

# 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

## Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 31 de juliol del 2012 ha aprovat la següent:

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

## 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'agilització 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 transcendental 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 resol 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 formulï 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.

Registreu-vos a LesLleis.com per  
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.



