

POUP

Decret del 22-12-2025 pel qual s'aprova provisionalment la modificació puntual del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial relativa al percentatge de cessió urbanística obligatòria prevista als articles 134, 138 i 139.

Vista la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, del 4 de novembre del 1993, que atribueix als comuns les competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme a nivell parroquial;

Vista la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU) i, en especial, el seu article 33, relatiu a la cessió urbanística obligatòria i gratuïta destinada a equipaments col·lectius, serveis públics i reserves d'espais lliures;

Vists els articles 105 i 106 de la LGOTU, relatius a les modificacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i al procediment d'aprovació corresponent;

Atès que la LGOTU, en la seva redacció vigent, estableix que el percentatge de terreny de cessió obligatòria que han de fixar els plans d'ordenació parroquials s'ha de situar entre el 5% i el 15% (un cop descomptades les superfícies previstes a la llei), i que aquest percentatge ha d'estar justificat per les necessitats d'equipaments i serveis;

Atès que la justificació tècnica i jurídica de la modificació posa de manifest dèficits acreditats en espais lliures, equipaments i infraestructures, així com la necessitat d'incrementar la capacitat de captació de sòl o del seu equivalent econòmic per a finalitats d'interès públic, dins els límits previstos per la LGOTU;

Atès que, en sòl urbà consolidat, la LGOTU preveu la possibilitat de substituir la cessió obligatòria de sòl per un pagament econòmic equivalent, d'acord amb l'aprofitament urbanístic que es materialitza a la llicència d'edificació, i que els imports obtinguts s'han de destinar a les finalitats legalment establertes;

Atès que la modificació puntual té per objecte actualitzar els articles 134, 138 i 139 del POUP de la Massana per fixar el percentatge de cessió urbanística obligatòria i gratuïta en el 15% en les unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable (un cop deduïdes les superfícies segons la llei), i adequar així la normativa parroquial al marge legal i a les necessitats detectades;

Atès que la modificació puntual no altera la resta de determinacions del planejament, i es limita a substituir el redactat dels articles esmentats en els termes recollits a la documentació tècnica adjunta;

El Comú de la Massana, en la seva sessió de Consell de Comú del 22 de desembre del 2025, ha aprovat el següent:

Decret

Article 1. Aprovació provisional

Aprovar provisionalment la modificació puntual del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de la Massana relativa als articles 134, 138 i 139, consistent en l'increment del percentatge de cessió urbanística obligatòria del 5% al 15%, en els termes descrits en la documentació adjunta (redactat normatiu i justificació).

Article 2. Suspensió necessària de llicències

Suspendre l'atorgament de llicències urbanístiques o d'altres autoritzacions, les quals per la seva naturalesa es vegin afectades per aquesta modificació puntual, i només en allò que resulta modificat per aquest acord, fins a la seva aprovació definitiva.



Article 3. *Remissió a Govern*

Trametre al Govern l'expedient complet de la modificació esmentada, a l'efecte de la seva aprovació prèvia, de conformitat amb l'article 106 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 4. *Publicació*

Sotmetre a informació pública la documentació de la modificació durant el termini d'un mes, a comptar des d'aquesta publicació al BOPA, i fer constar que durant aquest termini els interessats poden formular per escrit les al·legacions, reclamacions o suggeriments que considerin oportuns.

Disposició final

Aquest Decret entra vigor el mateix dia de la seva publicació al *Butlletí oficial del Principat d'Andorra*.

Tot el que es fa públic per a coneixement general. La Massana, 22 de desembre de 2025

Eva Sansa Jordan
Cònsol major



COMÚ DE LA MASSANA

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUP DE LA MASSANA CONSISTENT EN L'INCREMENT DE LA CESSIÓ URBANÍSTICA OBLIGATÒRIA DEL 5% AL 15%

La llei general d'ordenació del territori i urbanisme determina que els plans d'ordenació parroquials poden fixar un percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta entre el 5 % i el 15 % de les propietats (un cop descomptades les superfícies necessàries segons la llei). Els POUP han de justificar aquest percentatge mitjançant un estudi de necessitats d'equipaments i serveis. Així, l'augment proposat del percentatge de cessió al 15 % es troba dins el marge legal permès per l'article 33.1 LGOTU. A més, cal recordar que els POUP poden, motivadament, fixar fins a un 30 % de cessió en una unitat concreta (compensant l'excedent amb aprofitament urbanístic equivalent. La modificació projectada del POUP de la parròquia de la Massana, per tant, simplement eleva al màxim legal aquest percentatge, inclòs el sòl urbà consolidat, el sòl urbanitzable i l'urbà no consolidat, sense excedir els límits previstos per l'article 33 LGOTU.

Sòl urbà consolidat i cessió econòmica equivalent

En sòl urbà consolidat, l'article 33 LGOTU preveu expressament la possibilitat que la cessió obligatòria es substitueixi per un pagament econòmic equivalent. Concretament, els comuns *"poden acceptar com a cessió de sòl l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria"* en unitats d'actuació de sòl consolidat. El valor d'aquesta cessió econòmica es calcula d'acord amb l'aprofitament urbanístic que es materialitza a la llicència d'edificació. D'acord amb l'article 33.11 LGOTU, els imports obtinguts per cessió econòmica han de destinar-se a l'adquisició i construcció d'equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

Finalitat de la cessió econòmica i dèficits acreditats

La utilització dels fons de la cessió econòmica ve regulada per l'article 33.11 LGOTU, que exigeix destinar-los a equipaments col·lectius, habitatge públic i serveis públics. En aquest sentit, la justícia urbanística exigeix que la recaptació de la cessió faci front a dèficits objectivament identificats en la parròquia. Els estudis previs de la futura revisió del POUP posen de manifest aquestes carències. La cessió econòmica obtinguda amb l'augment proposat es destinarà a pal·liar aquestes mancances, tal com exigeix la norma i com requereix el desenvolupament urbanístic sostenible de la Massana.

Increment global del percentatge de cessió

Atès l'estat actual de dèficits i la necessitat de canalitzar recursos cap als usos públics prioritaris, la modificació proposa eleva al 15 % el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta en totes les classes de sòl on sigui aplicable (urbà no consolidat i urbanitzable, a més del consolidat). Aquest increment es manté dins dels marges establerts per la LGOTU.



COMÚ DE LA MASSANA

En conclusió, la justificació jurídica de la modificació del POUP de la Massana fonamenta l'augment de la cessió urbanística en l'article 33 de la LGOTU i en els estudis tècnics previs, resulta palès que un percentatge del 15 % és indispensable per contribuir a les destinacions públiques (espais lliures, equipaments, sistemes generals i habitatge assequible) que la parròquia reclama. D'aquesta manera es millora la planificació dels recursos necessaris per al benestar col·lectiu.



COMÚ DE LA MASSANA

Art. 134. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

1. En les unitats d'actuació en sòl urbà, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinat a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, serà el **15%** de la superfície de sòl, després d'haver-se deduït les superfícies necessàries segons la llei.
2. En les unitats d'actuació en sòl urbà, les cessions gratuïtes per a reserves d'espais lliures i d'equipaments, s'han de fer prioritàriament en aquest ordre:
 - 1) En sòl qualificat d'espais lliures o d'equipament en la mateixa unitat de gestió.
 - 2) En terrenys compresos en una altra unitat d'actuació, de valor urbanístic equivalent, conforme disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el Reglament d'Urbanisme.
 - 3) L'equivalent econòmic de les anteriors cessions.

Art. 138.- Desplegament del sòl urbanitzable i urbà no consolidat

1. El desplegament del Pla, en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es realitzarà mitjançant plans parcials i/o plans especials, ajustats a la delimitació de les unitats d'actuació, assenyalades en els plànols normatius.
2. En els sòls urbanitzables es determinen:
 - a) Divisió en unitats d'actuació pel desplegament del Pla, mitjançant plans parcials i especials.
 - b) Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, les edificabilitats, usos, proporció de terrenys de cessió obligatòria i condicions d'urbanització, que hauran de respectar els plans parcials o especials que hagin de concretar la ordenació d'aquest sòl. En algun cas s'estableixen també les condicions relatives a la tipologia, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.
 - c) Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari de cada unitat d'actuació.
 - d) Assenyalament, si és el cas, dels sectors en què es divideix la unitat d'actuació, en aquells casos en què el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial prevegi que el desenvolupament de les unitats d'actuació es farà mitjançant diferents Plans parcials o especials.
 - e) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies i de les xarxes de subministrament de tots els serveis necessaris.
 - f) Previsió dels emplaçaments per a equipaments i serveis públics en general, amb vista a les necessitats futures i en la mesura que el sòl urbanitzable podrà obtenir la qualificació d'urbà



COMÚ DE LA MASSANA

3. En els terrenys inclosos en el sòl urbanitzable, en tant no s'aprovi el corresponent Pla parcial i/o especial, no es podran desenvolupar els sectors; poden autoritzar-se usos i obres de caràcter provisional, establerts en el capítol referent als usos, de la present normativa, i les mateixes actuacions excepcionals admeses en sòl no urbanitzable, determinats a la LGOTU.
4. El sostre edificable, en les unitats d'actuació de sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, s'obté mitjançant el següent procediment de càlcul:
 - a) Calcular la superfície de terrenys privats, sense deduir vialitat.
 - b) Aplicar sobre la superfície esmentada a l'apartat "a" una deducció, sobre la seva superfície, d'un 20% en concepte teòric de vialitat.
 - c) Obtinguda la superfície de terreny net segons l'apartat "b", s'aplica l'índex d'edificabilitat net, segons zona, i s'obté l'edificabilitat total de la unitat d'actuació.

Art. 139. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

En les unitats d'actuació en sòl urbanitzable, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinat a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la LGOTU, serà el **15%** de la superfície de sòl, després d'haver-se deduït les superfícies necessàries segons la llei