



## Lleis

### **Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000**

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 17 de maig del 2018 ha aprovat la següent:

Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000

#### Exposició de motius

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme de data 29 de desembre del 2000 és un text legal que regula, amb caràcter general, l'ordenació del territori mitjançant els instruments de competència nacional, i l'urbanisme tant en la seva vessant de planificació territorial com de desenvolupament derivat, a través dels instruments que la Llei estableix a favor dels comuns i dels propietaris dels terrenys, fins a l'atorgament de la llicència de construcció.

Al llarg dels setze anys que porta en vigor, aquest text legal ha fet l'objecte de diferents modificacions, per mitjà de les lleis que es detallen a continuació: Llei 08/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, de 29 de desembre del 2000; Llei 6/2011, del 28 de juliol, 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; Llei 16/2012, del 31 de juliol, 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. Aquesta darrera Llei contenia una autorització al Govern per a publicar un text refós i, el Govern ho va fer per Decret legislatiu del 12 de setembre del 2012. Amb posterioritat a la publicació d'aquest text refós, la Llei general d'ordenació del territori i d'urbanisme ha estat modificada encara per la disposició final de la Llei 15/2014, del 24 de juliol, de modificació de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra.

Tanmateix, durant la darrera legislatura, el Govern d'Andorra ha portat a terme un seguit de contactes amb els comuns del Principat i els grups parlamentaris del Consell General, amb la finalitat de racionalitzar els recursos generals de l'Estat i avançar en una gestió més eficient dels recursos públics generals. El resultat d'aquesta negociació ha permès cloure amb la modificació de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, aprovada pel consell general el 20 d'octubre del 2017.

Un dels àmbits al que fa referència la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, és aquell que concerneix el desenvolupament d'iniciatives nacionals encaminades a dotar el país d'infraestructures o serveis d'interès general inqüestionable; matèria que, com és natural, es troba directament vinculada amb els instruments d'ordenació que la Llei posa a disposició del Govern amb la finalitat de portar a terme una política d'ordenació del territori que respongui a allò que precisa l'article 2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme del 29 de desembre del 2000: "... aconseguir una relació adequada entre territori, població, activitats, serveis i infraestructures."

Doncs bé, la present Llei recull les modificacions introduïdes a la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns i al Codi de l'Administració en compliment dels acords presos.

En general, la present reforma de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (endavant LGOTU) es configura a l'entorn de tres eixos bàsics: el desenvolupament dels instruments d'ordenació del Govern



que incideixen, directament, en l'estructura del territori: els projectes d'interès general i els plans sectorials amb incidència supracomunal, com a modalitat específica dels primers; l'obtenció de sòl gratuïta per part del Govern per a destinar-lo a aquestes iniciatives; i, finalment, la definició i concreció a efectes urbanístics d'aquestes iniciatives.

En concret, es modifica el Títol I (Disposicions generals) de la LGOTU, per tal d'introduir dins de les normes que defineixen les competències del Govern, no solament que aquest gaudeix de la potestat d'elaborar els instruments d'ordenació als que ja s'ha fet referència, sinó igualment disposa de la facultat de desenvolupar-los de forma efectiva, en els termes previstos per la Llei. I també per tal de suprimir el principi de subsidiarietat que defineix la iniciativa de l'activitat urbanística pública, que no té cap justificació quan es tracta de portar a terme iniciatives d'interès públic.

Sobre el Títol II del text legal (Règim del sòl) la present modificació incideix en la cessió de sòl, obligatòria i gratuïta, des d'una doble perspectiva:

- Per una part, se suprimeix l'obligació que tenien els comuns d'imputar dins dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials (endavant POUP) les propietats privades que, en l'actualitat (s'entén en el moment de redactar-los), ja es trobaven ocupades per equipaments col·lectius o zones verdes urbanes. Com és evident aquest mandat ja s'ha d'entendre acomplert amb l'elaboració i aprovació inicial del planejament general i, per tant, actualment ja no es justifica una mesura d'aquesta naturalesa.
- Per altra part, s'ha afegit amb la mateixa numeració un nou text que permet assegurar la reserva de sòl de cessió obligatòria i gratuïta a favor d'aquelles iniciatives d'interès nacional que desenvolupi el Govern, en les mateixes condicions que el sòl de cessió obligatòria i gratuïta que poden obtenir els comuns, i al mateix temps s'ha precisat el destí final d'aquests terrenys.
- Finalment, s'ha procedit a altres modificacions puntuals tendents a precisar quines superfícies de sòl o de terreny es descompten als efectes de procedir al càlcul del terreny de cessió obligatòria i gratuïta.

En relació al Títol III de la Llei (Instruments d'ordenació del Govern), s'introdueixen diverses modificacions en el procediment d'elaboració dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials per tal de completar la documentació necessària per aprovar-los, fer-lo coherent amb les diverses possibilitats d'obtenció de sòl i amb el caràcter oneros o gratuït del mateix, regular el caràcter vinculant o no vinculant de l'informe del comú sobre els projectes d'interès nacional i plans sectorials, en funció de la naturalesa del projecte, i assegurar que les mesures previstes en aquests instruments tenen una translació efectiva als POUP. També es flexibilitza, en certa mesura, que els particulars puguin promoure infraestructures, serveis i equipaments d'objectius propis dels projectes d'interès nacional, sotmesos a autoritzacions governamental i comunal. Igualment s'explicita, a efectes de precisió i aclariment, que els equipaments esportius i esportivorecreatius també poden ser objecte de projectes d'interès nacional, alhora que concreten encara més les limitacions dels projectes d'interès nacional en sòl no urbanitzable.

De forma coherent amb la recent modificació de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, la reforma legislativa desenvolupa l'obligació dels comuns de cedir sòl al Govern per executar projectes d'interès nacional i plans sectorials i, alhora, facilita la realització d'aquests instruments urbanístics, en obrir la possibilitat que el Govern pugui elaborar i promoure plans especials. Així mateix, introdueix un dret de reversió als comuns del terreny que havien cedit al Govern, en determinats supòsits, així com el dret a percebre una compensació econòmica en el supòsit que el dret d'ús sobre terreny comunal s'integri posteriorment en el patrimoni d'una persona privada, física o jurídica.

Respecte al Títol VI de la Llei (Actuació urbanística i posada en execució de la planificació) s'incideix, bàsicament, en els aspectes següents: introduint en la Llei l'execució aïllada dels deures urbanístics previstos en el planejament en unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, possibilitat que ja era contemplada al Reglament urbanístic però que no gaudia de cobertura legal; assignant al Govern el dret de percebre, a través dels comuns, el sòl destinat a infraestructures de caràcter general (com és el cas dels trams de vial que s'han d'incorporar a la xarxa de carreteres generals) i també els terrenys destinats a projectes d'interès general o a plans sectorials; agilitant l'elaboració i tramitació dels plans especials a càrrec dels comuns,



amb possibilitat que puntualment sigui el Govern qui s'ocupi d'elaborar-lo i tramitar-lo, i inserint en el text també mesures d'execució forçosa a favor de l'administració que executa el pla, tant si es tracta del Govern com si correspon als comuns, per tal que en pugui fer ús si és el cas.

En darrer terme, el present text legal introdueix dues modificacions al Codi de l'Administració: una que afecta l'article 83 i té per objecte la regulació dels béns vacants, i l'altra que afecta l'article 105 (que regula l'ús dels béns comunals) als efectes d'adequar la cessió d'ús dels béns comunals a les previsions de la legislació urbanística, en el cas de projectes d'interès nacional o de plans sectorials, i habilitar el Govern per procedir a la modificació de la normativa reglamentària que així ho requereixi.

Amb aquestes finalitats s'aprova la present Llei de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, amb el contingut següent:

**Article 1.** *Modificació de l'article 10 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 10 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 10.** *Competències del Govern*

A l'efecte d'assolir els objectius de política territorial definits en la present Llei i tots els altres establerts pel Consell General, correspon al Govern redactar les directrius d'ordenació, els projectes d'interès nacional, els plans sectorials amb incidència supracomunal, i si escau desenvolupar-los, la reglamentació general urbanística, d'urbanització i de la construcció, de la classificació i protecció de les edificacions incloses en el catàleg del patrimoni nacional i la inspecció de les edificacions, el lliurament de la cèdula d'habitabilitat i l'aprovació prèvia, per a la conformitat amb aquesta Llei, dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, així com les altres facultats i competències que li reconeix el present text legal."

**Article 2.** *Supressió de l'apartat 3 de l'article 15 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Se suprimeix l'apartat 3 de l'article 15 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, de manera que aquest article queda redactat de la manera següent:

**"Article 15.** *Iniciativa de l'activitat urbanística*

1. La iniciativa i la direcció de l'ordenació del territori, la seva planificació i la formulació dels instruments urbanístics corresponen a l'Administració Pública.

2. La gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística es promoguda de manera prioritària per la iniciativa privada, sense perjudici de l'exercici de les potestats i les facultats públiques establertes per l'article 4 d'aquesta Llei."

**Article 3.** *Modificació de l'article 33 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 33 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera 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 vialtat i, quan sigui el cas, el terreny destinat a la llera dels rius i torrents, de conformitat a la normativa sobre llur amplada. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de justificar el percentatge mitjançant un estudi de necessitats d'equipaments col·lectius i de serveis en funció del creixement previsible.

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 o en una altra unitat d'actuació; en aquest darrer cas, l'aprofitament urbanístic ha de tenir un valor equivalent al de la unitat d'origen i no pot ser superior al quinze per cent (15%) de l'aprofitament de la unitat en què se situa.

2. Els comuns han d'incloure en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, com a sòl de cessió obligatòria i gratuïta, les reserves de sòl que resulten de l'aplicació dels instruments d'ordenació del Govern, salvat que aquests mateixos instruments estableixin altres mecanismes específics per a l'obtenció de sòl. Si aquestes reserves comporten que el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta de sòl sigui superior al quinze per cent (15%), i fins a un màxim del trenta per cent (30%), s'aplica la norma de l'apartat precedent.

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. Els comuns cedeixen gratuïtament al Govern els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta urbanística que s'hagin de destinar a la realització de projectes d'interès nacional i plans sectorials. Aquests queden afectats a l'ús públic o al servei públic determinat en l'instrument d'ordenació corresponent, i s'integren dins del domini públic de l'Estat.

9. 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.

10. 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.

11. 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.



12. Els comuns i, si és el cas, el Govern, poden cedir, durant un termini màxim de cinquanta anys, l'ús de 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 concurrència."

**Article 4.** *Modificació de l'article 61 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 61 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 61.** *Projectes d'interès nacional*

1. Els projectes d'interès nacional estan destinats a la construcció d'infraestructures viàries i de comunicació, a l'execució de la política hidràulica, de sanejament i energètica, a la lluita contra la contaminació i a la protecció de la natura, i també a la dotació de serveis de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, esportiu, esportivorecreatiu, administratiu, de seguretat i protecció civil.

2. Quan s'executen en sòl no urbanitzable, els projectes d'interès nacional no es poden destinar a ús d'habitatge, hoteler ni residencial de cap classe.

3. Quan les executa el Govern, les actuacions pròpies dels projectes d'interès nacional no estan sotmeses a llicència dels comuns."

**Article 5.** *Modificació de l'article 63 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 63 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 63.** *Competències en projectes d'interès nacional i plans sectorials*

1. Sense perjudici de les competències dels comuns per redactar, aprovar i executar conjuntament plans especials o programes d'interès interparroquial de conformitat amb aquesta Llei, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials són aprovats pel Govern, amb informe previ dels comuns el terme parroquial dels quals sigui afectat pel projecte o el pla.

2. Quan es tracti de projectes d'interès nacional o plans sectorials relatiu a algun dels equipaments inclosos en la relació continguda a la disposició addicional primera d'aquesta Llei, l'informe dels comuns té caràcter preceptiu però no vinculant; en els altres supòsits, l'informe dels comuns té caràcter preceptiu i vinculant.

3. Si un informe preceptiu i vinculant d'un comú sobre un projecte d'interès nacional o un pla sectorial és negatiu, el Govern no el pot executar, però pot sotmetre al Consell General un projecte de llei que l'autoritzi a executar-lo. Si la Llei s'aprova, el projecte es pot executar."

**Article 6.** *Modificació de l'article 64 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 64 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 64.** *Contingut dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

1. A efectes d'aprovació, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de contenir, almenys, la documentació següent:

- a) Descripció i justificació de l'interès nacional del Projecte o del Pla sectorial de què es tracti.
- b) Determinació precisa de la situació i límits dels terrenys necessaris per a la seva execució, ja siguin de titularitat pública o privada, i del mecanisme d'obtenció del sòl destinat a l'execució de les obres, d'acord amb el que estableix l'article següent.
- c) Pressupost estimat, mecanismes de finançament previstos, i termini estimat d'execució.

2. A efectes de desenvolupament, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de contenir, almenys, la documentació següent:



a) Si es tracta d'una actuació aïllada, totes les determinacions documentals i gràfiques que permetin l'execució completa del projecte.

b) Si es tracta d'una actuació complexa, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials es desenvolupen a través de plans especials."

**Article 7.** *Addició d'un article 64 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

S'afegeix un nou article 64 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb el contingut següent:

**"Article 64 bis.** *Obtenció de sòl per als projectes d'interès nacional i els plans sectorials*

1. Els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de determinar amb precisió quins són els terrenys necessaris per a la seva execució, ja siguin de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública, ja siguin de titularitat privada, així com el mecanisme d'obtenció del terreny destinat a l'execució de les obres.

2. L'obtenció de sòl destinat a projectes d'interès nacional i a plans sectorials pot materialitzar-se de la manera següent:

a) Per mitjà de sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinat a iniciatives d'interès nacional previst a l'article 33 de la present Llei.

b) Per mitjà de sòl de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública.

c) Per mitjà d'expropiació.

3. La cessió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta s'efectua d'acord amb el que preveuen els articles 108 c) i 116 b). La cessió de sòl de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública s'efectua en els termes i termini previstos a l'instrument d'ordenació del Govern, i es documenta a través del corresponent conveni de cessió.

4. Els comuns posen gratuïtament a disposició del Govern l'ús dels béns comunals que siguin necessaris per executar projectes d'interès nacional i plans sectorials.

5. En els restants supòsits dels paràgrafs a) i b) de l'apartat 2, la cessió de sòl al Govern s'efectua també amb caràcter gratuït, salvat que el sòl hagués estat adquirit a títol oneros per l'administració propietària, en quin cas el Govern n'ha d'abonar el seu valor a preu de mercat.

6. En aprovar el Projecte d'interès nacional o el Pla sectorial, el Govern pot acordar demanar al Consell General la declaració d'utilitat pública de determinats terrenys que sigui necessari expropiar per a l'execució del projecte."

**Article 8.** *Modificació de l'article 65 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 65 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 65.** *Aprovació dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

1. El Govern, després d'aprovar el Pla sectorial o el Projecte d'interès nacional, el publica al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

2. Les previsions i disposicions contingudes en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials, una volta aprovats i publicats, vinculen, en allò que els pugui afectar, els plans d'ordenació i urbanisme de les parròquies concernides. La modificació del planejament general s'efectua de forma immediata, d'acord amb el procediment previst a l'article 105.3."

**Article 9.** *Addició d'un article 66 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

S'afegeix un nou article 66 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb el contingut següent:

**"Article 66 bis. Dret de reversió**

1. Si el Govern revoca l'aprovació d'un projecte d'interès nacional o d'un pla sectorial, els terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart que haguessin estat objecte de cessió gratuïta al Govern per a l'execució d'aquest instrument, retornen al seu titular anterior; la transmissió s'ha de documentar a través del corresponent conveni. Si la cessió ha estat onerosa, el retorn de la titularitat comporta la devolució de la suma abonada pel Govern, incrementada amb els interessos meritats, al tipus de l'interès legal.

2. Si el Govern no inicia l'execució d'un projecte d'interès nacional o d'un pla sectorial per al que hagi obtingut la cessió de terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart, en el termini de cinc anys des de la data en què s'hagi formalitzat la cessió, l'administració que ha cedit els terrenys pot demanar-ne el retorn, en les condicions previstes a l'apartat precedent, però aquests terrenys continuaran afectats a les finalitats previstes en l'instrument d'ordenació de què es tracti, fins que el Govern no en revoqui expressament l'aprovació.

3. Si, per qualsevol motiu, terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart que han estat objecte de cessió gratuïta al Govern per executar un projecte d'interès nacional o un pla sectorial hagin de passar a formar part del patrimoni d'una persona privada, física o jurídica, o d'una societat amb participació de capital públic i privat, el comú o el quart que n'eren titulars abans de la cessió tenen dret a la reversió dels terrenys cedits i, en el cas que n'hagi de continuar fent ús aquesta persona o societat, a percebre una compensació econòmica per aquest ús, calculada a preu de mercat."

**Article 10. Modificació de l'article 107 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i addició d'un article 107 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme**

1. Es modifica l'article 107 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 107. Disposicions generals**

1. L'execució del planejament urbanístic s'efectua de forma integral, per polígons, sectors o per unitats d'actuació.

2. En l'execució integral per polígon, sector o unitat d'actuació, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultàniament a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon.

3. En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'execució del planejament urbanístic també es pot efectuar de forma aïllada. En aquests supòsits els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts en el planejament.

4. Si escau, s'inclouen en les actuacions encaminades a la urbanització i edificació simultànies de les parcel·les edificables, les operacions convencionals i arranjaments pactats entre el comú i els propietaris interessats que tinguin per objecte l'ajustament de límits i la regularització de parcel·les, sempre que es tracti de sòl de característiques similars i que no hi hagi una diferència de superfície superior al 10%.

5. El desenvolupament i execució de les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable s'efectua mitjançant l'aprovació de plans parcials i de plans especials."

2. S'afegeix un nou article 107 bis a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb el contingut següent:

**"Article 107 bis. Plans parcials**

1. El Pla parcial és l'instrument que materialitza la fase de posada en execució de l'actuació urbanística promoguda pel sector privat.

2. La redacció i l'execució dels plans parcials correspon als propietaris dels terrenys.



3. Per facilitar la posada en execució de la planificació, a petició dels propietaris interessats en el Pla parcial, el comú pot intervenir per assessorar i coadjuvar amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació."

**Article 11.** *Modificació de l'article 108 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 108 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 108.** *Obligacions dels propietaris en un Pla parcial*

Els propietaris de terrenys compresos dins d'un Pla parcial queden subjectes a les obligacions següents:

a) Participar en el procediment de redacció, reparcel·lació -si és necessària- i aprovació del Pla parcial, quan, en defecte d'acord unànimе d'actuació voluntària, sigui acordat així per un nombre de propietaris que representi almenys les tres quartes parts de la propietat de la superfície dels terrenys compresos en el Pla parcial.

b) Efectuar la cessió gratuïta als comuns dels vials de titularitat comunal i dels terrenys destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius, segons les previsions d'aquesta Llei, dels quals el comú en prendrà possessió efectiva una volta que s'hagin executat degudament tots els treballs d'urbanització, en els quals el comú participa únicament si és titular de terrenys patrimonials destinats a usos diferents dels mencionats en l'article 33, en el percentatge que li correspongui. No obstant això, el comú pot prendre possessió dels terrenys destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius des del moment de l'elevació a públic del Pla parcial, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.

c) Efectuar la cessió gratuïta al Govern dels vials o trams de vial que s'hagin d'incorporar a la xarxa de carreteres generals, i dels terrenys previstos en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials. Aquesta cessió es realitza a favor del comú, que ha de posar el sòl a disposició del Govern, o bé directament a favor del Govern, quan abans de la cessió s'hagi subscrit un acord entre el comú i el Govern. El Govern pren possessió efectiva dels vials una volta que s'hagin executat degudament tots els treballs d'urbanització, en els quals hi participa únicament si és titular de terrenys patrimonials destinats a usos diferents dels mencionats a l'article 33, en el percentatge que li correspongui.

d) Sufragar totes les despeses d'urbanització i execució del Pla parcial de conformitat amb el projecte i les condicions que resultin de la seva aprovació, i en proporció a la propietat i l'aprofitament efectius."

**Article 12.** *Modificació de l'apartat 4 de l'article 112 de la Llei general d'ordenament del territori i urbanisme*

Es modifica l'apartat 4 de l'article 112 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

"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 de dos mesos per emetre els informes."

**Article 13.** *Modificació de l'article 115 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 115 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 115.** *Plans especials*

1. El Pla especial és l'instrument que materialitza la fase de posada en marxa de l'actuació urbanística promoguda pel sector públic i justificada per l'interès públic.

2. Els plans especials tenen per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, proteccions, serveis i subministraments col·lectius, així com de les obres públiques promogudes pel Govern a través dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials.



3. La redacció dels plans especials correspon al comú. Si es tracta d'obres públiques promogudes pel comú, la redacció s'inicia després d'haver aprovat i publicat l'acord de dur endavant el projecte. Si es tracta de projectes d'interès nacional o de plans sectorials, la redacció s'inicia després que el Govern hagi aprovat i publicat aquell instrument, i ho notifiqui al comú.

4. Excepcionalment, quan es tracta de plans especials que tenen per objecte desenvolupar obres públiques promogudes pel Govern, la redacció del Pla especial la duu a terme el Govern si el comú li ho demana, o en cas d'inacció per un termini superior a sis mesos, a comptar de la data de notificació. En ambdós supòsits, el comú ha de lliurar al Govern tota la documentació necessària per dur a terme la redacció de l'instrument de planejament.

5. L'execució de les obres i treballs que justifiquen el Pla especial correspon al comú, quan es tracta d'obres públiques promogudes pel comú, i al Govern, quan es tracta d'obres públiques promogudes per aquest. L'execució de tots els treballs d'urbanització restants correspon als propietaris."

**Article 14.** *Modificació de l'article 116 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 116 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 116.** *Obligacions dels propietaris en un Pla especial*

Els propietaris de terrenys compresos dins d'un Pla especial queden subjectes a les obligacions següents:

a) Col·laborar i participar amb el comú i, si escau, amb el Govern, en el procediment de redacció, reparcel·lació, si és necessària, i aprovació del pla, per tal d'establir i delimitar el pas dels vials necessaris i els terrenys de cessió obligatòria.

b) Cedir gratuïtament i fer remesa al comú o, bé directament al Govern, quan abans de la cessió s'hagi subscrit un acord entre el comú i el Govern, de les vies, vials o trams de vial que s'hagin d'incorporar a la xarxa de carreteres generals, i dels terrenys previstos en els projectes d'interès nacional i dels plans sectorials; dels terrenys destinats a vialitat de titularitat comunal, i els de cessió obligatòria, per tal que s'executin les obres que justifiquen el mateix Pla especial.

c) Sufragar totes les despeses d'urbanització, així com la part que els pertorqui per aquelles que, en profit seu, ja hagi realitzat el comú o, si és el cas, el Govern, quan manifestin interès d'executar, sigui totalment o sigui en part, els treballs d'urbanització restants previstos al pla. Aquestes despeses es xifren a preu de cost, incrementat amb l'IPC anual."

**Article 15.** *Modificació de l'article 117 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 117 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat en els termes següents:

**"Article 117.** *Contingut, redacció i aprovació dels plans especials*

1. Els plans especials han de contenir la justificació, les precisions i la informació documental necessàries per permetre l'execució material de les obres que hi són previstes i, en tot cas, la mateixa que es requereix per als plans parcials.

2. El comú o, si escau, el Govern redacten el projecte de Pla especial i el posen en coneixement recíproc i dels propietaris compresos dins de la unitat d'actuació, per tal que cadascun d'ells efectui les observacions que consideri pertinents en el termini màxim de dos mesos.

3. Transcorregut aquest termini, i efectuades, quan sigui el cas, les modificacions que el redactor introduïxi a resultes de les observacions presentades, el comú o, si escau, el Govern, fa públic el projecte de Pla especial durant un termini de vint dies.

4. Durant el termini d'informació pública, tots els administrats poden consultar el projecte i, eventualment, formular alegacions i observacions.



5. Abans d'aprovar el Pla especial, el comú i, si escau, el Govern, ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria. Els ministeris disposen d'un termini de dos mesos per emetre els informes.

6. Igualment, abans de l'aprovació del Pla especial, el redactor ha de demanar i obtenir un informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, en els termes de l'article 121.

7. En un termini màxim de tres mesos comptats a partir del final del període d'informació pública, el redactor analitza les al·legacions i les observacions rebudes i, sense perjudici d'introduir al projecte les rectificacions o les esmenes que consideri pertinents, dicta el decret d'aprovació i el fa públic.

8. El decret d'aprovació del Pla especial és susceptible de recurs d'acord amb el que preveu l'article 146 d'aquesta Llei. Quan es tracti de plans especials que desenvolupin plans sectorials o projectes d'interès nacional d'iniciativa del Govern, els recursos administratius i, si és el cas, jurisdiccionals, que s'hi interposin, no poden donar lloc a mesures de suspensió cautelar."

#### **Article 16. Modificació de l'article 118 de la Llei general d'ordenament del territori i urbanisme**

Es modifica l'article 118 de la Llei d'ordenament del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

##### **"Article 118. *Compatibilitat entre plans parcials i plans especials***

1. Els plans parcials i els plans especials són compatibles, admeten propostes d'iniciativa pública i privada, i poden coexistir en una mateixa unitat d'actuació.

2. En el cas que l'actuació urbanística hagi estat promoguda pel sector públic a través d'un pla especial limitat a l'execució de les obres d'interès públic que l'ha motivat, les restants actuacions urbanístiques que corresponen als propietaris són desenvolupades posteriorment a través del corresponent pla parcial."

#### **Article 17. Modificació de l'article 122 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme**

Es modifica l'article 122 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat en els termes següents:

##### **"Article 122. *Elevació a escriptura pública***

1. Als efectes civils pertinents, en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'un Pla parcial, els propietaris promotors del pla, aquells altres que s'hi adhereixin posteriorment, el comú i, si escau, el Govern, 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 i gratuïta a favor del comú.

2. Als efectes civils pertinents, en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'un Pla especial, el comú o, si escau, el Govern i els propietaris de la unitat d'actuació, eleven a escriptura pública el document de reparcel·lació, junt amb una còpia del decret d'aprovació del Pla especial i, quan escaigui, del plànols descriptius que permetin conèixer la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor del comú i, si escau, del Govern.

3. El decret que aprova el Pla parcial, o el decret que aprova el document de reparcel·lació, en el cas dels plans especials, és el títol constitutiu de la propietat dels terrenys compresos en l'àmbit del pla, i substitueix a tots els efectes els títols de propietat anteriors. Una volta que el decret d'aprovació sigui ferm, els notaris autoritzen l'escriptura d'elevació a públic d'aquell instrument a instància d'un nombre de propietaris que representi, com a mínim, les tres quartes parts de la superfície dels terrenys compresos en la unitat d'actuació, quan es tracti de plans parcials, i de l'Administració actuant i els propietaris que compareguin, qualsevol que sigui el seu nombre, en el cas dels plans especials. Sempre que un notari eleui a públic un pla parcial o un pla especial sense que compareguin tots els propietaris afectats, ha de protocol·litzar amb l'escriptura l'informe preceptiu i vinculant emès per la Comissió Tècnica d'Urbanisme en compliment del que preveuen els articles 121 i 132.2.b) d'aquesta Llei.



4. En cas de reparcel·lació de finques, les eventuais càrregues reals que gravessin la finca originària es traslladen a la finca resultant de la reparcel·lació, per ministeri de la Llei, i sense necessitat de consentiment del beneficiari de la càrrega.

5. L'escriptura d'elevació a públic del conveni d'urbanització, en el cas dels plans parcials, o del document de reparcel·lació, en el cas dels plans especials, s'ha de posar en coneixement de tots els propietaris de la unitat d'actuació, hagin o no participat en el seu atorgament. També es posa en coneixement dels beneficiaris de càrregues reals, quan existeixin.

6. L'elevació a escriptura pública del document de reparcel·lació permet al comú o, si escau, al Govern, iniciar per pròpia autoritat el procés material d'execució de les obres que l'han motivat, i és títol suficient per prendre possessió dels terrenys necessaris amb aquesta finalitat. A tal efecte, l'administració actuant pot adoptar les mesures d'execució previstes al Codi de l'Administració que consideri pertinents.

7. Un cop finalitzades les obres que han justificat l'elaboració del Pla especial, l'administració actuant redacta el document de liquidació definitiva, amb el compte de liquidació, que ha de ser notificat a tots els propietaris."

**Article 18.** *Modificació de l'article 125 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 125 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

**"Article 125.** *Expropiació*

Més enllà dels terrenys de cessió obligatòria previstos en aquesta Llei i de conformitat amb la Llei d'expropiació vigent, el comú i, si escau, el Govern posa en marxa un procediment d'expropiació pel terreny addicional que sigui necessari quan l'execució d'un Pla especial o d'un programa de reforma interior urbana, de protecció o de sanejament així ho requereixi."

**Article 19.** *Modificació de l'article 146.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Es modifica l'article 146.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que queda redactat de la manera següent:

"4. El termini per a la interposició de qualsevol recurs és d'un mes a comptar de la data de la notificació o de la publicació de l'acte o l'instrument normatiu".

**Article 20.** *Addició d'una disposició addicional a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

S'afegeix una disposició addicional primera a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme amb el contingut següent:

**"Disposició addicional primera**

L'informe preceptiu dels comuns sobre els projectes d'interès nacional i els plans sectorials que proposi el Govern no té caràcter vinculant quan aquells instruments d'ordenació tinguin per objecte:

1. Centres escolars i universitaris.
2. Equipaments culturals (museus, sales d'exposicions, biblioteques, arxius, centres culturals, teatres, auditoris, i d'altres amb el mateix objecte).
3. Equipaments sanitaris (hospitals, clíniques, centres d'assistència primària, consultoris, i d'altres de la mateixa naturalesa).
4. Equipaments assistencials i socio-sanitaris.
5. Equipaments esportius (pavellons, estadis, i d'altres de la mateixa naturalesa).
6. Infraestructures viàries i de protecció de riscos naturals.
7. Edificis administratius.
8. Equipaments energètics integrats, que comprenen:



- Les infraestructures de gestió del sistema energètic.
- Les infraestructures de transport, emmagatzematge, transformació i distribució.
- Les infraestructures de generació d'energia d'origen de fonts renovables (excepte aerogeneradors eòlics).
- Les infraestructures d'alta eficiència energètica, com les de cogeneració i trigeneració.
- Les infraestructures d'aprofitament i de preparació de biomassa.
- La combinació de diverses de les anteriors, i les altres instal·lacions necessàries per al bon funcionament de l'equipament.

9. Equipaments multifuncionals que combinin qualsevol dels projectes i equipaments anteriors.”

**Article 21.** *Addició d'una disposició addicional a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

S'afegeix una disposició addicional segona a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme amb el contingut següent:

“Disposició addicional segona. Urbanitzacions amb autorització aprovada anteriorment a l'entrada en vigor dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial.

1. En les urbanitzacions aprovades d'acord amb la normativa anterior als plans d'ordenació i urbanisme parroquials que encara tenen obres d'urbanització inacabades, que no han entregat la vialitat al comú, o que no compleixen els estàndards mínims que estableix el Reglament d'urbanització, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot fixar una amplada dels vials inferior i uns pendents superiors als que estableix el Reglament d'urbanització, però que han de ser iguals, com a mínim, als previstos en el decret d'autorització de la urbanització. L'autorització d'una amplada de vial inferior o d'un pendent superior als que resulten de la normativa vigent requereix el previ informe favorable del Ministeri titular de protecció civil.

2. En les urbanitzacions a què es refereix l'apartat precedent, els propietaris tenen l'obligació de realitzar, a les seves costes, les obres d'urbanització pendents i, si escau, l'entrega de vials al comú. Amb aquesta finalitat, el comú delimita polígons d'actuació, a proposta dels propietaris, o bé d'ofici. Els propietaris han de contribuir a l'execució de les obres d'urbanització pendents en proporció a l'aprofitament urbanístic que els correspon, estigui materialitzat o no; amb aquesta finalitat, s'han de constituir en Associació de Promoció Urbanística. Completades les obres d'urbanització pendents, es procedeix a l'entrega dels vials al comú.

3. Quan un propietari sigui desconegut o no es pugui localitzar, l'Associació de Promoció Urbanística assumeix el pagament de la quota d'urbanització que li pertoca. En el moment en què el propietari aparegui, ha de retornar a l'Associació de Promoció Urbanística l'import de la quota d'urbanització derivada de la liquidació, provisional o definitiva, de les obres d'urbanització abonada per aquesta pel seu compte, actualitzat amb l'interès legal.

4. Les finques dels propietaris a què es refereix l'apartat precedent queden gravades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació, provisional o definitiva, de les obres d'urbanització, que cada una d'elles tingui assignat. Aquesta afectació té caràcter preferent respecte a qualsevol altra càrrega, àdhuc de tipus hipotecari, llevat que es tracti de crèdits tributaris, i ha de constar en escriptura pública atorgada per l'Associació de Promoció Urbanística, a l'objecte que s'anoti al marge de l'original o matriu del títol de propietat, d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei del notariat.”

Disposició final primera. Modificació del Codi de l'Administració

1. Es modifica l'article 83 del Codi de l'Administració, que queda redactat en els termes següents:

**“Article 83. Béns vacants**

Els béns vacants pertanyen a l'Estat, en qualitat de béns patrimonials.

La declaració de vacança o abandó correspon a la jurisdicció civil mitjançant un procediment abreujat que, en tot cas, comprendrà les fases següents:

1. Demanda de declaració de béns vacants.



2. Notificació de la demanda a totes les persones que puguin ostentar qualsevol títol sobre els dits béns, i publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

3. Decisió de la jurisdicció civil.

Aquesta decisió serà ferma i executiva una vegada que hagi transcorregut un mes a comptar de la seva publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra i en dos periòdics entre els de major divulgació en el Principat, i no hagi estat impugnada per ningú.

En cas que compareguin en l'expedient pretesos titulars dels béns en qüestió, se seguiran les regles generals del procediment civil."

2. S'afegeix un nou paràgraf tercer (sense numerar), de nova factura, a l'article 105 del Codi de l'Administració, amb el contingut següent:

"La utilització de béns comunals per a la realització de projectes d'interès nacional o plans sectorials d'incidència supracomunal és objecte de cessió al Govern, en els termes previstos en la legislació urbanística."

(Els actuals paràgrafs tercer i quart (sense numerar) del mateix article passen a ser els paràgrafs quart i cinquè.)

### Disposició final segona

S'encomana al Govern la modificació del Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny, de 25 de juliol de 2001, per tal que els projectes d'interès nacional i els plans sectorials estiguin subjectes a una avaluació d'impacte ambiental.

### Disposició final tercera

S'encomana al Govern que aprovi i publiqui el text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme que ha d'incorporar les modificacions efectuades en la present Llei.

### Disposició final quarta

S'encomana al Govern l'adaptació de la reglamentació general per tal d'acomodar-la a les modificacions que han estat introduïdes en la present Llei. El text dels reglaments modificats ha d'estar aprovat i publicat en un termini no superior a tres mesos des de la data de publicació d'aquesta Llei al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

### Disposició final cinquena. Entrada en vigor

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

Casa de la Vall, 17 de maig del 2018

*Vicenç Mateu Zamora*  
Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

*Joan Enric Vives Sicília*  
Bisbe d'Urgell  
Copríncep d'Andorra

*Emmanuel Macron*  
President de la República Francesa  
Copríncep d'Andorra