

totes les modificacions aportades mitjançant aquesta Llei.

### Disposició final segona

El Govern ha d'aprovar en el termini màxim d'un (1) mes, a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, les modificacions del Reglament urbanístic, del Reglament de construcció i del Reglament d'urbanització que siguin necessàries per adaptar-los a la Llei.

### Disposició final tercera

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

#### **Esmena 11** **De modificació** *Grup Parlamentari Socialdemòcrata (9)*

“Es proposa fer les correccions que escaiguin perquè el redactat final de la Llei s'adeqüi, almenys pel que fa als aspectes gràfics i de presentació, a l'Acord sobre criteris de concepte i de forma per a l'elaboració de les proposicions i dels projectes de llei, del 18 d'abril del 2002, així com fer una correcció ortogràfica de tot el text.”.

Aleix Varela González

## **Informe de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme relatiu al Projecte de llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol**

La Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme ha examinat, en el decurs de les reunions celebrades els dies 16 i 17 de juliol del 2012, l'informe del ponent relatiu al Projecte de llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

#### Esmenes aprovades per unanimitat:

**Esmena 5** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació a l'article 5.

**Esmena 6** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació a l'article 5.

**Esmena 9** (*Grup Parlamentari Demòcrata*) de modificació a la disposició transitòria única.

**Esmena 11** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació.

#### Esmenes aprovades per majoria:

**Esmena 2** (*Grup Parlamentari Demòcrata*) de modificació a l'article 2.

#### Esmenes no aprovades:

**Esmena 10** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació a la disposició transitòria única.

#### Esmenes retirades per transacció i aprovades per unanimitat:

**Esmena 1** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació a l'exposició de motius i als articles 22, 25 i 26.

**Esmena 3** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació a l'article 3.

**Esmena 4** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) d'addició a l'article 5.

**Esmena 7** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) de modificació de l'article 6.

**Esmena 8** (*Grup Parlamentari Socialdemòcrata*) d'addició a l'article 7.

## **Projecte de llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol**

### **Exposició de motius**

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol, constitueix el marc de regulació de les diverses fases de planificació i gestió urbanístiques. La planificació urbanística es concreta bàsicament en dos estadis, els plans d'ordenament urbanístic parroquials i el planejament derivat (plans parcials i especials). La gestió urbanística està vertebrada en una successió de passos que culmina en l'atorgament de la llicència de construcció.

Aquesta reforma de la Llei parteix de tres eixos bàsics. El primer pretén aportar un decidit estímul al sector de la construcció i de l'ordenació urbanística en uns moments de difícil situació econòmica, i assegurar, alhora, que les modificacions introduïdes siguin compatibles amb la sostenibilitat de l'entorn i amb el desenvolupament equilibrat del territori. La greu crisi econòmica que travessa Andorra afecta

singularment el sector de la construcció i els professionals que hi estan vinculats. Per mitigar-ne les severes conseqüències socials, els poders públics tenen la responsabilitat de trobar fórmules que permetin fomentar la reactivació econòmica. Amb la finalitat de donar una resposta ràpida a aquesta missió, la modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme incorpora alguns canvis substancials.

El segon eix té com a objectiu alleugerir la tramitació d'un bon nombre de llicències de construcció, i acollir els procediments que ja són aplicables en altres ordenaments del nostre entorn més immediat. I el tercer eix s'orienta cap a actualitzar la normativa i precisar certs conceptes en els punts en què l'experiència més recent ha demostrat aquesta necessitat.

És, doncs, amb l'objectiu d'assolir les finalitats evocades anteriorment que s'han introduït les modificacions a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme que es detallen a continuació.

Com a criteri d'aplicació general, la modificació legislativa aporta algunes precisions terminològiques i millora el redactat d'algunes disposicions que havien generat dubtes en la seva aplicació. En aquest sentit, s'aclareix que les cartografies de riscos naturals han de ser aprovades pel Govern; i que els canvis dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials donen peu a un segon període d'exposició pública quan s'hagin produït alteracions dels continguts substancials; i, finalment, s'actualitzen i es converteixen a euros els imports de les sancions per infracció urbanística.

És igualment amb aquest esperit d'aclarir alguns aspectes que apareixien confusos en la Llei i d'aportar flexibilitat i racionalitat a la cessió obligatòria, que s'han introduït unes modificacions d'una importància notable al títol II, que regula el règim del sòl.

Efectivament, en primer lloc, es precisa el concepte de sòl urbà consolidat als efectes d'aproximar el seu règim als criteris que ha establert la doctrina dels tribunals.

En segon lloc, s'amplien els usos i els tipus d'edificació que, sota la llicència d'obres provisionals, són permesos en el sòl urbanitzable i en el sòl urbà no consolidat sense desenvolupar el planejament derivat, si bé es regulen igualment les condicions que han de permetre garantir que la volumetria d'aquestes noves edificacions sigui moderada, que s'integrin en l'entorn amb una densitat reduïda i que no dificultin el desenvolupament posterior de la unitat d'actuació quan s'hagi de portar a terme. És permesa la construcció d'habitatges unifamiliars, d'edificis de morfologia rústica destinats a

restauració, de magatzems i d'allotjaments turístics del tipus borda rural. Aquesta modificació donarà sortida immediata a una demanda detectada en la societat andorrana, amb el consegüent impacte positiu sobre l'activitat econòmica.

En tercer lloc, un canvi certament transcendent el constitueixen les normes de flexibilització que concerneixen la cessió obligatòria i gratuïta, que afecten tant l'abast de la cessió com el destí dels béns que són cedits als comuns. Efectivament, per una part, es permet que el planificador pugui atribuir, de manera motivada, a algunes unitats d'actuació un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta superior al quinze per cent (15%), que era el sostre màxim establert per la Llei, sempre que l'escreix de cessió es compensi degudament amb aprofitament urbanístic. El percentatge de cessió pot arribar en aquests supòsits fins al trenta per cent (30%). Aquesta modificació pretén fer possible la cessió de superfícies suficients de terreny que permetin fer obres d'infraestructura per a equipaments col·lectius que requereixen gran quantitat de sòl, després d'haver constatat que la majoria de les unitats d'actuació que componen el planejament general de les parròquies són de dimensió reduïda.

D'altra part, s'amplia el nombre de béns immobles que poden ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta. De manera que, sense modificar el principi general segons el qual la cessió obligatòria i gratuïta s'efectua en terreny, s'introdueix en determinats supòsits la possibilitat que la cessió s'efectuï en terrenys situats en altres unitats d'actuació, i també que es tradueixi en béns immobles altres que terrenys, en la mateixa unitat o en una altra. Igualment es concreta que el deure de cessió obligatòria de sòl pugui ser satisfet en el sòl urbà consolidat mitjançant l'abonament al comú de l'equivalent econòmic del valor del sòl, com s'efectuava en alguns casos determinats a partir de la modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 21 de juny del 2006.

Una altra modificació important que s'introdueix en la disposició legal que regula la cessió obligatòria i gratuïta és la flexibilització del destí de l'ús del sòl cedit o de l'equivalent econòmic de la cessió, que permet als comuns atendre la construcció d'equipaments, de serveis col·lectius i d'altres, a més a més d'adquirir el sòl, com ja estava previst legalment. La reforma de la Llei també permet que el comú cedeixi a particulars la cessió de sòl als efectes que construeixin i explotin equipaments d'interès públic. Malgrat que aquesta disposició no constitueix una novetat, perquè aquesta figura ja és possible amb l'aplicació de la normativa vigent sobre contractació pel que fa als béns o els drets del patrimoni comunal, s'ha tingut interès a remarcar-la per completar el ventall de possibilitats que s'ofereixen a les

corporacions locals. Amb el conjunt d'aquestes mesures se supera la contradicció que suposava que les corporacions locals poguessin disposar de sòl cedit, però no de recursos per construir-hi equipaments d'ús col·lectiu.

I finalment, es precisa que els terrenys cedits als comuns en mèrits de la cessió obligatòria i gratuïta s'integren dins dels béns patrimonials de les corporacions locals, salvat que el mateix planejament general ja en prevegi, expressament, la destinació com a equipament col·lectiu, espai lliure o servei col·lectiu. Aquesta precisió pretén esvaïr els dubtes existents sobre la naturalesa jurídica d'aquests béns, amb les conseqüències inherents d'acord amb la normativa prevista al Codi de l'Administració.

Un altre eix inspirador de la modificació de la Llei rau en el fet d'afavorir la planificació sostenible del territori, la racionalització del creixement i el posicionament d'Andorra cap al desenvolupament de futur en un entorn físic propici. En aquest sentit, s'ha modificat el títol IV de la Llei en dos aspectes. D'una part, s'estableix que els plans d'ordenació i urbanisme parroquials han de definir les circumstàncies que en motiven la revisió d'acord amb els criteris de sostenibilitat mediambiental, territorial i econòmica, entre els quals destaca la població, la previsió de creixement demogràfic, la previsió de la progressió econòmica, l'aigua, els recursos naturals, les infraestructures, la mobilitat i el paisatge, considerant que a partir de la primera revisió dels plans ja no és preceptiu mantenir l'edificabilitat global de la parròquia derivada de les ordinacions anteriors a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La menció al paisatge respon a la ratificació recent per part d'Andorra del Conveni europeu del paisatge. I d'altra part, es precisen els criteris de delimitació de les unitats d'actuació, amb l'objectiu de facilitar el desenvolupament urbanístic.

Pel que fa al títol V, que regula el procediment de redacció i aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, s'amplia el termini per revisar els plans, de 4 a 6 anys, aplicable a partir de la segona revisió. Aquest increment en el termini es justifica atès que la Llei 8/2011, del 28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, ja va flexibilitzar notablement els canvis dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials que poden ser aprovats per procediment de modificació i, com a conseqüència, va disminuir la pressió que existia per revisar-los. D'aquesta manera, s'acompleix la finalitat de dotar de més estabilitat el model de desenvolupament del territori i d'aportar una seguretat jurídica més gran als propietaris, els promotors i els ciutadans en general.

En el títol VI de la Llei, sobre les actuacions urbanístiques i la posada en execució de la planificació, es precisen i es delimiten els terminis per cadascun dels procediments en què incorre la tramitació dels plans parcials, amb la vocació d'agilitzar i fer més eficient el procediment administratiu. Aquesta voluntat queda manifesta amb la instauració del silenci positiu si una vegada transcorregut un termini el comú no ha adoptat una resolució expressa en relació amb l'aprovació del projecte. A més, també es modifica l'article 119, que concerneix la reparcel·lació, als efectes d'adequar el redactat al que ja disposa la nova redacció de l'article 33 del text legal en relació amb l'equivalent econòmic del valor del sòl.

En el títol VII aquesta modificació amplia els deures d'ús i conservació que s'imposen als propietaris de parcel·les, d'edificis i d'instal·lacions de tota mena, respecte a la totalitat dels elements de l'edifici, inclosos els ancoratges i les proteccions que s'hagin dut a terme per disminuir els riscos naturals, amb la finalitat de completar les responsabilitats derivades dels deures de conservació d'aquestes instal·lacions.

El règim d'atorgament de llicències i la protecció de la legalitat urbanística, previstos als títols IX i XI de la Llei, inclouen un seguit de modificacions de notable importància vinculades al principi de simplificació de la tramitació administrativa de les llicències i a l'agilitació dels procediments, així com al principi d'optimització i estalvi dels recursos públics.

En l'acompliment del primer dels principis anteriors s'hi introdueix un canvi transcendent que repercutirà en la tramitació d'un nombre considerable de llicències de construcció. La rellevància del canvi comportarà fins i tot alterar la mentalitat imperant a Andorra sobre la concessió d'autoritzacions d'edificació, perquè se substitueix la tradicional revisió exhaustiva dels projectes constructius com a requisit ineludible per atorgar la llicència, per un sistema nou a Andorra (tot i que habitual en països del nostre entorn), el qual confia en la responsabilitat i el sentit professional dels arquitectes i/o tècnics autoritzats, com a autors dels projectes. D'aquesta manera, per a certs tipus simples d'obres (però nombroses) es trasllada a l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor del projecte, la responsabilitat de la conformitat del mateix amb les normatives vigents, mitjançant declaracions jurades que s'han de presentar al comú. En aquest sentit, les obres menors, les obres majors de reforma, la rehabilitació i el canvi d'ús d'edificis, i la construcció d'habitatges unifamiliars de nova planta en zones on no sigui necessari efectuar proteccions enfront de riscos naturals, disposaran de llicència de forma immediata, d'acord amb el principi

d'autorització administrativa en zero (0) dies. Les administracions comunals i governamental disposaran d'un termini de tres (3) mesos per revisar potestativament la conformitat del projecte a les normatives de la seva competència i, un cop transcorregut aquest termini, la llicència s'entendrà revisada favorablement si no s'ha denegat expressament.

Dins d'aquestes noves normes de procediment, pren una importància determinant l'emissió de declaracions jurades per part dels arquitectes i/o tècnics autoritzats, com a autors dels projectes constructius, raó per la qual les noves disposicions preveuen que les declaracions jurades errònies o falses siguin considerades infracció urbanística, que poden ser objecte de sanció per part del comú, en els termes de la Llei i en exercici de la potestat que li reconeix el text legal. Ara bé, independentment de la sanció per infracció urbanística, l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor del projecte, pot ser inhabilitat per a l'exercici professional durant un (1) o dos (2) anys si la infracció urbanística derivada de les declaracions jurades errònies o falses té la consideració de greu o molt greu, respectivament, en els termes establerts per la Llei. I en aquest cas, coherentment amb la legislació d'habilitació per a l'exercici professional, l'expedient és incoat i resolt pel Govern.

Tanmateix, aquesta modificació introdueix una agilitació més gran en el cas d'habitatges plurifamiliars amb un nombre inferior a quinze, i de cases adossades en nombre inferior a sis, mitjançant el mecanisme del silenci administratiu positiu. I per tant, la llicència s'entendrà atorgada si no es denega expressament en el termini de tres (3) mesos.

En el cas de les actuacions en sòl no urbanitzable, s'introdueix una mesura que agilita el procediment administratiu, perquè el silenci positiu per als informes ministerials que fixa la Llei fins ara vigent s'estén a la totalitat de la tramitació, sota un termini total de tres mesos.

El segon dels principis evocats anteriorment (l'optimització de recursos) té la seva traducció dins la nova normativa amb la previsió que els comuns puguin, si ho consideren oportú, mancomunar serveis tècnics d'urbanisme i construcció.

La disposició addicional única que preveu el text legal afecta la modificació de la disposició transitòria única de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra. Aquesta modificació pretén alleugerir les restriccions d'obres en els entorns cautelars dels béns immobles d'interès cultural (fins que no siguin aprovats els entorns definitius de protecció del bé, i els criteris arquitectònics i urbanístics que els regiran). Malgrat que s'hi manté

la prohibició d'obres de nova planta i d'augment de volumetria, hi són permeses les obres de rehabilitació, de reforma integral, de conservació i les que siguin exigibles per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a la normativa d'accessibilitat. Igualment, s'introdueix el benefici del silenci administratiu positiu, de manera que l'informe del ministeri titular de la cultura s'entén que és favorable salvat que es formuli una decisió expressa en contra.

Una novetat legislativa de notable importància, tot i que amb efectes limitats en el temps, apareix en la disposició transitòria que acompanya el text. La modificació que s'hi introdueix preveu que en sòl urbà consolidat els comuns poden decretar una reducció del percentatge de cessió obligatòria de sòl (o del seu equivalent econòmic), fins al zero per cent (0%), per a les sol·licituds formulades durant un termini de temps breu (9 mesos) o bé que es trobin en curs de tramitació en el moment d'entrada en vigor de la reforma legislativa. Les llicències que s'acullin a aquesta mesura se sotmeten a un seguit de requisits de temporalitat, tant pel que fa al seu lliurament com pel que fa a l'inici i la finalització de les obres que documenten. La intenció de la mesura és estimular, de forma immediata, l'economia del sector de la construcció en el sentit que ja s'ha evocat i és per aquesta raó que, igualment, se sotmet la seva aplicació a uns terminis breus i concrets. La brevetat del termini i l'agilitació dels procediments porta a limitar a tres (3) mesos el termini de tramitació administrativa dels projectes que s'acullin a aquesta fórmula, amb silenci positiu un cop transcorregut aquest període.

També es preveu la derogació de la disposició final primera de la Llei 8/2012, del 17 de maig, de modificació de la Llei general de l'allotjament turístic del 30 de juny del 1998, atès que els preceptes que conté aquesta disposició, que possibilita la construcció, en sòl urbanitzable, d'edificis destinats a allotjaments turístics del tipus borda rural, sense la necessitat de desenvolupar un pla parcial, ja estan inclosos en la modificació que aquesta Llei aporta a l'article 30.

Finalment, el Projecte de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme imposa al Govern l'obligació d'adaptar els reglaments que la desenvolupen en un termini d'un (1) mes, i de publicar en el mateix termini el text refós de la Llei, atesos els nombrosos canvis que l'han afectada.

#### **Article 1. Modificació de l'article 25**

Es modifica l'article 25, "Sòl urbà consolidat", que queda redactat de la forma següent:

"Article 25. *Sòl urbà consolidat*

Constitueixen sòl urbà consolidat, i han de ser qualificats així pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, tots els terrenys que disposin almenys d'accés rodat, conforme el Reglament d'urbanització i dels serveis d'aigua potable, d'evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració, i d'enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica, per servir les necessitats de les edificacions o les instal·lacions previstes pel planejament.”

### **Article 2. Modificació de l'article 27**

Es modifica l'article 27, “Règim del sòl urbà”, que queda redactat de la forma següent:

“1. Els terrenys qualificats de sòl urbà, els treballs d'urbanització dels quals ja hagin estat executats i que disposin efectivament de tots els serveis enumerats a l'article 25, són immediatament edificables, de conformitat amb les condicions i la normativa establertes per a la unitat d'actuació respectiva, una vegada s'hagi obtingut el dret a edificar materialitzat per la llicència d'edificació.

2. Mentre el sòl urbà no consolidat no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat, hi són permesos, en règim d'obres i actuacions provisionals, d'acord amb la normativa sectorial vigent, els projectes destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, a ús de restauració en forma de construccions rústiques, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i a les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions següents:

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sotacoberta.
- c) Sempre que no superin els 150 metres quadrats per planta, en obres de nova construcció i 400 metres quadrats per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de la present Llei.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.
- e) No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 metres quadrats de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els

usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.

i) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús de l'immoble obliga el seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

Els comuns poden fixar en els plans d'ordenació i urbanisme parroquials condicions més restrictives que les indicades.

També s'hi permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, les instal·lacions a l'aire lliure destinades a ús esportiu, esportivorecreatiu, a ús de protecció i a ús d'estacionament lligat als anteriors.”

### **Article 3. Modificació de l'article 30**

Es modifica l'apartat 2 de l'article 30, “Règim del sòl urbanitzable”, que queda redactat de la forma següent:

“2. Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat s'hi permeten les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que en el sòl no urbanitzable.

Igualment hi són permeses, en règim d'obres i actuacions provisionals, i en les mateixes condicions, les obres i les actuacions indicades a l'apartat 2 de l'article 27.”

### **Article 4. Modificació de l'article 32**

Es modifica l'article 32, “Aprofitament del sòl urbà i urbanitzable”, que queda redactat de la forma següent:

“1. L'aprofitament del sòl urbà i urbanitzable és com a mínim del vuitanta-cinc per cent (85%) de la superfície de cada unitat d'actuació després d'haver-ne deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons les previsions de la planificació, excepte en els supòsits establerts al paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 33.

2. El percentatge restant de terreny, destinat necessàriament a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, és de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris i a favor del comú.”

### **Article 5. Modificació de l'article 33**

Es modifica l'article 33, “Terrenys de cessió obligatòria”, que queda redactat de la forma següent:

“Article 33. *Cessió obligatòria i gratuïta*

1. En funció de les necessitats d'equipaments col·lectius i de serveis, de futur o per dèficits ja existents, els comuns estableixen als plans d'ordenació i urbanisme parroquial els percentatges de terreny de cessió obligatòria, que no poden ser

inferiors al cinc per cent (5%) ni superiors al quinze per cent (15%) de les propietats, un cop descomptada la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a vialitat.

El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot fixar de manera motivada en una unitat d'actuació un percentatge de cessió obligatòria de sòl per a equipaments, serveis col·lectius i habitatges de protecció pública superior al quinze per cent (15%), fins a un màxim del trenta per cent (30%). El Pla compensa als propietaris de la unitat l'escreix de cessió de sòl per sobre del quinze per cent (15%) en forma d'aprofitament urbanístic, en la mateixa unitat.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'imputar necessàriament els percentatges de terreny de cessió obligatòria dins de les propietats privades que en l'actualitat, sigui pel títol que sigui, ja estan ocupades per equipaments col·lectius o zones verdes urbanes.

3. Els comuns poden acceptar de forma justificada la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta i la cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al del terreny objecte de cessió obligatòria.

4. En unitats d'actuació de sòl urbà consolidat els comuns poden acceptar com a cessió de sòl l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria.

5. Els comuns han d'aprovar i fer públic, com a mínim un cop cada any, el valor del terreny de cada unitat d'actuació, amb l'especificació de les regles d'aplicació per determinar l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria per cada unitat d'actuació.

6. Si es tracta de la substitució d'edificacions ja existents en zones urbanes consolidades i barris antics, es manté l'aprofitament del sòl al cent per cent (100%).

7. Els terrenys cedits als comuns arran de la cessió obligatòria prevista en aquesta Llei s'integren dins dels béns patrimonials de les corporacions locals, salvat que el planejament en prevegi la destinació com a equipament col·lectiu, habitatge de protecció pública o servei públic col·lectiu.

En aquest darrer supòsit, i en altres en què, per decisió posterior expressa o tàcita, el terreny cedit sigui afectat a un ús públic o a un servei públic, aquests terrenys s'integren dins dels béns de domini públic parroquial però només poden ser destinats a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

8. Amb la prèvia sol·licitud dels particulars afectats, els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica quan aquesta darrera substitueixi la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a infraestructures, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

L'ajornament o el fraccionament de l'import esmentat s'atorga sota les condicions, mínimes, següents:

a) La liquidació de l'import no pot superar el termini d'un any posterior a la data d'acabament de les obres.

b) Se sol·licitarà la formalització d'un aval bancari a primer requeriment, o una garantia equivalent, sobre la totalitat de l'import degut, que serà retornat sempre que s'hagi liquidat l'import en el termini i en les condicions previstes.

Els comuns poden completar per ordinació els requisits exigibles en aquests supòsits.

9. Si en sòl urbà consolidat s'opta per fer cessió econòmica, el valor de la cessió es computa en funció de l'aprofitament que es desitja materialitzar d'acord amb la sol·licitud de llicència d'edificació. En cas de futures sol·licituds de llicència d'edificació que n'ampliïn l'aprofitament, el valor de la cessió econòmica correspon a l'aprofitament ampliat.

10. Els comuns han de destinar els imports obtinguts en concepte de cessió econòmica a l'adquisició de terrenys per a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, i a la construcció d'equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

11. El comú pot cedir, durant un termini màxim de cinquanta (50) anys, l'ús del sòl de cessió obligatòria a un particular perquè construeixi i exploti un equipament d'interès públic, en les condicions previstes per a la utilització privativa de béns de domini públic, sempre seguint les regles de publicitat i de concurrència."

#### **Article 6. Modificació de l'article 49**

Es modifica l'apartat 1 de l'article 49, "Zones exposades a riscos naturals", que queda redactat de la forma següent:

"1. Són zones exposades a riscos naturals totes les qualificades així pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres riscos naturals que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent. Aquests estudis poden diferenciar nivells de perillositat del risc."

### Article 7. Modificació de l'article 51

1. Es modifica l'apartat e) de l'article 51, "Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable", que queda redactat de la forma següent:

"e) En zones exposades a riscos naturals, les instal·lacions o els equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns, i a la limitació del mateix risc, i les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions destinades a ús agrícola, ramader i forestal o a ús de magatzem, sempre que un estudi detallat del risc n'avaluï la vulnerabilitat i garanteixi que és assumible, d'acord amb criteris fixats reglamentàriament."

2. S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 51, "Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable", que queda redactat de la forma següent:

"3. La construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent contemplades a la lletra a) de l'apartat 2 es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), c), d), f), g), h) i i) de l'apartat 2 de l'article 27.

Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, viviers i hivernacles), contemplades a la lletra a) de l'apartat 2 es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), d), f), g), h) i i) de l'apartat 2 de l'article 27, sempre que no superin els 400 metres quadrats per planta.

Els comuns poden fixar en els plans d'ordenació i urbanisme parroquials condicions més restrictives que les indicades."

### Article 8. Modificació de l'article 62

Es modifica l'article 62, "Plans sectorials amb incidència supracomunal", que queda redactat de la forma següent:

"Article 62. *Plans sectorials*

S'entén per pla sectorial tot projecte d'interès nacional l'execució del qual afecti els termes de dos o més parròquies."

### Article 9. Modificació de l'article 71

Es modifiquen els apartats h) i i) de l'article 71, "Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial", que queden redactats de la forma següent:

"h) Mesures de protecció que s'adopten amb relació al paisatge, el medi ambient, la conservació de la natura, la fauna i els ecosistemes.

i) Indicació de les circumstàncies segons les quals serà procedent, quan escaigui, fer la revisió del Pla

d'ordenació en funció dels paràmetres de població, l'índex de creixement demogràfic, la previsió de l'increment de l'activitat econòmica, l'aigua i la resta de recursos naturals, les infraestructures existents i planificades, els equipaments existents i planificats, els requeriments de mobilitat, el paisatge, la imatge de la parròquia i altres factors que hi incideixin."

### Article 10. Modificació de l'article 76

Es modifica l'article 76, "Criteri en la constitució de les unitats d'actuació", que queda redactat de la forma següent:

"Les unitats d'actuació, sense perjudici del nombre de plans parcials necessaris perquè es puguin desenvolupar, es constitueixen de forma que permetin el compliment conjunt dels deures i dels drets de cessió, compensació, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície, i es delimiten de tal forma que se'n faciliti el desenvolupament urbanístic o que responguin a objectius d'interès general definits en instruments d'ordenació del Govern o dels comuns."

### Article 11. Modificació de l'article 98

Es modifica l'article 98, "Aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial", que queda redactat de la forma següent:

"Un cop exhaurit el termini d'informació pública, el comú analitza totes les al·legacions, les observacions i les propostes presentades, estudia l'oportunitat i l'interès general que poden merèixer, i practica les esmenes que estima pertinents. Si s'acorden modificacions substancials del projecte inicial, el comú obre un segon tràmit d'informació pública durant trenta (30) dies. Un cop efectuat el tràmit d'informació pública corresponent, el comú fa l'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, i el remet al Govern per a l'aprovació prèvia prevista a l'article 10."

### Article 12. Modificació de l'article 103

Es modifica l'apartat 2 de l'article 103, "Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial", que queda redactat de la forma següent:

"2. La primera revisió del Pla només es pot practicar al cap de sis (6) anys, comptats des de la data de publicació de l'aprovació definitiva inicial. Les revisions següents es poden practicar cada sis (6) anys, comptats des de la data de la publicació de la revisió anterior.

Excepcionalment, es pot revisar el Pla abans dels terminis fixats en el paràgraf anterior, sempre que hi hagi causes d'interès públic degudament justificades. Es requereix que la justificació de l'interès públic sigui validada pel Govern."

**Article 13. Modificació de l'article 112**

Es modifica l'article 112, "Requisits per a l'aprovació", que queda redactat de la forma següent:

"1. El comú verifica en un termini màxim de tres (3) mesos la conformitat del projecte de Pla parcial amb les previsions d'aquesta Llei, les generals del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les específiques de la unitat d'actuació afectada.

2. Si el projecte obté la conformitat, el fa públic durant un termini de vint (20) dies. Si no obté la conformitat, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o les esmenes pertinents, en denega l'aprovació.

3. Durant el termini d'informació pública, tots els administrats poden consultar el projecte i eventualment, formular al·legacions i observacions.

4. Abans d'aprovar el Pla parcial el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria. Els ministeris disposen d'un termini d'un mes per emetre els informes.

5. En el cas de participació obligada de propietaris en el Pla parcial, abans d'aprovar-lo el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, en els termes de l'article 121.

6. En un termini màxim de tres (3) mesos comptats a partir del final del període d'informació pública, el comú analitza les al·legacions i les observacions rebudes i, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o les esmenes que consideri pertinents, dicta el decret d'aprovació o bé de denegació.

7. El projecte se considera aprovat en cas que no s'adopti una resolució en el termini màxim de set (7) mesos des de la presentació de la sol·licitud, o de nou (9) mesos si es compleixen els requeriments de l'apartat 5."

**Article 14. Modificació de l'article 119**

Es modifica l'apartat 4 de l'article 119, "Reparcel·lació", que queda redactat de la forma següent:

"4. La reparcel·lació econòmica inclou l'equivalent econòmic del valor del sòl de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes establerts a l'article 33 d'aquesta Llei."

**Article 15. Modificació de l'article 121**

Es modifica l'apartat c) de l'article 121, "Participació obligatòria en la redacció i l'aprovació d'un Pla parcial o especial", que queda redactat de la forma següent:

"c) En ambdós supòsits dels apartats a) i b), quan el Pla parcial o especial hagi estat redactat, una vegada clos el termini d'informació pública i abans de la seva aprovació definitiva, el comú el remet a la Comissió Tècnica d'Urbanisme, la qual verifica la justa distribució de càrregues i beneficis entre la totalitat dels propietaris, la conformitat del procediment amb aquesta Llei i, dins el termini de dos (2) mesos, lliura un informe favorable o desfavorable motivat."

**Article 16. Modificació del nom del títol VII**

Es modifica el nom del títol VII, "Edificacions i instal·lacions fora d'ordenació, deures de conservació i estat de ruïna", que queda redactat de la forma següent:

"Títol VII. Deures d'ús i conservació, estat de ruïna i edificacions i instal·lacions fora d'ordenació"

**Article 17. Modificació de l'article 127**

Es modifica l'apartat 2, que passa a ser numerat com a 3, i s'hi afegeixen dos apartats nous, el primer dels quals pren la numeració de 2, de l'article 127, "Deures d'ús i conservació", amb el contingut següent:

"2. Els propietaris dels edificis i les instal·lacions són responsables de la inspecció, el manteniment i la reparació de tots els elements de l'edifici executats a l'empara de la llicència o les llicències de construcció, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització del terreny. Aquesta responsabilitat ha de constar en totes les escriptures de transmissió de domini.

3. Els comuns, en assabentar-se de qualsevol irregularitat d'ús o de conservació a què fan referència els apartats 1 i 2 d'aquest article, han d'ordenar al propietari l'execució de les obres necessàries per tal de conservar les condicions de seguretat, salubritat i higiene, amb indicació del termini d'execució.

4. Si, dins del termini fixat, el propietari no executa el que ordena el comú, ho fa el mateix comú per compte i a càrrec del propietari."

**Article 18. Modificació de l'article 134**

Es modifica l'apartat 4 de l'article 134, "Actes subjectes a llicència", que queda redactat de la forma següent:

"4. Obres destinades a usos de caràcter provisional i temporals. Són usos de caràcter provisional els admissibles en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable que encara no ha adquirit la classificació de sòl urbà consolidat. Són usos temporals els autoritzats per un termini breu i



limitat, d'acord amb els criteris establerts reglamentàriament.”

#### **Article 19. Modificació de l'article 135**

S'afegeix un nou apartat a l'article 135, “Obres menors”, amb el contingut següent:

“7. Altres obres d'escassa rellevància, no necessàriament situades en una edificació, tal com es detalla en el Reglament de construcció.”

#### **Article 20. Modificació de l'article 136**

Es modifica l'apartat 2 de l'article 136, “Competència per atorgar llicències”, que queda redactat de la forma següent:

“2. Per a les actuacions previstes a l'article 134, abans d'atorgar la llicència el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria, excepte en els supòsits previstos a l'apartat 4 de l'article 137.”

#### **Article 21. Modificació de l'article 137**

S'afegeix un nou paràgraf a l'apartat 1 lletra a) de l'article 137, “Conformitat amb la legalitat urbanística”, amb el contingut següent:

“Als efectes de verificar les sol·licituds de llicències urbanístiques i d'informar-ne, dos o més comuns poden mancomunar serveis tècnics.”

#### **Article 22. Modificació de l'article 137**

Es modifica l'apartat 3 i s'afegeix un nou apartat 4 a l'article 137, “Conformitat amb la legalitat urbanística”, amb el contingut següent:

“3. En les actuacions relatives a edificacions de nova planta destinades a habitatges plurifamiliars, d'un nombre inferior a quinze (15) habitatges; o a la construcció d'habitatges unifamiliars adossats, d'un nombre inferior a sis (6), la llicència es considera atorgada si, en el termini de tres (3) mesos, no es denega expressament.

4. En les actuacions relatives a obres menors, a obres majors de reforma i rehabilitació d'edificis, a les derivades de canvis d'ús o a la construcció, provisional o definitiva, d'edificis unifamiliars de nova planta en zones que no requereixin proteccions contra riscos naturals, les llicències se substitueixen per declaracions jurades, de conformitat amb la normativa vigent, signades per l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor del projecte, sota la seva responsabilitat. La persona sol·licitant ha de presentar les declaracions jurades davant del comú.

En aquests casos, l'atorgament de la llicència és immediat. El comú i el Govern disposen d'un termini de tres (3) mesos, a comptar de la data d'atorgament de la llicència, per revisar, potestivament, la

sol·licitud. La llicència es considera revisada favorablement si, en el termini de tres (3) mesos, no es denega expressament. A l'efecte de possibilitar la revisió eventual de la sol·licitud, el comú ha d'informar immediatament el Govern de l'atorgament de la llicència.

En cas de detectar contravencions a la normativa, les obres s'han d'aturar immediatament i el projecte constructiu i la llicència han de ser modificades a càrrec del seu titular.

Si les actuacions són parcialment incompatibles amb la normativa urbanística aplicable, la persona titular de la llicència està obligada a procedir a les obres de reforma en el termini que li indiqui el comú. Un cop transcorregut aquest termini, s'ha d'actuar segons el que preveu el paràgraf següent.

Si les actuacions són incompatibles amb la normativa urbanística aplicable, el comú decreta la nul·litat de la llicència, i ordena la demolició i el retorn de les coses a l'estat anterior.”

#### **Article 23. Modificació de l'article 139**

Es modifica l'apartat 4 de l'article 139, “Procediment d'autorització per a actuacions en sòl no urbanitzable”, que queda redactat de la forma següent:

“4. El silenci de dos (2) mesos per part del ministeri corresponent en pressuposa la conformitat tàcita i faculta el comú per resoldre la sol·licitud en el sentit que consideri més conforme al seu pla parroquial. El silenci de tres (3) mesos comptats des de la presentació de la sol·licitud al comú té caràcter positiu i en suposa l'aprovació tàcita.”

#### **Article 24. Modificació de l'article 155**

S'afegeix un nou apartat a l'article 155, “Classes d'infraccions”, amb el contingut següent:

“5. En el marc del procediment regulat a l'apartat 3 de l'article 137, la signatura de la declaració jurada de conformitat amb la normativa vigent que incorri en falsedat, té la consideració d'infracció urbanística molt greu, greu o lleu en funció de la classificació de la infracció.”

#### **Article 25. Modificació de l'article 157**

S'afegeix un nou apartat a l'article 157, “Persones responsables”, amb el contingut següent:

“4. En el supòsit previst a l'apartat 5 de l'article 155, és sancionat per infracció urbanística l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor signatari de la declaració jurada, que incorri en falsedat.”

#### **Article 26. Modificació de l'article 158**

Es modifica l'article 158, “Sancions”, que queda redactat de la forma següent:

**“Article 158. Sancions**

Les infraccions són sancionades amb les multes següents:

- a) Infraccions molt greus, multa des de 50.001 € fins a 100.000 €.
- b) Infraccions greus, multa des de 5.001 € fins a 50.000 €.
- c) Infraccions lleus, multa des de 1.000 € fins a 5.000 €.

En el supòsit previst a l'apartat 5 de l'article 155, ultra la imposició de la sanció econòmica corresponent, l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor signatari del projecte, serà inhabilitat per exercir la professió liberal durant dos (2) anys en el cas que la declaració jurada que incorri en falsedat constitueixi una infracció molt greu, i durant un (1) any si constitueix una infracció greu. L'expedient serà incoat i resolt pel Govern.”

**Disposició adicional única**

*Modificació de la disposició transitòria de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra*

Es modifica la disposició transitòria de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra, la qual queda redactada de la forma següent:

**“Disposició transitòria**

1. Mentre no hagin estat delimitats expressament, es consideren entorns de protecció dels monuments declarats en virtut de la disposició adicional primera els espais compresos dins d'un radi de cent metres comptats des del perímetre exterior del monument.

2. Mentre no es dictin els decrets de delimitació corresponents, o mentre no s'aprovi el decret que fixa els criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de protecció en els termes de l'article 12.2, no es pot fer cap construcció de nova planta, ni cap ampliació de volumetria, en els entorns definits en l'apartat 1. Un cop es dictin els decrets esmentats, s'apliquen els criteris que s'hi estableixin.

Això no obstant, hi són permeses les obres de rehabilitació, de reforma integral dels edificis, sempre que no suposin un augment de volumetria; i també les de conservació i les que siguin exigides per la seguretat, la salubritat i l'adequació a la Llei d'accessibilitat.

3. En el supòsit previst en l'apartat anterior, l'informe favorable dels serveis del Patrimoni Cultural es considera atorgat si, en el termini de dos (2) mesos no s'emet un informe desfavorable degudament motivat. En aquest cas, els serveis del Patrimoni Cultural han d'identificar, de forma

detallada, els elements del projecte que han de ser objecte de modificació.

4. Les intervencions sobre els béns immobles inventariats que es trobin dins dels entorns definits en l'apartat 1 han de seguir el procediment previst a l'article 18 d'aquesta Llei.”

**Disposició transitòria única**

Durant un termini d'un (1) mes a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, els comuns poden decretar en sòl urbà consolidat la reducció temporal del percentatge de cessió obligatòria de sòl per a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, i del seu equivalent econòmic, fins a un zero per cent (0%).

S'acullen a la reducció les llicències de construcció que compleixin tots els requisits que s'indiquen a continuació:

a) Que les sol·licituds de construcció es presentin al comú dins del termini de nou (9) mesos a comptar de la data de publicació al BOPA del decret comunal que estableix la reducció, o bé que estiguin en curs de tramitació administrativa en el moment de la data de publicació al BOPA del decret comunal que estableix la reducció.

b) Que les llicències s'atorguin dins del termini de tres (3) mesos a comptar de la data de presentació al comú de la sol·licitud de construcció.

c) Que les obres s'iniciïn en un termini màxim de tres (3) mesos a comptar de la data d'atorgament de la llicència.

d) Que les obres es duiguin a terme en els terminis d'execució previstos en la llicència, sense dret de pròrroga i que en cap cas superin el termini de tres anys.

En el cas que una llicència s'hagi acollit a la reducció del percentatge de cessió obligatòria de sòl i l'execució de l'obra incompleixi els punts c) o d), el comú ha de decretar la suspensió de la llicència fins que el titular efectui la cessió obligatòria del sòl al comú, o aboni l'equivalent econòmic, sense reducció.

Per a les sol·licituds de construcció presentades en els terminis fixats a l'apartat a), la llicència es considera atorgada si en el termini de tres (3) mesos no és denegada expressament.

**Disposició derogatòria**

Es deroga la disposició final primera de la Llei 8/2012, del 17 de maig, de modificació de la Llei general de l'allotjament turístic del 30 de juny de 1998, així com totes les normes o disposicions de rang igual o inferior que s'oposin o contradiguin el que estableix aquesta Llei.

**Disposició final primera**

S'encarrega al Govern que, en el termini màxim d'un (1) mes a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, mitjançant el decret legislatiu corresponent, el text refós de l'articulat i de les disposicions transitòries de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, incloent-hi totes les modificacions aportades mitjançant aquesta Llei.

**Disposició final segona**

El Govern ha d'aprovar en el termini màxim d'un (1) mes, a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, les modificacions del Reglament urbanístic, del Reglament de construcció i del Reglament d'urbanització que siguin necessàries per adaptar-los a la Llei.

**Disposició final tercera**

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

En els termes precedents es formula l'informe de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme que, d'acord amb l'article 100.1 del Reglament del Consell General, es tramet al M. I. Sr. Síndic General, als efectes escaients.

Aleix Varela González

Vicepresident

de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme

Gerard Barcia Duedra

President

de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme