DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Butlletí del
Consell General

Any 2026 – Número 17/2026 – 20 de març del 2026

10. ALTRES INFORMACIONS

Edicte

El síndic general, atès que el Consell General, en la seva sessió del dia 19 de març del 2026, ha aprovat el **Dictamen de la Comissió d'Estudi per analitzar les accions i mesures tècniques de l'ordenació del territori i urbanisme a implementar per assegurar un creixement urbanístic sostenible**, disposa publicar el referit dictamen.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 19 de març del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Dictamen de la Comissió d'estudi per analitzar les accions i mesures tècniques d'ordenació del territori i urbanisme a implementar per assegurar un creixement urbanístic sostenible

La Comissió d'estudi per analitzar les accions i mesures tècniques d'ordenació del territori i urbanisme a implementar per assegurar un creixement urbanístic sostenible ha examinat la documentació referenciada en el present document en el decurs de les reunions celebrades els dies 8, 15, 22 i 29 de gener; 5, 12, 13 i 26 de març; 14 i 28 de maig; 4 de juny; 2 de juliol; 1, 8, 22 i 29 d'octubre; 5, 12 i 26 de novembre; 2, 3, 10, 15 i 17 de desembre del 2025; i 7, 14, 15, 21 i 28 de gener del 2026, de la qual se'n desprèn el següent:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

Índex

1. Antecedents

2. Dades relatives al creixement urbanístic d'Andorra

3. Anàlisi del conjunt de propostes de revisió de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme recollides pels membres de la Comissió d'estudi

- 3.1. Garantia d'aprofitament urbanístic per als terrenys d'ús agrícola
- 3.2. Adequació dels sistemes viaris en funció de les zones
- 3.3. Anàlisi de les classes de sòl
- 3.4. Model d'edificabilitat decreixent a partir dels nuclis urbans
- 3.5. Zona de protecció d'aigües
- 3.6. Cessió obligatòria i gratuïta
- 3.7. Zonificació del sòl a escala nacional
- 3.8. Incidència de les cartografies de les perillositats naturals en el planejament urbanístic
- 3.9. Directrius d'ordenació
- 3.10. Polítiques d'habitatge públic en el desenvolupament urbanístic
- 3.11. Estudi de capacitat de càrrega nacional
- 3.12. Unitats d'actuació de gran extensió o densitat
- 3.13. Sistema de quotes urbanístiques
- 3.14. Patrimoni cultural i entorns de protecció
- 3.15. Continguts essencials
- 3.16. Urbanitzacions privades no entregades als comuns
- 3.17. Comissió Tècnica d'Urbanisme (CTU)
- 3.18. Reduir els moviments de terres i excavacions
- 3.19. Protecció de la legalitat urbanística
- 3.20. Silenci administratiu
- 3.21. Drets de tempteig i retracte a favor del Govern i dels comuns
- 3.22. Usos provisionals
- 3.23. Terminis, caducitat i simultaneïtat de les llicències urbanístiques
- 3.24. Procés de revisió del POUP
- 3.25. Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial
- 3.26. Integració de la preservació de la biodiversitat i del paisatge en la definició de les polítiques urbanístiques

4. Conclusions

Annex 1. Síntesi de les compareixences públiques

Annex 2. Informes dels assessoraments tècnic-jurídics

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

El 12 de desembre del 2024, la Sindicatura va admetre a tràmit la Proposta de creació d'una Comissió d'estudi per analitzar les accions i mesures tècniques d'ordenació del territori i d'urbanisme a implementar per assegurar un creixement urbanístic sostenible. Aquesta iniciativa, presentada per tots els grups parlamentaris i pel conseller general no adscrit, va ser aprovada pel Consell General el 19 de desembre del 2024.

La creació de la Comissió s'emmarca en la constatació que, al llarg dels vint-i-cinc anys transcorreguts des de l'entrada en vigor de la *Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, del 29 de desembre del 2000* (d'ara endavant, "Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme" o "LGOTU"), s'han anat posant de manifest divergències interpretatives i disfuncions tècniques que convé revisar.

A això, s'hi afegeix l'important increment de les activitats de construcció i de promoció immobiliària que s'ha produït darrerament, i que ha intensificat molt notablement el debat social sobre l'impacte del creixement urbanístic en la disponibilitat de recursos naturals i en la capacitat de provisió d'infraestructures públiques de qualitat.

Amb el suport dels assessoraments tècnic-jurídics de l'advocat Sr. Antoni LOPEZ MONTANYA i de l'arquitecte Sr. Jordi BATLLE JORDANA, la Comissió d'estudi ha elaborat el present dictamen, que recull el treball parlamentari dut a terme al llarg d'un període de tretze mesos.

Pel que fa a la seva estructura, el dictamen s'organitza de manera que permet situar el marc urbanístic vigent i les seves necessitats de reforma. En un primer apartat, es presenten els antecedents que justifiquen la creació d'aquesta Comissió d'estudi i que motiven l'anàlisi i eventual revisió de la *Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme*. A continuació, s'esmenten les diferents demandes d'informació adreçades als comuns, amb l'objectiu d'aportar una base empírica sobre el creixement urbanístic viscut a Andorra en els darrers cinc anys.

A partir d'aquest punt, el dictamen s'orienta cap a l'anàlisi de les accions i mesures tècniques d'ordenació del territori i d'urbanisme susceptibles de ser valorades per assegurar un creixement urbanístic més sostenible. Aquesta anàlisi s'ha dut a terme, en la mesura del possible, seguint criteris d'objectivitat, imparcialitat i esperit de consens per part de tots els consellers generals membres de la Comissió, i s'ha vist reforçada pels assessoraments tècnic-jurídics sol·licitats.

Finalment, s'exposen les conclusions que reflecteixen una posició consensuada dels membres de la Comissió d'estudi, articulades en forma de recomanacions en l'àmbit de l'urbanisme. L'apartat d'annexos incorpora la síntesi de les compareixences públiques, així com els informes encomanats als assessors de la Comissió d'estudi.

Al llarg dels treballs, la Comissió ha seguit un calendari de treball que ha inclòs: a) compareixences públiques d'associacions i col·legis professionals vinculats a l'àmbit de l'urbanisme; b) compareixences públiques d'institucions del país, especialment dels Comuns i del Govern; c) reunions de treball dels grups parlamentaris amb experts en l'àmbit de l'urbanisme, amb la finalitat d'integrar una visió plural, tècnica i institucional sobre l'evolució del marc urbanístic andorrà.

En total, la Comissió d'estudi ha dut a terme dotze sessions de compareixences públiques, a banda de les vint-i-set reunions de la Comissió, celebrades amb una periodicitat setmanal.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

1. Antecedents

En els darrers anys, Andorra ha experimentat un creixement urbanístic de ritme accelerat, degut - principalment - a l'increment poblacional i a l'atracció d'un volum significatiu d'inversió immobiliària. Com a conseqüència directa d'aquest ritme de creixement, el país afronta dos reptes principals: d'una banda, garantir la provisió d'uns serveis públics de qualitat; d'altra banda, impulsar una planificació a llarg termini pel que fa a la disponibilitat de recursos naturals essencials, com l'aigua o el sòl. Tot amb l'objectiu de garantir l'equilibri mediambiental i salvaguardar la qualitat de vida de les generacions futures.

Malgrat que la política urbanística es desenvolupa essencialment en l'àmbit parroquial, convé recordar que l'apartat 6 de l'article 4 de la *Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, del 4 de novembre del 1993* ("Llei de delimitació de competències") estableix que la definició de la política urbanística de cada parròquia s'ha de dur a terme dins del marc de la política urbanística general de l'Estat. Per tant, correspon al Consell General garantir que la legislació vigent en matèria d'urbanisme permeti desenvolupar amb claredat i coherència l'interès d'àmbit nacional en matèria d'urbanisme.

El creixement urbanístic accelerat pot incidir negativament en els objectius de creixement sostenible que han marcat l'agenda nacional i internacional en els últims anys. Per això, han emergit en el si de la societat andorrana interrogants fonamentals amb relació als límits del creixement com *fins a on es pot créixer* i fins *a on es vol créixer*. Tot i que l'objectiu d'aquesta comissió no és respondre aquestes preguntes, la ciutadania planteja aquestes qüestions amb la voluntat de definir un ritme de creixement més equilibrat.

Això és així perquè cada vegada es fa més patent que l'urbanisme transcendeix el seu propi límit tècnic o normatiu. Ho posen de manifest qüestions tan rellevants com la relació que existeix entre el desenvolupament urbanístic i la disponibilitat d'aigua, la protecció del paisatge i la biodiversitat, el dret a un habitatge digne, el vincle entre la demografia i la saturació dels serveis públics essencials, així com altres aspectes que afecten les infraestructures de mobilitat i energia, entre d'altres.

És en aquest context que, l'any 2022, el Consell General va encarregar als comuns l'elaboració dels denominats estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial que recull la *Llei 32/2022 per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i de la Llei 16/2017 general de l'allotjament turístic.*

Així mateix, el Consell General, en la seva sessió de debat sobre l'orientació política del Govern celebrada els dies 12, 13 i 14 de juny del 2024, va encomanar al Govern l'elaboració d'un informe que recollís les conclusions respectives de cada parròquia i n'extragués conclusions a escala nacional, mitjançant la realització dels estudis complementaris que fossin necessaris. Aquests estudis, tanmateix, no han estat a disposició d'aquesta comissió al llarg dels seus treballs.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

Està previst que a partir de la publicació d'aquestes conclusions, els comuns hagin d'adaptar els seus plans d'ordenació i urbanisme parroquial a les recomanacions recollides en els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial. Aquest fet reforça la necessitat d'accelerar els treballs de revisió de la LGOTU, amb la finalitat que les eventuals revisions dels plans d'urbanisme parroquial puguin incorporar les noves directrius legislatives.

En tot cas, la *Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme* ha estat objecte de revisions recurrents, sempre amb l'objectiu d'adaptar progressivament la norma vigent als canvis del context social, econòmic i territorial. Per tant, la tasca que desenvolupa aquesta Comissió no és estrictament innovadora en el *fons*, sinó principalment quant a la *forma, atès* que l'anàlisi que impulsa constitueix un dels exercicis més ambiciosos realitzats fins a l'actualitat en matèria d'urbanisme.

El conjunt d'aportacions i reflexions que recull aquest dictamen és una expressió del moment i del context en què s'elabora. Les conclusions s'han formulat seguint un principi de prudència; és previsible que els canvis contextuals futurs acabin motivant noves recomanacions. Si escau, però, aquest dictamen pot servir de base per impulsar una modificació de la *Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme*, sempre que el consens parlamentari ho permeti.

2. Dades relatives al creixement urbanístic d'Andorra

El 16 de juliol del 2024, el conjunt dels grups parlamentaris i el conseller general no adscrit van adreçar als comuns una demanda d'informació, d'acord amb l'article 5 del Reglament del Consell General, amb l'objectiu d'obtenir dades sobre la superfície total autoritzada per a la construcció dins del territori andorrà.

La sol·licitud se centrava, principalment, en els aspectes següents: a) els metres quadrats d'obra de nova planta autoritzats des del 2019; b) els metres quadrats d'obra de nova planta autoritzats, sobre els quals encara no s'ha notificat al Comú corresponent l'inici dels treballs o no s'ha emès el certificat de final d'obra; c) la capacitat edificativa prevista en els respectius plans d'ordenació i urbanisme parroquial vigents (amb caràcter orientatiu).

En resposta, els Comuns van remetre, en els mesos posteriors, la informació requerida. Amb caràcter general cal posar de manifest que, en el període analitzat, s'han autoritzat més d'1.500.000 metres quadrats d'obra de nova planta al conjunt del territori andorrà, amb una mitjana anual superior als 200.000 metres quadrats. Més detalladament, prop d'un 20% dels metres quadrats autoritzats (al voltant de 300.000 m²) encara no han iniciat les obres, i aproximadament un 40% del sostre autoritzat (més de 600.000 m²) no ha culminat el procés constructiu.

Paral·lelament, l'activitat urbanística i constructiva s'ha concentrat majoritàriament a la zona central del territori, especialment a les parròquies d'Andorra la Vella i Escaldes-Engordany, que aglutinen més del 50% del sostre autoritzat al conjunt del Principat d'Andorra.

Aquest volum de construcció autoritzada evidència una pressió urbanística significativa exercida en un període de temps relativament curt (en els darrers cinc anys). Per això, el repte no rau únicament a decidir *què* s'autoritzarà en el futur, sinó, sobretot, en *com* gestionarà el país el volum de sostre autoritzat, pendent encara d'edificar.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

La Comissió d'estudi va acordar, en la reunió celebrada el dia 12 de novembre del 2025, sol·licitar informació complementària al conjunt de comuns destinada a complementar i aprofundir les dades obtingudes en la fase inicial.

De manera genèrica, i sense perjudici de la informació específica de cada parròquia, es van sol·licitar dades relatives a la superfície autoritzada en funció dels usos previstos a cada projecte, d'acord amb les categories següents: a) habitatge (unifamiliar i plurifamiliar); b) despatxos; c) ús hoteler; d) ús comercial; e) ús d'aparcament; f) construccions de tipus industrial; g) construccions agrícoles.

Així mateix, es va requerir informació sobre els plans parcials aprovats, incloent-ne la localització, la superfície (metres quadrats de cada unitat), el tipus de cessió (en terreny o econòmica) i l'edificabilitat real prevista.

Finalment, es va demanar que, tenint en compte la superfície de sòl recollida en el pla d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP) vigent, s'indiqués quin és el percentatge de metres quadrats edificables. L'objectiu primordial d'aquesta demanda era obtenir una visió global i orientativa del volum de sòl total urbanitzable al conjunt del territori andorrà.

Malgrat les respostes *parcials* d'alguns comuns, aquestes no van respondre al format ni a l'abast sol·licitats per la Comissió. En efecte, els comuns argumenten que l'administració local no disposa actualment d'un sistema que permeti extreure directament les dades necessàries per quantificar el creixement urbanístic *efectiu* i *potencial*. Això no respon a una manca de voluntat de col·laborar - indiquen els comuns -, sinó a una absència de mecanismes i instruments per integrar les dades urbanístiques i cadastrals. En aquest sentit, les respostes obtingudes coincideixen a assenyalar que el cadastre té una funció administrativa i fiscal, no analítica. Fet que, de nou, posa de manifest la necessitat d'explorar el desplegament de nous instruments destinats a sistematitzar l'obtenció de dades relatives a l'urbanisme.

3. Anàlisi del conjunt de propostes de revisió de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme recollides pels membres de la Comissió d'estudi

En aquest apartat, es recull i s'analitza el conjunt de propostes de revisió de la LGOTU que han estat formulades pels interlocutors de la Comissió en les diferents compareixences, seguint l'estructura de l'esmentada Llei.

3.1. Garantia d'aprofitament urbanístic per als terrenys d'ús agrícola

En general, la garantia urbanística actual presenta certs nivells d'inseguretat jurídica, ja que no és clar en quin moment s'obté ni quines condicions s'han de complir. Hi ha diferents interpretacions: alguns consideren que la garantia s'adquireix en aprovar i elevar a públic un pla parcial o especial, encara que no s'hagin materialitzat les obres, mentre que altres entenen que només s'aconsegueix en finalitzar les obres i lliurar les infraestructures al comú. També hi ha incertesa sobre el període durant el qual es pot obtenir la garantia i sobre la possibilitat de revisar condicions clau d'ordenació en successives revisions del POUP. La mesura que s'analitza comporta acotar els conceptes i adoptar un redactat clar i concís, que determini de manera precisa l'obtenció, les condicions i l'abast de la garantia, garantint la seguretat jurídica i la coherència normativa.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

També s'analitza la possibilitat de garantir el dret a l'aprofitament urbanístic, previst en el POUP, per als terrenys d'ús agrícola. Aquesta garantia pretén evitar una pèrdua sobtada i no compensada de l'expectativa d'uns drets urbanístics (es tracta d'una expectativa, atès que sense l'aprovació d'un pla parcial, el propietari del terreny no adquireix el dret a urbanitzar).

És important destacar que a Andorra, a la pràctica, la major part del sòl utilitzat com a agrícola és sòl *urbanitzable*, i molts pagesos hi continuen desenvolupant la seva activitat. La mesura proposa establir una garantia urbanística específica i més robusta per als terrenys d'ús agrícola, reconeixent els drets d'aprofitament urbanístic existents i preservant l'activitat. L'objectiu és protegir el sector agrícola i ramader, assegurar seguretat jurídica als propietaris i incentivar l'ús agrícola efectiu, sense generar expectatives especulatives.

De fet, l'actual règim de la garantia d'aprofitament urbanístic, tal com està configurat a la LGOTU, no s'adequa a la *naturalesa* ni als *objectius* d'aquest tipus de sòl agrícola. En la mesura, aquests terrenys es troben formalment en sòl *urbanitzable*, però es volen mantenir durant períodes prolongats en ús agrari; els mecanismes ordinaris d'adquisició de la garantia - basats en l'aprovació de plans parcials i en cessions anticipades de sòl - resulten disfuncionals i contraproduents.

Es planteja, per tant, la conveniència d'establir un mecanisme específic de garantia, limitat al sòl urbanitzable, que vinculi el reconeixement d'un índex mínim d'edificabilitat a la destinació efectiva i continuada del sòl a activitats agrícoles o ramaderes, degudament acreditades. Cal advertir, però, que fixar un límit temporal per a aquestes garanties podria ser contraproduent. En efecte, un cop caducades, es podria generar pressió per urbanitzar el sòl, contrariant la finalitat de promoure i consolidar l'activitat agrícola.

En tot cas, l'objectiu és preservar una part del valor patrimonial de la propietat, tot donant seguretat jurídica, i incentivar alhora les activitats agrícoles i ramaderes, evitant tant la desclassificació abrupta com la consolidació d'expectatives especulatives.

3.2. Adequació dels sistemes viaris en funció de les zones

L'adequació dels sistemes viaris s'ha d'executar d'acord amb les previsions de la planificació viària i els estudis de capacitat de càrrega relatius a la mobilitat, garantint que qualsevol intervenció estigui tècnicament justificada. Aquesta evolució de la xarxa viària ha de quedar subordinada als objectius de reducció d'emissions i als límits ecològics del país, assegurant que el desenvolupament de les infraestructures sigui coherent amb la preservació del medi ambient. Així mateix, l'adequació ha de valorar de forma transversal la seguretat funcional, garantint que les carreteres siguin plenament accessibles per als serveis d'emergència en qualsevol zona del territori.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.3. Anàlisi de les classes de sòl

La LGOTU articula el règim urbanístic del sòl a partir d'una classificació tripartida - sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable - inspirada en el model clàssic del dret comparat, però amb una singularitat rellevant en el cas andorrà. A saber, el sòl *urbanitzable* es configura com la categoria residual, de manera que tot el sòl privat no afectat per riscos naturals rellevants queda, per defecte, subjecte a potencial transformació urbanística.

Pel que fa a la proposta de crear una nova classe de sòl urbanitzable *diferit*, aquesta està destinada a moderar els augments sobtats en la demanda d'aigua i energia, millorant la coherència territorial i reduint el risc d'inversions econòmicament inviables. És a dir, no deixa de ser una classe de sòl *urbanitzable*, però amb una capa de protecció "superior" que hauria de respondre a criteris objectius de caràcter econòmic i social.

No obstant això, és una mesura que pot conduir a una certa discrecionalitat administrativa o pressions clientelars a escala local, per la dificultat d'objectivar la "necessitat pública" de dirigir el creixement urbanístic envers una direcció o altra. A la vegada, la seva eficàcia depèn completament de l'establiment previ de criteris objectius nacionals, econòmics i socials.

A més, la seva funció de retardar la incorporació del sòl urbanitzable és limitada, ja que aquest continua sent urbanitzable i la mesura només *posposa*, però no *impedeix*, la seva urbanització. Encara que es puguin citar com a avantatges la planificació esglaonada, la reducció teòrica de pics en la demanda de serveis i la millora de la coherència territorial, els riscos de gestió subjectiva i l'eficàcia parcial fan que la creació del sòl *diferit* pugui generar més incertesa i complexitat que beneficis reals.

Una mesura alternativa plantejada fa referència a desenvolupar el sòl urbanitzable mitjançant iniciativa pública. Aquesta mesura planteja que la gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística en sòl urbanitzable sigui impulsada de manera prioritària per la iniciativa pública, amb l'objectiu de *temporalitzar* i *planificar* el creixement urbanístic de les parròquies d'acord amb criteris objectius.

Aquesta proposta ens genera diverses reserves des d'un punt de vista tècnic, jurídic i de coherència del model urbanístic. D'entrada, existeix el risc que la priorització pública del desenvolupament urbanístic derivi en greuges comparatius o en percepcions d'arbitrarietat, tant entre parròquies com entre parcel·les amb característiques i ubicacions similars dins d'un mateix àmbit territorial. La definició dels criteris que haurien d'objectivar aquesta priorització resulta especialment complexa i pot donar lloc a interpretacions discrecionals difícils de justificar tècnicament.

Així mateix es considera que la planificació urbanística ha de ser *proactiva*, però que no hauria d'assumir un rol directiu excessiu en l'execució del desenvolupament. La funció de l'Administració ha de centrar-se a preveure les necessitats futures, establir estàndards urbanístics clars, definir reserves de sòl mitjançant plans sectorials i garantir que el creixement disposi dels serveis i infraestructures necessaris en el moment adequat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

Com a solució alternativa, es convenient estudiar l'establiment de condicions addicionals i mecanismes de control per part dels comuns per a l'aprovació de plans parcials i especials, quan la seva dimensió, densitat, localització o expansió pugui comprometre recursos naturals o serveis, d'acord amb els resultats dels estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial.

Aquest procés permetria donar compliment a l'apartat 2 de l'article 69 de la LGOTU, que estableix que s'han de regular "les condicions d'incorporació del sòl urbanitzable al desenvolupament urbà". Aquest procediment s'hauria de fer extensiu al sòl urbà *no consolidat*.

També s'ha identificat com a mesura analitzable la supressió del sòl urbà *no consolidat*. Aquesta és una categoria que sovint presenta característiques molt similars a les del sòl *urbanitzable*, fet que en dificulta la diferenciació i en qüestiona la utilitat pràctica. Tanmateix, des d'un punt de vista jurídic, no s'aprecien amb claredat beneficis reals derivats de la seva eliminació immediata, un cop analitzats els avantatges i inconvenients. Alternativament, es podria valorar l'establiment d'un període transitori que permetés que les revisions futures del planejament requalifiquessin progressivament aquest tipus de sòl, afavorint-ne la desaparició gradual, així com analitzar si realment existeix un volum significatiu de sòl classificat com a urbà no consolidat, atès que, en la pràctica, compleix requisits molt similars als del sòl urbanitzable.

Pel que fa a la creació d'una nova categoria de sòl de *màxima protecció*, es podria considerar establir una categoria més estricta que l'actual SNUBLE (sòl no urbanitzable). Fonamentalment, destinada a zones de *màxima protecció* on només es permetessin actuacions excepcionals i molt concretes - com refugis d'alta muntanya - amb l'objectiu de garantir la preservació efectiva del territori. En aquest sentit, caldrà tenir en compte la futura llei del parc nacional i la darrera modificació legislativa amb relació a les instal·lacions destinades al desenvolupament d'activitats agrícoles, ramaderes i apícoles (Llei 14/2025, del 15 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació de territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000), normatives que la LGOTU, eventualment, hauria de recollir amb més precisió.

L'anàlisi jurídica encomanada per la Comissió conclou que no és necessari introduir noves classes de sòl, però sí que resulta convenient revisar els criteris de classificació, especialment pel que fa al sòl *no urbanitzable*, considerant si convé integrar criteris objectius addicionals - com la protecció ambiental, hidrològica, agrícola o el pendent del terreny - mitjançant disposicions de rang legal.

3.4. Model d'edificabilitat decreixent a partir dels nuclis urbans

L'establiment de zones de protecció amb un baix índex d'edificabilitat té com a objectiu preservar els sòls amb un alt valor agrícola, paisatgístic o ecològic, actuant simultàniament com un mecanisme per frenar la pressió constructiva sobre el territori.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

Aquesta mesura s'articula mitjançant un model de disminució de l'índex d'edificabilitat (e.g sistema de "claus" urbanístiques) que permeti reduir de forma progressiva la intensitat constructiva a mesura que el terreny s'allunya dels nuclis urbans o dels fons de vall cap a zones amb més valor paisatgístic o mediambiental. D'aquesta manera, s'asseguraria un creixement territorial més equilibrat que protegiria el patrimoni natural del desenvolupament urbanístic intensiu. En aquest sentit, concentrar les grans urbanitzacions plurifamiliars al voltant del nucli urbà millora l'eficiència energètica i redueix el cost de provisió de serveis públics essencials per part de l'Administració Pública.

A nivell supracomunal, es podrien definir criteris i estàndards comuns, mitjançant l'adopció de noves directrius d'ordenació, que permetessin homogeneïtzar les zones d'especial protecció a escala nacional, servint de marc de referència perquè els POUP s'hi poguessin inspirar a l'hora de concretar la seva regulació. Aquesta eina podria ser clau per a la protecció del paisatge, el seu valor patrimonial i identitari, preservant les construccions tradicionals de muntanya, promovent l'ús de materials i tipologies constructives pròpies, com ara la llosa o la pedra, i garantint una integració harmoniosa amb l'entorn i la tradició andorrana.

3.5. Zona de protecció d'aigües

La revisió del règim del sòl *no urbanitzable* en relació amb les aigües convida a una reflexió que permeti anticipar i garantir la coherència normativa amb el futur projecte de Llei de l'aigua.

En aquest sentit, es podria ampliar l'anàlisi més enllà de les molleres i incorporant una visió global dels diferents tipus de zones de protecció d'aigües, amb la finalitat d'explorar solucions equilibrades que puguin resultar assumibles tant per les administracions públiques com pels propietaris privats afectats.

Convé recordar que només les captacions d'aigua per a consum humà tenen perímetres de protecció regulats específicament. Això genera dubtes interpretatius i fa necessari analitzar un marc clar i coherent per a la resta de zones, basat en criteris tècnics, homogenis i proporcionats.

3.6. Cessió obligatòria i gratuïta

La revisió de la cessió obligatòria i gratuïta s'ha plantejat per alguns interlocutors i membres de la Comissió com una eina estratègica per harmonitzar el creixement a escala nacional, garantint l'equitat entre parròquies i assegurant la disponibilitat de sòl per a habitatge públic, zones verdes i equipaments essencials.

Incrementar els percentatges de cessió o establir-ne d'uniformes per tot el territori constitueix una eina que permetria pacificar els entorns urbans i reduir-ne la densitat, sempre que aquest augment es pugui articular, si escau, mitjançant mecanismes de compensació urbanística que en garanteixin l'equilibri territorial.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

En aquest sentit, també s'ha plantejat estudiar l'extensió de la cessió econòmica més enllà del sòl urbà *consolidat*, que permet una gestió més flexible dels recursos segons les carències específiques de cada projecte i zona. En els casos en què la cessió es realitzi amb terreny, aquest terreny hauria de ser realment aprofitable, establint criteris clars i tangibles que garanteixin la disponibilitat de parcel·les adequades i funcionals per a l'ús previst.

Aquest mecanisme, tanmateix, no ha de diluir l'essència de les cessions i ha d'anar acompanyat d'un sistema de control rigorós que garanteixi que els recursos s'utilitzin en projectes, obres o actuacions de serveis i infraestructures públiques que cobreixin les mancances urbanístiques o funcionals de la zona afectada. D'aquesta manera, es concilia l'increment de sòl disponible per a ús públic amb la flexibilitat necessària per adaptar-se a les particularitats de cada territori.

En tot cas, el manteniment d'un model flexible de cessions urbanístiques que mantingui la forquilla actualment prevista, permet als Comuns ajustar el percentatge a les necessitats reals de sòl per a equipaments, serveis, habitatge o infraestructures, segons els estudis de capacitat de càrrega i la planificació sectorial. Aquest plantejament es podria considerar més respectuós amb les competències comunals en matèria de gestió urbanística i més adequat en relació amb les característiques i necessitats territorials.

3.7. Zonificació del sòl a escala nacional

La revisió de la qualificació i zonificació del sòl s'ha d'entendre com un instrument estratègic de planificació territorial perquè el Govern pugui guiar i coordinar les polítiques d'urbanisme parroquials cap a objectius d'interès nacional. O, complementàriament, promoure la reserva de sòl i espais per a desenvolupar infraestructures públiques que responen a una necessitat nacional com, per exemple, hospitals, escoles, entre altres, amb l'objectiu fonamental d'optimitzar la gestió d'un recurs escàs com el sòl. En aquest sentit, també s'ha analitzat la possibilitat que abans que s'urbanitzi el territori, les Administracions hagin de preveure i planificar quins espais caldrà reservar per a equipaments i serveis que, d'acord amb el creixement demogràfic actual, seran necessaris en el futur.

3.8. Incidència de les cartografies de les perillositats naturals en el planejament urbanístic

La gestió dels riscos naturals s'ha de consolidar com un eix prioritari de l'urbanisme, amb l'establiment d'una actualització periòdica de les cartografies de perillositat per adaptar-se a un context global d'escalfament climàtic i catàstrofes recurrents. Els plans d'ordenació parroquial (POUP) haurien d'incorporar de manera vinculant els estudis més recents sobre riscos naturals i ambientals, assegurant que aquests criteris de vulnerabilitat climàtica condicionin directament l'edificació i la urbanització del sòl.

Aquesta mesura comportaria l'obligació de l'Administració pública de protegir les comunitats urbanes mitjançant revisions periòdiques i plans d'adaptació que minimitzin l'impacte dels fenòmens naturals, garantint que la seguretat de les persones prevalgui sobre el desenvolupament urbanístic. Caldria precisar, en funció de criteris tècnics, amb quina periodicitat cal actualitzar les cartografies oficials de les perillositats aprovades pel Govern (allaus, fenòmens geològics, entre altres).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.9. Directrius d'ordenació

Les directrius d'ordenació del Govern són un instrument que permetria superar la fragmentació dels set models urbanístics actuals i garantir una coordinació real entre Administracions.

Aquestes directrius poden ser el vehicle per desplegar un Pla General d'Ordenació Nacional, o el Pla Estratègic Nacional de Planificació Territorial i Creixement Urbanístic proposat pel Govern, que integri els POUP parroquials i els faci compatibles amb els estudis de capacitat de càrrega màxima nacional i parroquials. Basant-se en el marc constitucional i la Llei de delimitació de competències, les directrius haurien de definir, entre altres, criteris d'equitat territorial, habitatge públic, mitigació del canvi climàtic, uniformitzar les mesures urbanístiques, assegurar la provisió de serveis públics essencials i la utilització racional del sòl. Aspectes tots ells que, sense cap mena de dubte, responen a un interès nacional i no exclusivament parroquial.

És oportú recordar que el Tribunal Constitucional ja es va pronunciar en aquest sentit l'any 2001: "*Les competències dels Comuns en matèria urbanística, segons l'article 4.6 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels Comuns se situen dins el marc de la general de l'Estat*". Per tant, la Llei de competències ja preveu el desenvolupament d'una política urbanística d'abast nacional. En una mateixa línia, l'article 31 de la Constitució disposa que "*és funció de l'Estat vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals, amb la finalitat de garantir a tothom una qualitat de vida digna i de restablir i mantenir per a les generacions futures un equilibri ecològic racional en l'atmosfera, l'aigua i la terra i de defensar la flora i la fauna autòctones*".

En tot cas, l'article 55.b de la LGOTU defineix amb claredat quines són les funcions específiques de les directrius d'ordenació, entre les quals es troba la de "*fixar el marc de referència per a la formació de les polítiques urbanístiques comunals, per tal d'establir una coordinació adequada entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional i fer que siguin compatibles*". El que es planteja és, doncs, explorar el desenvolupament de nous mecanismes per incentivar l'ús d'aquest instrument d'ordenació a càrrec del Govern.

3.10. Polítiques d'habitatge públic en el desenvolupament urbanístic

La creació d'un registre públic de sòl destinat a habitatge públic es configura com una eina estructural per reforçar la transparència, la traçabilitat i la governança en la gestió del territori, tot facilitant una planificació més eficient orientada a l'increment del parc d'habitatge públic. Aquest registre ha de permetre disposar d'una informació clara, actualitzada i homogènia sobre el sòl reservat, les cessions gratuïtes i obligatòries i altres espais disponibles per a desenvolupar polítiques públiques d'habitatge.

Tot i que el registre ha de tenir una visió global i una certa coordinació a escala nacional, es considera oportú que la seva estructura operativa sigui d'àmbit parroquial. Especialment, en coherència amb les competències dels Comuns i amb el mandat legal derivat de la reforma de l'article 33.7 de la LGOTU l'any 2006, que ja preveia la destinació de sòl a habitatge de protecció pública mitjançant el règim de cessions obligatòries. Aquesta configuració hauria de permetre als Comuns identificar i gestionar amb més eficàcia les parcel·les i reserves existents dins el seu àmbit competencial, alhora que assegurar una aplicació homogènia dels criteris a escala nacional.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

En paral·lel, i amb l'objectiu d'evitar una actuació fragmentada o descoordinada, es proposa el desenvolupament d'un pla sectorial d'habitatge públic a escala nacional com a instrument de planificació estratègica de referència. Aquest pla hauria d'integrar una visió completa del parc d'habitatge públic existent, del sòl disponible, de les necessitats territorials diferenciades i de les previsions de creixement futur, incloent-hi reserves estratègiques que permetin reforçar progressivament el parc públic.

Així mateix, es considera oportú incorporar l'habitatge públic dins el llistat de projectes d'interès nacional previst en l'article 61 de la LGOTU. Fonamentalment, per la dimensió estructural i transversal de la problemàtica de l'accés a l'habitatge, que supera l'àmbit estrictament parroquial i incideix directament en la cohesió social, l'activitat econòmica i l'equilibri territorial del país.

Convé recordar, tanmateix, que actualment ja es desenvolupen projectes d'habitatge públic com a projectes d'interès nacional. Aquests projectes s'inicien amb la justificació "assistencial" prevista actualment en la LGOTU. En tot cas, la qualificació de l'habitatge públic com a projecte d'interès nacional permetria garantir una implantació territorial coherent amb les necessitats del conjunt del país, disposar del sòl necessari i prioritzar les actuacions corresponents, sense alterar el marc competencial dels Comuns i dotant el Govern de les eines necessàries per donar resposta a una necessitat d'interès general.

Aquesta mesura s'inscriu plenament en l'esperit de l'article 61 de la LGOTU, que preveu mecanismes excepcionals per al desenvolupament de projectes que responen a objectius estratègics de país, i es veu reforçada pel precedent normatiu introduït amb la reforma de 2006 de l'article 33.7.

A la vegada, també es proposa uniformitzar les terminologies referents a l'habitatge previstes en la LGOTU i altres legislacions, superant la fragmentació normativa actual amb termes com "habitatge de protecció pública", "habitatge de preu assequible" o "habitatge social". El terme "habitatge públic" ja inclou les diferents casuístiques.

En conjunt, la combinació entre un registre públic, un pla sectorial i la qualificació de l'habitatge com a projecte d'interès nacional, permet establir un sistema integrat de governança de l'habitatge públic, basat en la coordinació institucional, la planificació estratègica i la seguretat jurídica, evitant qualsevol duplicitat de registres o instruments i assegurant la complementarietat funcional entre les diferents escales territorials.

3.11. Estudi de capacitat de càrrega nacional

La realització periòdica d'un estudi de capacitat de càrrega nacional s'ha de configurar com un instrument tècnic amb caràcter vinculant per a validar el sostre del creixement urbanístic parroquial, establint límits sectorials clars en matèria d'aigua, residus, energia, demografia i mobilitat.

Aquesta mesura s'alinea amb l'esperit de la LGOTU vigent (article 71), que ja preveu la revisió dels plans d'ordenació en funció de paràmetres com el creixement demogràfic, l'activitat econòmica i la disponibilitat de recursos naturals. Tanmateix, convé detallar els paràmetres que constituirà aquest estudi i explorar vies per maximitzar la coordinació entre administracions per garantir l'eficiència d'aquests estudis i que siguin compatibles i comparables.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

En definitiva, l'estudi nacional ha d'actuar com l'eina tècnica de referència per garantir que el desenvolupament urbà no excedeixi la capacitat de càrrega del conjunt del territori, assegurant l'equilibri entre infraestructures públiques, urbanisme i paisatge. Aquest instrument hauria de ser determinant en la revisió dels POUP i dels plans sectorials, garantint coherència amb els objectius de sostenibilitat, eficiència territorial i ús racional dels recursos.

3.12. Unitats d'actuació de gran extensió o densitat

L'exigència d'estudis d'impacte hídric i energètic com a pas previ a l'aprovació de qualsevol pla parcial o especial és una mesura preventiva que es considera necessària per evitar crisis de subministrament i garantir la sostenibilitat del creixement.

Aquests estudis podrien ajudar a adequar el desenvolupament urbanístic a la capacitat del territori, assegurant que cap nou projecte comprometi l'accés als recursos bàsics per a la resta de la població. Per garantir-ne l'eficàcia i l'equitat, tanmateix, és imperatiu que aquests estudis no es basin en criteris aïllats, sinó que obeeixin a una planificació i uns estàndards d'àmbit nacional, vinculant l'aprovació d'instruments que comportin creixement urbanístic a l'estat global de les reserves d'aigua i de la xarxa energètica del país.

D'altra banda, la revisió del procés d'aprovació de les unitats d'actuació s'orientaria a garantir l'eficàcia urbanística i l'interès general, i això permet la segregació d'aquestes unitats quan les exigències del POUP així ho requereixin. Des d'una perspectiva social i ambiental, limitar l'extensió de les unitats d'actuació facilitaria una millor accessibilitat als equipaments i espais verds, alhora que reduiria la fragmentació del territori. Es podria establir la potestat del Govern d'intervenir i aturar el desenvolupament d'aquestes grans unitats quan posin en risc la provisió de serveis públics essencials - com l'aigua, l'educació o la salut -, d'acord amb el mandat constitucional d'utilització racional dels recursos.

S'ha de remarcar, però, que l'establiment d'un únic concepte d'unitat d'actuació de grans dimensions comporta dificultats considerables, atès que pot impactar la competència de gestió urbanística comunal i, a més, pot ser inadequat tenint en compte les diferències substancials en l'orografia dels territoris parroquials. En tot cas, el que es planteja és que a partir d'una certa densitat o extensió, en l'aprovació del pla parcial es requereixi el vistiplau del Govern o l'adequació amb el previst en unes directrius d'ordenació específiques, sense posar en risc l'equilibri competencial previst en la Llei.

Per acabar, també es podria incorporar una regulació específica per a les unitats d'actuació *discontínues*, que requereixen un control estricte per evitar disfuncions en el model de creixement.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.13. Sistema de quotes urbanístiques

La introducció d'un sistema de quotes urbanístiques podria permetre sostenir el creixement urbanístic en el temps, minimitzant les tensions que suposen els períodes de creixement molt ràpid (i.e pics). Tanmateix, per a desplegar correctament aquest instrument, la Llei ha de precisar amb exactitud com es desenvolupen les quotes, si aquestes són d'*urbanització* o *construcció*, si són un instrument potestatiu, a quins criteris obeeixen i, sobretot, quina és l'administració encarregada de determinar-les (Govern i comuns o, alternativament, únicament potestat dels comuns). Per això aquesta és una mesura que obre el debat sobre la necessitat d'establir una quota anual màxima de sòl urbanitzable a escala nacional. Un topall que idealment hauria de respondre a un seguit de criteris objectius i recollits per un eventual estudi de capacitat de càrrega màxima nacional.

L'assessorament jurídic encarregat per la comissió sobre aquesta qüestió indica que es tracta d'un instrument simple i fàcil d'implementar, que permet contenir temporalment l'atorgament de llicències d'edificació en sòl ja urbanitzat, però que actua només sobre la fase final del procés (la construcció) i no sobre la transformació prèvia del sòl mitjançant nous plans parcials.

L'anàlisi posa de manifest que, sense mecanismes complementaris que permetin regular també la urbanització, el sistema de quotes resulta insuficient per modular de manera efectiva el desenvolupament urbanístic. Així mateix, s'assenyala que la determinació de les quotes hauria de basar-se en criteris objectius vinculats a la capacitat de càrrega (aigua, energia, mobilitat, residus) i que un excés d'excepcions pot desnaturalitzar el sistema i incrementar la discrecionalitat administrativa. La nota conclou que, si es vol generalitzar l'ús d'aquest mecanisme, hauria d'establir marges i criteris fixats a escala nacional i integrar-se en una estratègia més àmplia de governança del sòl, orientada a evitar tant l'acumulació especulativa de drets d'edificació, com el creixement sobtat i desordenat.

En definitiva, es proposa desenvolupar un sistema de quotes urbanístiques que valori la temporalitat de les mateixes i reguli la seva aplicació mitjançant mecanismes ajustables. El sistema hauria de permetre adequar les quotes a diferents períodes i contextos, tenint en compte la capacitat del territori i les necessitats socials i ambientals, amb l'objectiu de garantir un desenvolupament urbanístic equilibrat, sostenible i sostingut en el temps.

3.14. Patrimoni cultural i entorns de protecció

D'entrada, s'assenyala la necessitat de delimitar clarament l'abast competencial entre la LGOTU i la futura Llei de Patrimoni Cultural pel que fa als catàlegs comunals, evitant duplicitats i facilitant la coordinació administrativa.

Addicionalment, es podria revisar la terminologia prevista en l'article 77 de la LGOTU per tal d'unificar els criteris de denominació dels catàlegs i els elements que els integren, i valorar la recuperació del punt 3 derogat el 2014, que protegiria l'entorn dels elements catalogats.

A més, seria convenient que la nova Llei de Patrimoni Cultural reguli directament els criteris, classificacions i graus de protecció dels elements dels catàlegs, i que l'article 11 de la LGOTU inclogui una referència explícita a aquests instruments, reforçant la coherència normativa i la protecció patrimonial.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

També, seria recomanable incloure eines específiques de protecció del patrimoni cultural. Això implicaria recuperar la referència als entorns de protecció dels béns d'interès cultural eliminada amb la modificació de la Llei de Patrimoni Cultural del 2014, revisant els articles 42, 47 i 51 per garantir que aquests entorns continuïn sent un element central en la conservació del patrimoni.

Per acabar, es podria valorar la conveniència d'introduir una menció explícita als plans especials de protecció del patrimoni, els quals, tot i ser desenvolupats pels comuns, haurien de ser aprovats prèviament pel Departament de Patrimoni Cultural per assegurar més coherència normativa. Aquests plans haurien de definir els elements i àmbits objecte de protecció, establir mesures adequades d'ús i conservació, i programar les actuacions de recuperació, rehabilitació o millora necessàries per garantir la preservació dels valors ambientals, paisatgístics, arquitectònics i culturals dels béns protegits.

3.15. Continguts essencials

Es considera oportú revisar la definició del contingut essencial dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials (POUP), amb la finalitat de valorar si l'abast actual d'aquest concepte resulta suficient o si escau ampliar-lo o precisar-lo per reforçar la seguretat jurídica del planejament urbanístic.

D'acord amb el marc normatiu vigent, el contingut essencial dels POUP comprèn, principalment, la classificació i qualificació del sòl, la delimitació dels sistemes generals i locals, la definició dels usos globals del sòl, la determinació de les zones urbanístiques i els paràmetres bàsics que configuren l'estructura general del model territorial parroquial.

En aquest context, es considera pertinent analitzar si determinats elements que actualment no són expressament qualificats d'essencials - com ara l'edificabilitat assignada a les unitats d'actuació o a determinades zones - haurien de ser objecte d'una consideració específica, atès el seu impacte directe sobre l'aprofitament urbanístic i la configuració del territori.

Aquesta reflexió hauria de permetre delimitar amb més precisió quins aspectes del planejament han de quedar subjectes als procediments de revisió del POUP i quins poden ser ajustats mitjançant instruments de rang o abast diferent, tot garantint la coherència del sistema i reforçant la seguretat jurídica.

3.16. Urbanitzacions privades no entregades als comuns

Convé explorar una solució legal i efectiva per a les urbanitzacions no acabades o que es troben fora d'ordenació, atès que sovint és difícil per als propietaris complir amb la normativa vigent i desenvolupar un pla especial per part de l'administració pública és un procés costós.

3.17. Comissió Tècnica d'Urbanisme (CTU)

Al llarg dels treballs de la Comissió s'ha plantejat la revisió de les funcions i la composició de la Comissió Tècnica d'Urbanisme (CTU), si bé aquesta revisió respon a plantejaments de naturalesa diversa.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

D'una banda, s'ha suggerit la creació - en paral·lel a la CTU - d'un organisme de caràcter *polític* destinat a reforçar la coordinació supracomunal en matèria d'urbanisme. Tanmateix, cal assenyalar que la CTU, tal com està concebuda actualment, exerceix funcions eminentment *tècniques*. En aquest sentit, la creació d'un òrgan de naturalesa *política* respondria a una finalitat diferent de la prevista en el marc de la Llei vigent.

D'altra banda, també s'ha plantejat la necessitat de dotar la CTU de més instruments operatius, amb l'objectiu que pugui absorbir el ritme de creixement urbanístic que experimenta el país. En aquest context, la Comissió subratlla la conveniència de reforçar els departaments d'urbanisme a escala territorial, atesa la transcendència d'aquesta àrea en la formulació i implementació de les polítiques públiques.

No obstant això, cal remarcar que aquesta darrera qüestió respon principalment a la voluntat dels responsables polítics i a decisions d'organització administrativa, i que, per tant, no ha de figurar necessàriament com a objecte d'una eventual modificació de la *Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*.

3.18. Reduir els moviments de terres i excavacions

Es considera necessari reforçar els criteris orientats a minimitzar els moviments de terres i les excavacions associades al desenvolupament urbanístic, promovent una major integració de les edificacions amb la topografia natural del terreny. En aquest sentit, es proposa explorar solucions arquitectòniques i urbanístiques que adaptin les construccions als desnivells existents, evitant, sempre que sigui possible, la transformació intensiva del relleu. Aquesta orientació té com a objectiu principal limitar l'alçada i la proliferació de murs de contenció, així com reduir el volum de desmunts i reblerts, que sovint generen un impacte paisatgístic, ambiental i visual significatiu.

3.19. Protecció de la legalitat urbanística

Es proposa reforçar el règim d'infraccions i sancions en matèria urbanística, amb l'objectiu de garantir més eficàcia dissuasiva i una millor protecció de l'ordenació del territori. Més concretament, es planteja la conveniència de revisar el catàleg i terminis d'infraccions, així com els criteris que determinen la seva classificació en infraccions lleus, greus i molt greus, i l'import i la tipologia de les sancions que se'n deriven.

En aquest sentit, la revisió de les infraccions urbanístiques revela que la classificació i gradació actual és poc adaptada a la normativa i pràctica actuals, especialment en el cas d'obres sense llicència, que s'han incrementat recentment.

En definitiva, es planteja dotar els comuns de més instruments jurídics i operatius per fer complir la legalitat urbanística, especialment pel que fa al règim sancionador i a les decisions de caràcter executori.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.20. Silenci administratiu

La naturalesa de la normativa urbanística, orientada a la protecció de l'interès general mitjançant l'ordenació racional del territori, exigeix un control rigorós que no hauria de poder ser eludit per la simple inactivitat administrativa. Per aquest motiu, s'ha valorat la conveniència de suprimir el règim de silenci *positiu* en aquelles autoritzacions que comporten el risc d'adquisició de drets urbanístics contraris a la normativa o a la planificació urbanística. Aquesta mesura, que hauria de limitar-se a supòsits específics i clarament preestablerts, permetria evitar la consolidació de situacions irreversibles.

3.21. Drets de tempteig i retracte a favor del Govern i dels comuns

Es proposa la introducció dels drets de tempteig i retracte a favor del Govern i dels comuns en les transaccions immobiliàries com una eina d'intervenció pública que permeti a les administracions públiques tenir preferència en l'adquisició de béns immobles per raons d'interès públic degudament justificades.

Aquesta mesura troba el seu fonament en la funció social de la propietat, reconeguda a l'article 27.1 de la Constitució, i en el mandat als poders públics de vetllar per la utilització racional del sòl i garantir el dret a un habitatge digne, continguts en els articles 31 i 33. És important, tanmateix, subratllar que no es tracta d'una expropiació: l'Administració no adquireix de manera forçosa, més aviat se li atorgaria la facultat d'igualar l'oferta de compravenda pactada entre particulars. D'aquesta manera, es respecta el valor de mercat del bé i es garanteix la seguretat jurídica del transmitent, que percep el preu acordat.

Per garantir la seguretat jurídica de les operacions, serà crucial determinar el moment exacte en què l'administració pot exercir aquest dret, a més de la motivació explícita a la qual obeeix. L'exercici del tempteig no pot ser estrictament discrecional, sinó que les administracions públiques haurien de justificar amb claredat la finalitat pública de l'adquisició.

3.22. Usos provisionals

Actualment, els usos provisionals tenen una definició poc clara i una regulació dispersa, englobant actuacions que no sempre responen a l'interès general ni a una lògica urbanística coherent, i que poden afectar el desenvolupament de la planificació territorial i la racionalització de l'ocupació del sòl. S'identifica la necessitat de dotar aquests usos d'un marc clar, estructurat i regulat, amb la finalitat d'homogeneïtzar i limitar les activitats autoritzades, definir les durades i condicions de revocació, i revisar els usos permesos per adequar-los a les necessitats i objectius del territori. Al mateix temps, cal obrir una reflexió sobre els usos provisionals en sòl no urbanitzable, sense oblidar la necessitat de mantenir la darrera modificació legislativa en matèria d'usos agrícoles i ramaders, claus per a la pervivència del sector.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.23. Terminis, caducitat i simultaneïtat de les llicències urbanístiques

Es proposa valorar la possibilitat d'ampliar els terminis de revisió dels Plans d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (POUP), tenint en compte la complexitat tècnica i procedimental que comporta llur elaboració i actualització, així com la necessitat de garantir processos de revisió rigorosos i efectius.

Així mateix, es considera oportú fixar terminis específics i homogenis per a totes les actuacions subjectes a llicència urbanística, prenent com a referència els terminis d'inici, execució i acabament de les obres majors i menors, així com els respectius règims de pròrroga. Aquesta mesura permetria reforçar la seguretat jurídica, millorar la previsibilitat administrativa i evitar interpretacions dispars en l'aplicació dels terminis.

Pel que fa al règim de caducitat de les llicències, s'observa que ni la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU) ni els reglaments de desplegament especifiquen de manera expressa si la caducitat es produeix automàticament pel mer transcurs del termini o si, per contra, requereix una declaració expressa del Comú perquè esdevingui efectiva. Aquesta manca de precisió normativa pot generar inseguretat jurídica, raó per la qual es proposa valorar una clarificació expressa del règim aplicable dins la LGOTU.

D'altra banda, es considera pertinent analitzar si els plans parcials han d'estar subjectes a l'obtenció prèvia d'una llicència urbanística, amb l'objectiu d'assegurar una adequada coherència entre la planificació derivada i el control administratiu de les actuacions urbanístiques.

Finalment, cal recordar el que disposa l'article 103 del Reglament de construcció, segons el qual, quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, els comuns poden atorgar llicència d'edificació de manera simultània a l'aprovació dels treballs d'urbanització, sempre que els interessats prestin un aval bancari suficient per garantir l'execució total d'aquests treballs. Aquesta previsió normativa constitueix un instrument rellevant de flexibilització procedimental, que ha de ser aplicat amb criteris de proporcionalitat i garanties adequades.

3.24. Procés de revisió del POUP

Pel que fa al procés de revisió del pla d'urbanisme parroquial, actualment els processos de participació ciutadana es concentren sovint en l'exposició pública de documents i en el període d'al·legacions corresponent.

Durant les reunions de la Comissió s'ha posat de manifest la conveniència de fomentar el diàleg i establir processos més participatius, que impliquin la ciutadania o entitats representatives en la definició del model territorial i en les revisions dels plans, mitjançant un procés cooperatiu.

D'altra banda, pel que fa al període de suspensió de llicències, les darreres modificacions legislatives evidencien la necessitat de dur a terme una reflexió i una anàlisi dels diferents períodes de suspensió previstos als articles 90, 91,92 i 93, amb l'objectiu d'ajustar terminis i condicions a les necessitats i complexitats actuals, tenint en compte també els diversos moments de revisió i aprovació pels òrgans competents.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

3.25. Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Es valora la possibilitat de revisar el contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, així com l'horitzó temporal d'aquest.

3.26. Integració de la preservació de la biodiversitat i del paisatge en la definició de les polítiques urbanístiques

Andorra ha viscut històricament dels actius del seu medi natural i ha manifestat el seu compromís amb la preservació de la biodiversitat i del paisatge adherint-se als convenis internacionals següents: Conveni de Berna relatiu a la vida salvatge a Europa (ratificació 22 de maig del 2000 i entrada en vigor 1 de febrer del 2001); Conveni de Ramsar relatiu a les zones humides (ratificació 19 d'abril del 2012 i entrada en vigor 23 de novembre del 2012); Conveni de Florència relatiu al paisatge (ratificació 29 de desembre del 2011 i entrada en vigor 1 de juliol del 2012); Conveni de Nacions Unides sobre la diversitat biològica (ratificació 29 de maig del 2014 i entrada en vigor 5 de maig del 2015.

La Llei 7/2019, del 7 de febrer, de conservació del medi natural, de la biodiversitat i del paisatge, s'inspira de tots aquests convenis i estableix el règim jurídic de protecció, conservació, millora, restauració i ús sostenible del medi natural, la biodiversitat i el paisatge, tant per a les generacions actuals com per a les futures, i en especial els hàbitats per aconseguir que la fauna i la flora autòctones es conservin en un estat favorable, en el marc de la funció encomanda a l'Estat de vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els seus recursos naturals, establerta a l'article 31 de la Constitució.

La preservació del medi ambient per a les generacions futures està garantida pel principi de no-regressió de la normativa ambiental, que només pot ser objecte de millora constant en funció dels coneixements científics i tècnics del moment. En aquest sentit, es proposa fer compatibles els diferents POUP amb les estratègies nacionals de la biodiversitat i del paisatge amb una referència explicita a l'article 71.

4. Conclusions

D'acord amb l'anterior anàlisi, la Comissió d'estudi extreu les següents conclusions sobre el conjunt d'accions i mesures tècniques a implementar per assegurar el creixement urbanístic sostenible d'Andorra:

1. Reforçar els instruments de planificació supracomunal en l'àmbit urbanístic, atesa la seva incidència directa en qüestions estructurals com l'habitatge, la mobilitat, els serveis públics i la disponibilitat de recursos naturals essencials com l'aigua i el sòl. En aquest sentit, resulta imprescindible potenciar l'ús efectiu de les directrius d'ordenació com a marc de referència comú destinat a fomentar la coherència de les polítiques urbanístiques parroquials. Alhora, cal adaptar els POUP a les previsions de creixement poblacional a escala nacional, incorporant criteris objectius i prospectius que permetin anticipar necessitats futures i evitar desajustos entre el desenvolupament urbanístic local i la capacitat d'absorció real del territori andorrà;

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

2. Homogeneïtzar les nomenclatures dels POUP, amb l'objectiu de garantir una lectura comuna i coherent dels instruments de planejament urbanístic, facilitar la comparabilitat entre parròquies i reforçar la seguretat jurídica en la seva aplicació, evitant divergències interpretatives que dificultin la planificació supracomunal;

3. Adequar els sistemes viaris en funció de les característiques de cada zona, garantint la coherència de la xarxa viària d'acord amb els usos del sòl previstos, la intensitat d'activitat i les necessitats de mobilitat associades, amb l'objectiu de millorar la funcionalitat de la xarxa, la seguretat viària i la integració entre planejament urbanístic i mobilitat;

4. Garantir que els Plans d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (POUP) integren i queden sotmesos a les cartografies de perillositats naturals aprovades pel Govern assegurant que la classificació i qualificació del sòl siguin plenament compatibles amb els criteris de prevenció i seguretat ciutadana establerts a escala nacional;

*5. Protegir el sòl agrícola mitjançant el desenvolupament de la garantia d'aprofitament urbanístic específica que correspongui **i** que no requereixi la prèvia aprovació d'un pla parcial, amb l'objectiu de garantir una activitat essencial per la nostra identitat i territori;*

6. Promoure el desenvolupament d'un model d'edificabilitat decreixent a partir dels nuclis urbans per tal de racionalitzar el creixement i optimitzar la provisió d'infraestructures públiques;

7. Introduir un sistema de quotes urbanístiques, com un instrument transitori sense que esdevingui una mesura de planificació, destinat a promoure un creixement urbanístic més equilibrat i sostingut en el temps;

8. Optimitzar, centralitzar i sistematitzar el procés d'obtenció de dades en matèria d'urbanisme i construcció com una eina indispensable per assegurar el desenvolupament de polítiques públiques més sostenibles i amb visió de país;

9. Elaborar i actualitzar periòdicament els estudis de capacitat de càrrega màxima nacional, en coordinació entre totes les administracions, i que aquest orienti el creixement urbanístic parroquial amb els límits objectius dels recursos naturals d'Andorra. Un estudi del qual, eventualment, s'hauria de desprendre el futur Pla Estratègic Nacional de Planificació Territorial;

10. Valorar la introducció dels drets de tempteig i retracte a favor del Govern i dels comuns com un nou instrument que permetria a l'administració pública intervenir de manera puntual i selectiva en la compra de sòl i immobles amb l'objectiu de preservar l'interès general;

11. Establir condicions addicionals i mecanismes de control per a l'aprovació de plans parcials i especials, quan la seva dimensió, densitat, localització o expansió pugui comprometre recursos naturals o serveis, d'acord amb els resultats dels estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial;

12. Reduir i regular el moviment de terres i les excavacions, establint criteris, objectius i límits clars en funció de la naturalesa del sòl, el pendent i l'impacte paisatgístic, amb l'objectiu de minimitzar l'alteració del medi i la generació de terres de desmunt, preservar l'estabilitat del territori i reforçar una urbanització més sostenible;

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-17-2026 10 Publicació Dictàmen Comissió estudi urbanisme-APROVAT-Exp17-26
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000062935
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 19/03/2026 16:35
CARLES ENSENYAT REIG: 19/03/2026 16:43

13. Establir una clau de classificació per a zones d'especial protecció basada en criteris i estàndards comuns a escala nacional, amb l'objectiu d'homogeneïtzar la protecció del paisatge i del seu valor patrimonial i identitari, preservar les construccions tradicionals de muntanya;

14. Promoure l'ús de materials i tipologies constructives autòctones arreu del territori i unificar materials a nivell nacional, evitant aquells elements que tinguin un impacte paisatgístic en entorns urbans i naturals, per tal de garantir la integració harmoniosa amb l'entorn i la història;

15. Coordinar les polítiques d'habitatge mitjançant el desenvolupament d'un pla sectorial d'habitatge públic a preu assequible, per reforçar la governança, assegurar una implantació territorial coherent i dotar les institucions de les eines necessàries per respondre a les necessitats d'interès general, incloent el parc públic d'habitatge a preu assequible a la disposició addicional de la llei qualificada de delimitació de competències dels comuns;

16. Revisar els terminis de revisió dels POUP, homogeneïtzar els terminis aplicables a les llicències urbanístiques, clarificar el règim de caducitat dins la LGOTU i estudiar el règim del silenci administratiu;

17. Tenir en consideració els valors de biodiversitat i paisatge en l'elaboració de les polítiques de planificació urbanística, en coherència amb el marc general de la protecció del medi natural i amb els compromisos internacionals adquirits. En aquest sentit, es considera oportú afavorir una major coherència entre els POUP i les estratègies nacionals existents amb l'objectiu de contribuir a un desenvolupament urbanístic equilibrat i respectuós amb l'entorn;

18. Els consellers generals membres de la comissió d'estudi subratllen la voluntat que el present dictamen derivi en una proposició de llei de modificació de la LGOTU, preferiblement consensuada per tots els Grups Parlamentaris, mitjançant la creació d'una comissió de legislatura de caràcter legislatiu encarregada d'elaborar una proposició de Llei de modificació de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i totes les altres normes que correspongui per tal d'assolir els objectius fixats en aquest dictamen.

PÀGINA: 22 de 22 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 19/03/2026 16:49
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=d7b7a259-9fea-4475-adaf-772f976de6fb emprant el codi segur de verificació.