.

Article 10. Acte d'identificació dels béns immobles

1. L'acte d'identificació dels béns immobles s'efectua segons l'ordre que estableix la Comissió del cadastre, i seguint les indicacions dels assistents es marquen, si es considera necessari, els límits de les parcel·les amb fites, estaques o altres procediments.

2. En els béns immobles en què el titular no hi sigui present, la Comissió del cadastre ha de definir els límits partint de les manifestacions de les altres persones assistents i de l'altra informació de què disposa la Comissió.

3. En cas que es produeixin desacords entre els titulars respecte als límits de les parcel·les, s'ha de fer constar aquesta circumstància en l'acta.

4. Les definicions de límits dels immobles s'han de fer d'acord amb el que estableix l'article 11.

5. S'han de definir els límits de totes les parcel·les independentment que estiguin edificades o no ho estiguin.

Article 11. Marcatge de límits

Els límits sobre el terreny s'han de marcar amb estaques o fites provisionals fins al moment de la mesura o l'aixecament parcel·lari, excepte si els límits ja estan materialitzats físicament sobre el terreny amb elements geogràfics, murs, arbres o fites ja existents, que s'han de marcar amb pintura. Quan es cregui convenient, s'ha de fer un croquis que s'ha d'adjuntar a l'acta en el qual les fites han d'estar referides a punts físics del terreny.

Article 12. Aixecament de l'acta i signatura

Acabat el procés d'identificació, s'ha de llegir l'acta als assistents, s'hi han de fer constar les precisions que considerin convenientes i l'han de signar tots. En cas que algun dels assistents es negui a signar, s'hi ha de fer constar aquesta circumstància.

Capítol quart. Obtenció de dades gràfiques de béns immobles



Comú d'Ordino

Article 13. Mètodes d'obtenció

1. Les dades gràfiques que formen la cartografia cadastral s'obtenen mitjançant:
 - a) Aixecaments topogràfics.
 - b) Digitalització dels plànols existents que la Comissió del cadastre consideri de qualitat suficient.
 - c) Restitució a partir de fotografies aèries.
 - d) Digitalització d'ortofotografies

2. Les dades gràfiques s'obtenen mitjançant un aixecament topogràfic, excepte en els casos següents:
 - a) En unitats cadastrals internes d'un edifici del qual es disposi de plànols dels projectes aprovats pel Comú. En aquest cas, s'obtenen per digitalització. Excepcionalment, en els casos en què no es disposi de documentació gràfica, les unitats cadastrals s'han de mesurar.
 - b) En parcel·les que el Comú determini que compleixen les dues condicions següents:
 - i) Que estan emboscades i que són inaccessibles.
 - ii) Que els seus límits es puguin obtenir a través de documentació anterior que reflecteixi l'estat del terreny, com fotografies aèries de l'any 1970 o altres. En aquest cas, s'obtenen per restitució de fotografies aèries o digitalització d'ortofotografies.

Article 14. Aixecaments topogràfics

1. Són aixecaments topogràfics els treballs de camp en l'àmbit de la mesura que s'efectuen per a la inclusió dels límits dels béns immobles a la cartografia cadastral.
2. Els aixecaments topogràfics es fan posteriorment a la identificació de béns immobles mitjançant topografia clàssica o tecnologia GPS.
3. Els professionals encarregats dels aixecaments topogràfics han de disposar d'una assegurança que cobreixi els desperfectes que es puguin produir accidentalment durant la realització dels treballs.



Comú d'Ordino

Capítol cinquè. Obtenció de les dades identificatives dels titulars i dels drets posseïts sobre els béns immobles

Article 15. Documentació alfanumèrica

1. Les dades dels titulars dels béns immobles i dels drets que en posseeixen s'obtenen mitjançant la documentació aportada pels mateixos titulars o a partir de la que ja existeix als arxius del Comú.
2. En cas que el titular porti documentació insuficient sobre la titularitat dels drets, la Comissió ho ha d'indicar a la persona interessada, i ha d'advertir-la de la necessitat de resoldre, en el termini més breu possible, les mancances o les deficiències.
3. En cas que el titular no disposi de documentació justificativa dels seus drets, però els assistents a l'acte d'identificació dels béns immobles acceptin la seva reclamació, s'ha de fer constar aquest fet a l'acta. Amb posterioritat a l'acte d'identificació el Comú pot demanar informació complementària que acrediti els drets que el titular reclama.

Capítol sisè. Incorporació al cadastre

Article 16. Concepte

Un cop finalitzats els actes d'identificació dels béns immobles, d'obtenció de les dades gràfiques i de les dades dels titulars i dels seus drets, es creen les unitats cadastrals per incorporar-les al cadastre.

Les unitats cadastrals s'incorporen al cadastre seguint els passos següents:

- a) Introducció de dades
- b) Exposició pública
- c) Aprovació

Article 17. Introducció de dades

1. A partir dels béns immobles individuals identificats, es creen:
 - a) Les unitats cadastrals corresponents, a les quals s'assigna una referència d'acord amb els articles 8 i 9 de l'Ordinació del cadastre.



Comú d'Ordino

- b) Les parcel·les i la seva referència d'acord amb els articles 12 i 13 de l'Ordinació del cadastre.
- c) Les edificacions i les seves referències d'acord amb l'article 13 de l'Ordinació del cadastre.

Aquests elements s'introdueixen al cadastre.

2. Quan hi hagi desacords entre dos titulars sobre els límits de les parcel·les, s'enregistra cada parcel·la amb els límits indicats pels seus titulars, encara que es produeixin encavalcaments entre elles. Aquestes parcel·les queden registrades amb una menció específica de discrepància fins que no s'aporta un acord dels titulars o un títol judicial que resol les discrepàncies.

3. Si les discrepàncies es produeixen entre els titulars respecte als drets posseïts sobre la unitat cadastral, el cadastre enregistra cada dret reclamat amb una menció específica de discrepància fins que no s'aporta un acord dels titulars o un títol judicial que resol les discrepàncies.

4. Quan no sigui possible determinar el titular d'un bé immoble, s'enregistra i s'assigna a *titular desconegut* o *titular no identificat*.

Article 18. Exposició pública

Quan el Comú, a proposta de la Comissió de cadastre, del director dels treballs del cadastre i de l'empresa d'assessorament i control de qualitat, valida com a tancat un polígon cadastral, obre un període d'exposició pública i el publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, on es concedeix un termini d'un mes perquè els titulars dels béns immobles inclosos en el dit polígon puguin presentar les al·legacions que considerin escaients.

Article 19. Aprovació

Una vegada transcorregut el termini d'exposició pública, la Comissió de cadastre, el director dels treballs del cadastre i l'empresa d'assessorament i control de qualitat examinen i valoren les al·legacions i eleven la proposta de decret d'aprovació del polígon a la Junta de Govern perquè s'aprovi i s'incorpori definitivament al cadastre parroquial. Cal comunicar aquesta decisió a tota persona interessada i publicar el decret d'aprovació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Article 20. Recursos



Comú d'Ordino

Contra l'aprovació definitiva dels polígons d'actuació es pot formular un recurs en la forma que estableix la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre.

Article 21. Inclusió en el cadastre

Quan un polígon ha estat aprovat pel Comú d'Ordino, entrarà a formar part del cadastre del Comú d'Ordino i es registrarà per la normativa i els reglaments vigents.

Article 22. Finalització de la formació del cadastre

Quan tots els polígons cadastrals de la parròquia d'Ordino hagin estat aprovats pel Comú, es donarà per finalitzada la formació del cadastre.

Disposició addicional

Si durant el procés de formació del cadastre en un determinat polígon, i prèviament a l'exposició pública que es fa, es produeixen canvis en la realitat física dels béns immobles inclosos o en les dades dels titulars o dels seus drets, s'han de modificar les dades inscrites de tal manera que els béns immobles objecte d'exposició pública reflecteixin fidelment la realitat física i jurídica.

Disposició derogatòria

Queda derogat el Reglament d'obtenció de dades per a la formació del cadastre de la parròquia d'Ordino, del 27 d'abril del 2006, publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* número 38, del 10 de maig del 2006.

Disposició final

Aquest Reglament entrarà en vigor l'endemà de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Ordino, 26 de maig de 2011

P.O. del Comú
La Secretària general
Zita Barrio Lopez

Vist i plau
El Cònsol major
Bonaventura Espot Benazet