

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 (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Modificació de l'article 10 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*
 - Article 2. *Supressió de l'apartat 3 de l'article 15 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*
 - Article 3. *Modificació de l'article 33 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*
 - Article 4. *Modificació de l'article 61 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

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:
LesLleis.com

"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 vialitat 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.”

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