

DOCUMENTS

TIPUS: Document

NOM: Annex 1. Síntesi de les compareixences públiques

UNITAT: Serveis parlamentaris

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 6000f5a6-9a1d-48e3-b1cf-88cc238cdc6b

[illegible]

ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025

EXPEDIENTS. D.
SIGNATURES

CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/01/2026 10:49

JORDI CASADEVALL TOLUSEL: 30/01/2026 08:50

GEMMA RIBA CASAL: 30/01/2026 09:10



CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

| Comissió d'estudi

Annex 2. Síntesi de les compareixences públiques

1. Síntesi de les compareixences públiques de les associacions i del col·legis professionals

En el decurs dels seus treballs, la Comissió d'Estudi ha celebrat un total de deu compareixences públiques, en les que han intervingut les entitats següents: 1) Col·legi de Geòlegs; 2) Associació de Propietaris de Béns Immobles; 3) Associació de Pagesos i Ramaders (APRA); 4) Col·legi Oficial d'Enginyers d'Andorra; 5) Associació de Contractistes d'Obres d'Andorra; 6) Associació de Propietaris de Terres Andorranes; 7) Col·legi d'Economistes; 8) Associació de Gestors Immobiliaris d'Andorra; 9) Col·legi d'Arquitectes d'Andorra i; 10) Empresa Familiar Andorrana. El contingut detallat d'aquestes compareixences s'incorpora a l'apartat d'annexos; tanmateix, a continuació s'identifiquen els principals elements comuns que se'n desprenen.

En primer lloc, la totalitat dels compareixents coincideixen a destacar la necessitat d'afavorir el desplegament d'una política urbanística d'àmbit nacional. Convé recordar que aquesta previsió ja es troba en l'article 4.6 de la Llei de delimitació de competències dels comuns, segons el qual correspon als comuns la definició de la política urbanística de la parròquia dins el marc de la política urbanística general de l'Estat.

En segon lloc, del conjunt de les compareixences públiques també es desprèn la necessitat de promoure i protegir el sòl agrícola. Actualment, el sòl qualificat com agrícola es troba dins de la classe de sòl *urbanitzable* i, per tant, pot ser objecte d'edificació.

En tercer lloc, el context actual de crisi climàtica ha fet més freqüents els episodis de catàstrofes naturals i, consegüentment, també més vulnerables les comunitats humanes directament exposades als riscos naturals. En aquest sentit, diversos compareixents han assenyalat que la política urbanística comunal integra de manera insuficient l'anàlisi dels riscos naturals dins dels plans d'ordenament d'urbanisme parroquial.

En quart lloc, una altra reivindicació recurrent fa referència al manteniment del valor patrimonial dels terrenys. En aquest sentit, s'adverteix que un dels riscos principals del debat actual en matèria d'urbanisme és que el desplegament de mesures destinades a assegurar el creixement sostenible pugui afectar negativament aquells propietaris que han mantingut les seves propietats sense desenvolupar-les urbanísticament fins ara.

En cinque lloc, les compareixences han permès reflexionar sobre el contingut, la utilitat i el funcionament de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl. En aquest àmbit, s'ha manifestat la necessitat que els comuns i també el Govern disposin de prou sòl per implementar equipaments d'abast nacional com ara hospitals, escoles o el parc públic d'habitatge.

En sisè lloc, les limitacions del sòl urbanitzable a Andorra - que representa menys del 10% dels 468 quilòmetres quadrats de superfície del país - fan necessari adoptar mesures orientades a preservar aquest recurs limitat. En aquest context, les compareixences han reactivat el debat sobre la temporalització del creixement urbanístic, és a dir, l'adopció de mecanismes que

DOCUMENTS

TIPUS: Document

NOM: Annex 1. Síntesi de les compareixences públiques

UNITAT: Serveis parlamentaris

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 6000f5a6-9a1d-48e3-b1cf-88cc238cdc6b

CODI SEGUER DE VERIFICACIO: 0000Ulsao-9aid-48e3-Dlcl-88cczS8cuc0D
IDENTIFICADOR: ES XXXXXXXXXXXX 2026 00000000000000000000000000000061339

ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025

**EXPEDIENTS. D.
SIGNATURES**

CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/01/2026 10:49

JORDI CASADEVALL TOLUSEL: 30/01/2026 08:50

GEMMA RIBA CASAL: 30/01/2026 09:10

I Comissió d'estudi

permetin regular aquest creixement en el temps per evitar cicles d'expansió i contracció sobtats del sector de la construcció.

En setè lloc, diversos compareixents han subratllat la necessitat que una eventual modificació de la LGOTU abordi el marc existent de protecció del patrimoni cultural d'Andorra, especialment pel que fa als perímetres de protecció de l'art romànic, símbol i pilar de la identitat andorrana.

Finalment, el conjunt de compareixents ha posat de manifest un repte de país que, si bé està relacionat amb l'urbanisme, transcendeix l'àmbit estrictament competencial d'aquesta Comissió: la definició d'un model de creixement de llarg termini per a Andorra, especialment en matèria demogràfica que tingui en compte les limitacions dels recursos naturals disponibles. En aquest sentit, es reforça la necessitat de disposar d'un estudi de capacitat de càrrega màxima per al conjunt del territori nacional, com a base per al desplegament d'una política urbanística coordinada a escala estatal.

Associat a aquest debat, la majoria dels compareixents han valorat positivament la introducció d'un sistema de quotes de llicències urbanístiques que afavoreixi una major coordinació entre l'Administració nacional i les administracions comunals. Tanmateix, existeix disparitat d'opinions a l'hora de definir el grau de "nacionalització" d'aquestes quotes. És a dir, si han de ser unes quotes que fixi cada comú unilateralment o si, en canvi, es tracta d'una mesura d'abast nacional que hauria de liderar el Govern.

Totes aquestes qüestions convergeixen en una darrera proposta formulada pels compareixents, relativa a la creació d'un nou organisme tècnic nacional en matèria d'urbanisme, amb l'objectiu d'avaluar de manera objectiva les polítiques urbanístiques del país i garantir-ne la sostenibilitat a llarg termini. Aquest organisme hauria d'afrontar qüestions estructurals com la revisió de l'edificabilitat màxima del territori i les dificultats derivades d'un model de desenvolupament altament dispers.

2. Síntesi de la compareixença pública conjunta dels comuns

La Comissió d'estudi també va sol·licitar una compareixença conjunta dels comuns que es va programar per al dia 2 de desembre del 2025. En aquesta compareixença els cònsols de cada parròquia van presentar un seguit de consideracions sobre la seva anàlisi de la legislació vigent en matèria d'urbanisme i que s'inspiren en la realitat de cada parròquia.

D'entrada, convé subratllar que els cònsols van presentar de manera conjunta i consensuada una visió unificada de la política d'urbanisme d'Andorra, reflectint una perspectiva general compartida per totes les corporacions i que va més enllà de l'àmbit estrictament local.

La compareixença conjunta dels set comuns ha permès exposar una diagnosi compartida sobre els reptes que afronta el país i ha plantejat un conjunt de propostes orientades a reforçar la sostenibilitat del model urbanístic. De manera general, els comuns demanen una actualització de la LGOTU estructurada al voltant de les propostes següents.

Les propostes principals consisteixen a simplificar les actuals tipologies de sòl en tres grans categories (SUC, SUBLE i SNUBLE), de forma que el SUNC desaparegui com a tal i passés a formar part del SUBLE; suprimir el silenci positiu en aquelles autoritzacions que comporten risc, especialment en sòl no urbanitzable, i redefinir clarament les diferències entre obra menor, obra menor que requereix un tècnic i obra major per harmonitzar criteris entre parròquies. Una altra proposta destacable és permetre que determinats terrenys comunals que disposen de tots els serveis es puguin classificar directament com a edificables per a equipaments públics, sense necessitat de declaració d'interès nacional. A banda d'això, assenyalem la proposta d'introduir dins de la LGOTU un sistema de quotes urbanístiques parroquials, benentès, amb caràcter

DOCUMENTS

TIPUS: Document

NOM: Annex 1. Síntesi de les compareixences públiques

UNITAT: Serveis parlamentaris

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 6000f5a6-9a1d-48e3-b1cf-88cc238cdc6b

CODI SEGOR DE VERIFICACAO: 000015a8-9a1d-48c9-b1e1-80ccc290cdc0
IDENTIFICADOR: ES XXXXXXXXXXXX 2026 00000000000000000000000000000061339

ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025

**EXPEDIENTS. D.
SIGNATURES**

CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/01/2026 10:49

JORDI CASADEVALL TOUSEIL: 30/01/2026 08:50

GEMMA RIBA CASAL: 30/01/2026 09:10

| **Comissió d'estudi**

potestatiu, i la necessitat – segons els comuns – de crear un únic abocador nacional de terres i pedres.

Així mateix, les corporacions locals proposen garantir l'aprovació prèvia dels plans sectorials essencials abans de desenvolupar el planejament urbanístic comunal; aprovar i actualitzar la cartografia de riscos naturals abans de permetre nous desenvolupaments urbanístics; el retorn del sòl als comuns per aquells projectes d'interès nacional que no s'hagin iniciat en finalitzar el termini previst; i eximir els promotors d'assumir el cost dels vials previstos dins el Pla Sectorial de Noves Infraestructures Viàries quan aquests no tinguin funció urbanitzadora dins el pla parcial.

Adicionalment, proposen introduir el dret de tempteig i retracte en favor dels comuns en zones tensionades, especulatives o d'alt valor patrimonial; la creació de la figura del projecte d'interès parroquial; establir una taula política de planificació supracomunal; agilitzar els procediments sancionadors, entre altres mesures que es recullen en l'apartat 4.

3. Síntesi de la compareixença pública del Govern

Per la seva banda, es va convocar una compareixença pública del Govern, representat pels ministeris de territori i urbanisme; de medi ambient, agricultura i ramaderia i, de cultura, joventut i esports. La compareixença va tenir lloc el passat dia 15 de desembre del 2025 i en destaquen els següents punts.

El M.I. Sr. ministre de Territori i Urbanisme proposa la creació d'un Pla Estratègic Nacional de Planificació Territorial i Creixement Urbanístic, com a instrument global i de rang nacional per definir la visió, els objectius i les línies d'actuació en l'ordenació del territori. El Pla es basaria en els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial, establiria criteris comuns per als POUP, coordinaria les polítiques públiques sectorials i orientaria un creixement urbà ordenat, sostenible i coherent. S'elaboraria de manera consensuada amb els comuns, mitjançant una comissió tècnica interdisciplinària, amb revisions estructurals cada 8-10 anys i avaluacions recurrents.

Manifesta també la conveniència de revisar les classes de sòl, amb la possible eliminació del sòl urbà *no consolidat* (que passaria a integrar el sòl urbanitzable) i la creació d'una nova categoria de sòl de *màxima protecció*.

Alhora, també suggereix flexibilitzar el règim de cessió obligatòria i gratuïta de l'article 33 de la LGOTU, cosa que permet als comuns ajustar el percentatge dins d'unes forquilles orientatives (5–15%, amb possibilitat d'arribar fins al 30%), en funció de les necessitats reals derivades dels estudis de capacitat de càrrega. A més, defensa l'obligació legal de reservar sòl per a equipaments i serveis públics, tant nacionals com parroquials, vinculant-ho al creixement demogràfic i incorporant l'ús d'habitatge públic. Finalment, proposa un model viari més restrictiu per a urbanitzacions de baixa densitat, amb accessos privats i criteris inspirats en els models suïss i austríac.

El M.I. Sr. ministre de Medi Ambient, Agricultura i Ramaderia alerta sobre la pèrdua progressiva de sòl agrícola, especialment pels canvis d'ús de la SAU que tenen conseqüències negatives per al sector primari i la ramaderia. Entre les seves propostes destaca la incorporació explícita del medi ambient i el paisatge als principis de la LGOTU, la revisió del règim del sòl no urbanitzable i de les zones de protecció d'aigües, i la necessitat d'establir una regulació clara, proporcional i assumible per a les molteres, amb cartografia oficial, classificació per graus d'interès i estudis específics que garanteixin seguretat jurídica. També proposa facilitar la recuperació de parcel·les agrícoles i eximir de llicència urbanística determinades actuacions necessàries per al manteniment o la reactivació de camps i prats de dall.



TIPUS: Document

NOM: Annex 1. Síntesi de les compareixences públiques

UNITAT: Serveis parlamentaris

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 6000f5a6-9a1d-48e3-b1cf-88cc238cdc6b

CODI SEGOR DE VERIFICACAO: 000015a8-9a1d-48c9-b1e1-80ccc290cdc0
IDENTIFICADOR: ES XXXXXXXXXXXX 2026 00000000000000000000000000000061339

ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: B1.8.1.0-0017/2025

**EXPEDIENTS. D.
SIGNATURES**

CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/01/2026 10:49

JORDI CASADEVALL TOLSEIL: 30/01/2026 08:50

GEMMA RIBA CASAL: 30/01/2026 09:10