

integral de l'edifici, augment de volum o de superfície.”

Article 8. Modificació de l'article 132

Es modifica l'apartat primer, subapartat a, de l'article 132, *Funcions i competències*, que queda redactat de la forma següent:

“a) Amb caràcter preceptiu, no vinculant i previ a l'aprovació del Govern, informar respecte als plans d'ordenació i urbanisme parroquial dels comuns i les seves revisions, modificacions i canvis per ajustaments tècnics i rectificacions d'errors; als plans i projectes sectorials amb incidència supracomunal, les directrius d'ordenació i la reglamentació urbanística, d'urbanització i de la construcció proposats pel ministeri encarregat de l'Ordenament Territorial.”

Article 9. Modificació de l'article 136

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

“2. En tractar-se d'actuacions de les previstes als apartats números 6, 8, 11, 12 i 13 del dit article 134, abans d'atorgar la llicència, el comú ha de demanar i obtenir un informe previ favorable del ministeri encarregat de l'Ordenament Territorial o de l'encarregat del Medi Ambient, segons sigui procedent, o d'altres ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria.”

Disposició final primera

El Govern ha d'aprovar en el termini màxim de dos mesos a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei les modificacions necessàries del Reglament urbanístic, del Reglament de construcció i del Reglament d'urbanització per fer-los conformes amb la present Llei.

Disposició final segona

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

Gerard Barcia Duedra

Informe de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme 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

La Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme ha examinat, en el decurs de la reunió

celebrada el dia 13 de juliol del 2011, 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, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

Esmena retirada per transacció i aprovada per unanimitat:

Esmena 1 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 1.

Esmena aprovada per unanimitat:

Esmena 2 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 6.

Projecte de llei de 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

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, va confiar en els plans urbanístics com a eines de previsió i canalització de l'evolució del territori. D'acord amb això, ja han estat aprovats els plans d'ordenació i urbanisme de les set parròquies andorranes (endavant Poups). Es tracta d'un procés complex que, amb aquestes dimensions, ha constituït una novetat en l'evolució històrica del desenvolupament del territori nacional.

Això no obstant, la pràctica desenvolupada des aleshores ha permès detectar problemes d'adaptació dels Poups a la realitat que pretenien ordenar, tant per l'existència d'una regulació estricta dels mateixos, com igualment per l'excessiva rigidesa dels procediments d'adaptació.

Tanmateix, el canvi accelerat de la conjuntura immobiliària un cop aprovats els instruments de planificació general a causa de la crisi econòmica, ha tingut una incidència determinant en el sector de la construcció i en els processos d'urbanització.

Conscients de la necessitat de flexibilitzar la regulació dels Poups i els procediments de modificació dels mateixos, així com de la necessitat de cercar mecanismes que atenuïn els efectes de la crisi actual, s'ha procedit a modificar puntualment algunes disposicions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, quedant per més endavant una modificació més profunda del text legal, si es

creu convenient. Les modificacions introduïdes a la Llei són les següents:

Dins de les mesures orientades a afavorir l'activitat econòmica, aquesta reforma de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme permet l'ajornament o el fraccionament del pagament dels imports de les cessions econòmiques als comuns, als efectes d'atenuar els costos econòmics inicials que comporta tot procés d'urbanització. No s'altera el règim de la cessió econòmica substitutiva de la cessió de terrenys per a equipaments, infraestructures i serveis col·lectius que ja estava previst a la mateixa Llei, sinó que s'introdueix la possibilitat de posposar el pagament efectiu, ajornant o fraccionant l'import de la cessió, sempre que es constitueixin unes garanties mínimes, que la normativa comunal podrà ampliar i desenvolupar.

Dins de les mesures orientades a flexibilitzar la regulació dels Pous, s'introdueixen diverses modificacions puntuals, evitant que es pugui alterar el model establert en el seu dia per la Llei i fomentar la inseguretat jurídica. Partint d'aquests principis, la present reforma procedeix a modificar els continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, mantenint únicament dins dels mateixos els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de terrenys destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics. I al mateix temps, preveu la possibilitat de revisar el Pla, amb caràcter excepcional, sempre que existeixin causes d'interès públic justificades, que el Govern ha de valorar i validar.

Aquesta possibilitat excepcional de revisió del Pou no altera el model previst per la Llei en el seu dia, d'acord amb el qual el procés de revisió del planejament general només és possible als sis anys de l'aprovació inicial dels Pous i, posteriorment, cada quatre anys.

Amb la variació dels continguts essencials dels Pous, és possible que es potenciïn els procediments de modificació dels mateixos. La modificació del Pou suposa una nova declaració de voluntat del comú que pot implicar un canvi en les regles urbanístiques, d'edificació i d'usos, sempre que no s'alterin els continguts essencials esmentats tal com han quedat definits amb la reforma. No s'han introduït variacions en el procediment de modificació dels Plans d'ordenació i urbanisme parroquials, però la Llei recorda el caràcter preceptiu de l'informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Tanmateix, i com a criteri mesurat de canvi, la present Llei introdueix un concepte nou que correspon a les alteracions de menor transcendència dels continguts del Pou. Aquesta novetat permet diferenciar entre les meres rectificacions d'errors i

ajustaments tècnics, i la modificació del Pou. Els ajustaments entre unitats d'actuació, ajustaments de l'alineació de vials, i les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials, poden ser aprovats pel comú en qualsevol moment i publicats al BOPA, sense cap altre requisit que obtenir prèviament informe preceptiu de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

La modificació de la Llei reconeix també un quart supòsit de canvi dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials, en relació a la preceptiva adaptació a projectes d'interès nacional, plans sectorials amb incidència supracomunal, entorns de protecció de béns d'interès cultural, i qualsevol altre instrument que les lleis puguin definir i que imposin l'obligació d'adaptar-hi el Pou. La reforma de la Llei regula que el procediment a seguir és el de modificació, fins i tot en els casos que l'adaptació comporta necessàriament l'alteració de continguts essencials. Aquesta figura soluciona un problema de procediment amb el que s'han trobat sovint els comuns.

En el marc del planejament derivat, la reforma de la Llei fixa un termini de tres mesos des de l'aprovació d'un pla parcial, perquè els propietaris i el comú elevin a escriptura pública el conveni d'urbanització, juntament amb els plànols descriptius que configuren la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria a favor del comú, als efectes d'impedir que l'obtenció efectiva dels terrenys de cessió a favor de les corporacions locals es demori indefinidament. En cas d'incompliment del termini de tres mesos el comú pot unilateralment elevar el conveni d'urbanització a escriptura pública, repercutint les despeses als propietaris.

En el moment actual l'elaboració i aprovació del pla parcial i del projecte d'urbanització d'una unitat d'actuació són dos processos consecutius, per imposició normativa. Aquesta obligació seqüencial comporta que les tramitacions administratives s'allarguen i esdevenen feixugues. Atenent al fet que el substrat documental d'una i altra llicència estan estretament vinculats, la modificació de la Llei té la voluntat de facilitar l'activitat urbanística obrint la porta a poder elaborar i aprovar simultàniament el pla parcial i el projecte d'urbanització.

Finalment, respecte a les instal·lacions i edificacions fora d'ordenació, la reforma de la Llei disminueix l'abast de les limitacions legals per a les intervencions en els edificis qualificats com a fora d'ordenació per alineació de vial, si la disconformitat és inferior a 30 centímetres, admetent les actuacions de rehabilitació d'edificis excepte aquelles que

impliquin augment de volum o de superfície o una reforma integral de l'edifici. Aquesta modificació pretén aportar una solució a un nombre considerable d'edificis existents que es troben en situació de fora d'ordenació per alineació de vial -amb les severes limitacions que tal situació comporta- a causa de no estar alineats per estret marge -sovint pocs centímetres- respecte a les alineacions de les antigues carreteres generals que han estat traspassades als comuns, amb la finalitat de vehicular-hi una solució, i a la vegada afavorir l'activitat constructora, permetre la conservació del parc immobiliari, la modernització dels establiments comercials i, en definitiva, impulsar l'activitat econòmica.

Les modificacions introduïdes al text legal han de comportar, necessàriament, la consegüent adaptació de la normativa reglamentària. Per això, el present text estableix que el Govern ha de procedir, en un termini màxim de dos mesos, a adaptar el Reglament urbanístic, el Reglament de construcció i el Reglament d'urbanització per fer-los conformes amb la reforma de la Llei.

Amb aquesta finalitat s'aprova la present Llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, de 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, amb el contingut següent:

Article 1. Modificació de l'article 33

S'afegeixen dos nous apartats a l'article 33, *Terrenys de cessió obligatòria*, amb el següent contingut:

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

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

- a. La liquidació de l'import no podrà 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 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 podran completar per Ordenació els requisits exigibles en aquests supòsits.

7. Si en sòl urbà consolidat s'opta per 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 ampliïn l'aprofitament, el valor de la cessió econòmica correspondrà a l'aprofitament ampliat."

Article 2. Modificació de l'article 103

Es modifiquen els apartats segon i tercer de l'article 103, *Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*, que queden redactats de la forma següent:

"2. La primera revisió del Pla només es pot practicar al cap de 6 anys, comptats des de la data de publicació de la seva aprovació definitiva inicial. Les revisions següents es poden practicar cada 4 anys, comptats des de la data de la publicació de la revisió anterior.

Excepcionalment, es pot procedir a la revisió del Pla abans dels terminis fixats en el paràgraf anterior, sempre que existeixin causes d'interès públic degudament justificades. Es requereix que la justificació de l'interès públic sigui validada pel Govern.

3. Als efectes del present article, són continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial: els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics."

Article 3. Modificació de l'article 105

Es modifica l'article 105, *Modificacions al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*, que queda redactat de la forma següent:

"Article 105. *Modificacions, rectificacions i adaptacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

1. Els canvis de contingut del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que no suposin alteració de cap dels continguts essencials es poden portar a terme pel procediment de modificació, que el comú pot iniciar en qualsevol moment.

2. Els ajustaments entre unitats d'actuació, ajustaments de l'alineació de vials, i les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials, no requereix seguir el procediment de modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. El comú pot publicar en qualsevol moment els ajustaments entre unitats d'actuació, els ajustaments de l'alineació de vials i les rectificacions d'errors, previ informe preceptiu de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

3. Les adaptacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial a projectes d'interès nacional, plans sectorials d'incidència supracomunal, entorns de protecció de béns d'interès cultural o a altre instrument fixat per la legislació que comporti

necessàriament l'adaptació del Pla, seguiran el procediment de modificació, encara que variïn continguts essencials.”

Article 4. Modificació de l'article 106

Es modifica l'apartat primer de l'article 106, *Procediment de modificació*, que queda redactat de la forma següent:

“1. En aprovar provisionalment una modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el comú ha de publicar l'acord provisional i la justificació que el sustenta, i ha d'enviar-ho al Govern per a l'aprovació prèvia. La Comissió Tècnica d'Urbanisme emetrà informe preceptiu sobre la modificació.”

Article 5. Modificació de l'article 114

Es modifica l'article 114, *Execució en fases dels plans parcials*, que queda redactat de la forma següent:

“Article 114. *Execució dels plans parcials*

L'execució d'un pla parcial es pot fer en una sola actuació o bé en fases, mitjançant la presentació i l'aprovació de projectes d'urbanització.

La presentació i l'aprovació del projecte d'urbanització pot ser simultània a l'aprovació del pla parcial o especial, en la forma establerta reglamentàriament.”

Article 6. Modificació de l'article 122

Es modifica l'article 122, *Elevació a escriptura pública*, que queda redactat de la forma següent:

“Article 122. *Elevació a escriptura pública*

Als efectes civils pertinents, en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'un pla, els propietaris promotors del pla, aquells altres que s'hi adhereixin posteriorment i el comú eleven a escriptura pública el conveni d'urbanització, acompanyat d'una còpia del decret d'aprovació i dels plànols descriptius que configuren la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria a favor del comú.”

Article 7. Modificació de l'article 126

Es modifica l'apartat primer de l'article 126, *Règim fora d'ordenació*, que queda redactat de la forma següent:

“1. Edificacions o instal·lacions no conformes per no estar alineades amb el traçat viari de la planificació: en aquests casos no s'atorguen llicències d'obres de consolidació, d'augment de volum o de superfície, ni de canvi d'ús. Només es poden autoritzar les reparacions necessàries per a la conservació de l'edifici i les que siguin exigides per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

En el cas que la disconformitat amb l'alineació de vial sigui inferior a 30 centímetres, poden ser atorgades llicències d'obres excepte per a reforma integral de l'edifici, augment de volum o de superfície.”

Article 8. Modificació de l'article 132

Es modifica l'apartat primer, subapartat a, de l'article 132, *Funcions i competències*, que queda redactat de la forma següent:

“a) Amb caràcter preceptiu, no vinculant i previ a l'aprovació del Govern, informar respecte als plans d'ordenació i urbanisme parroquial dels comuns i les seves revisions, modificacions i canvis per ajustaments tècnics i rectificacions d'errors; als plans i projectes sectorials amb incidència supracomunal, les directrius d'ordenació i la reglamentació urbanística, d'urbanització i de la construcció proposats pel ministeri encarregat de l'Ordenament Territorial.”

Article 9. Modificació de l'article 136

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

“2. En tractar-se d'actuacions de les previstes als apartats números 6, 8, 11, 12 i 13 del dit article 134, abans d'atorgar la llicència, el comú ha de demanar i obtenir un informe previ favorable del ministeri encarregat de l'Ordenament Territorial o de l'encarregat del Medi Ambient, segons sigui procedent, o d'altres ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria.”

Disposició final primera

El Govern ha d'aprovar en el termini màxim de dos mesos a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei les modificacions necessàries del Reglament urbanístic, del Reglament de construcció i del Reglament d'urbanització per fer-los conformes amb la present Llei.

Disposició final segona

La present 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 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