MCA
assessors

BOPA *consolidat*

LLEI · VIGENT

Llei 32/2022, del 14 de setembre, 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, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Text vigent a 17/04/2025

Generat el **18/10/2026 a les 10:25**
Dades fins al BOPA del **14/10/2026**
Pàgina viva: bopa.mca.ad/llei/32-2022?data=2025-04-17

Text consolidat de treball, no oficial. Elaborat per MCA Assessors a partir del Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. En cas de discrepància, mana el BOPA. Les notes d'elaboració pròpia estan pendents de revisió professional. No constitueix assessorament jurídic ni fiscal.

Versió actualitzada

Índex

Article 1. Introducció de la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme 3
Article 2. Introducció de la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme . 3
Article 3 5
Article 4. Introducció de l'article 40 bis a la Llei 16/2017 5
Article 5. Modificació de l'article 69 de la Llei 16/2017 5
Article 6. Modificació de l'article 70 de la Llei 16/2017 5
Disposició transitòria primera. Sol·licituds en matèria d'urbanisme presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei 6
Disposició transitòria segona. Sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei 6
Disposició final primera. Estudi relatiu a la capacitat de càrrega turística 6
Disposició final segona. Desenvolupament de la Llei 7
Disposició final tercera. Text consolidat 7
Disposició final quarta. Entrada en vigor 7

Article 1. Introducció de la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

S'introdueix la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent: " Disposició addicional quarta. Capacitat de càrrega màxima parroquial i adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

1. A l'efecte que l'edificabilitat global de cada parròquia, que els comuns han de fixar de conformitat amb el que preveuen l'apartat 1 de l'article 23 i la lletra c de l'article 71 d'aquesta Llei, s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social, i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacionals, els comuns han d'elaborar un estudi de capacitat de càrrega màxima de les parròquies respectives, en el termini màxim d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 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, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Per elaborar els estudis respectius de capacitat de càrrega màxima parroquial, els comuns han de prendre en consideració les conclusions resultants de les planificacions i els estudis efectuats pel Govern en els àmbits de la seva competència i, en particular, les relatives a la sostenibilitat dels recursos i del medi natural, i a la capacitat de les infraestructures i instal·lacions nacionals.

3. El Govern, a través de les directrius d'ordenació, ha d'establir i desenvolupar els criteris que han de tenir en compte els comuns per elaborar els estudis respectius.

4. A l'efecte de garantir la coordinació adequada i la compatibilitat entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional:

a) El Govern ha d'aportar les dades, les informacions i els estudis de què disposi i que siguin requerits pels comuns per elaborar els estudis respectius de capacitat de càrrega màxima parroquial.

b) El Govern ha d'informar, amb caràcter preceptiu i vinculant, sobre els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial abans que el comú corresponent els aprovi definitivament.

5. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial s'han d'adaptar a les conclusions de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial pel procediment d'adaptació regulat per l'apartat 3 de l'article 105 d'aquesta Llei."

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Article 2. Introducció de la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

S'introdueix la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent: " Disposició transitòria cinquena. Règim transitori aplicable fins a l'adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i fins a la modificació de les directrius d'ordenació

1. Mentre no hagi estat aprovada i publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra l'adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial prevista a l'apartat 5 de la disposició addicional quarta d'aquesta Llei, l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'ator-

gament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena queden condicionats a l'obtenció d'un informe favorable per part dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.

2. Per emetre l'informe referit a l'apartat anterior, els ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient han de valorar, d'acord amb la informació de què disposen, la incidència del projecte objecte de la sol·licitud d'autorització sobre la capacitat de càrrega de les infraestructures i les instal·lacions referides a la disposició addicional quarta d'aquesta Llei, a l'efecte d'avaluar si poden cobrir suficientment les necessitats resultants del desenvolupament urbanístic de la unitat d'actuació i/o de la parcel·la que s'ha d'edificar, sobre la hipòtesi que els projectes sobre sòl urbà consolidat autoritzats amb anterioritat i els plans parcials autoritzats (que ja tinguin el projecte d'urbanització aprovat) també amb anterioritat hagin estat íntegrament edificats.

3. Sense perjudici del que estableix l'apartat 1 anterior, resten excloses de l'obligació d'obtenir l'informe previst als apartats anteriors les sol·licituds relatives als projectes referents a:

a) La construcció d'habitatges unifamiliars.

b) La construcció d'habitatges plurifamiliars en règim de lloguer, sempre que tots els habitatges de l'immoble es destinin a lloguer residencial durant un període mínim de deu anys, amb l'excepció d'una unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici i de les unitats immobiliàries destinades a l'habitatge principal de familiars fins al segon grau de consanguinitat. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici, o el fet que deixin de destinar-se al lloguer residencial abans de la finalització del període mínim de deu anys, llevat de les excepcions esmentades, es considera infracció greu de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 155 i a l'efecte del que preveu l'article 158 d'aquesta Llei.

c) Les obres d'ampliació d'edificis, d'enderrocament i reconstrucció d'immobles, les obres de rehabilitació o de reforma d'edificis, les derivades dels canvis d'usos i la modificació de projectes autoritzats.

4. El Govern, a través de les directrius d'ordenació, ha d'establir i desenvolupar els criteris que han de prendre en consideració els ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient per emetre l'informe previst als apartats 1 i 2 anteriors. Tanmateix, el Govern, a través de les directrius d'ordenació, pot establir de forma motivada i justificada supòsits addicionals als previstos a l'apartat 3, en relació amb l'exclusió de l'obligació d'obtenir l'informe favorable per part dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.

5. Durant el període que transcorri entre l'entrada en vigor de la Llei 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, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, i l'entrada en vigor de la modificació de les directrius d'ordenació, se suspèn l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena. Aquesta suspensió no és aplicable en cas que la sol·licitud de llicència es refereixi a algun dels supòsits referits a l'apartat 3, i amb el benentès que les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei referida s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada, segons el que disposa la seva disposició transitòria primera."

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Article 3

Derogat des del 17/04/2025.

Article 4. Introducció de l'article 40 bis a la Llei 16/2017

S'introdueix l'article 40 bis a la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent: "Article 40 bis. Regularització de dades en cas de canvi de propietari

1. A l'efecte del que estableix l'apartat 4 de l'article 40, la regularització de les dades del Registre d'HUT per canvi del propietari de l'habitatge d'ús turístic, per motiu de compravenda, comporta la cancel·lació automàtica de la inscripció de l'habitatge al registre referit.

2. El venedor ha de notificar la compravenda al Registre d'HUT en el termini previst a l'apartat 4 de l'article 40. En cas que hagi cedit la gestió de l'habitatge d'ús turístic, el venedor també ha de notificar la compravenda a l'EGHUT encarregada d'aquesta gestió en el mateix termini.

3. En cas que el nou propietari vulgui explotar l'habitatge com a habitatge d'ús turístic, ha de sol·licitar novament l'autorització prèvia, de conformitat amb l'article 35, i la corresponent inscripció de l'habitatge al Registre d'HUT, d'acord amb l'article 40.

4. El canvi de propietari per qualsevol altra causa diferent de la compravenda ha de ser regularitzat al Registre d'HUT en el termini previst a l'apartat 4 de l'article 40.

5. S'assimila al canvi de propietari el canvi del titular de qualsevol altre dret real, i a la compravenda la transmissió, a títol onerós, de qualsevol dret real."

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Article 5. Modificació de l'article 69 de la Llei 16/2017

Es modifica la lletra h de l'article 69 de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactat de la manera següent: "Article 69. Infraccions lleus Es consideren infraccions lleus: Normes generals […]

h) La manca d'informació al ministeri competent en matèria de turisme en relació amb el canvi de la titularitat en la propietat o l'explotació d'un establiment d'allotjament turístic, excepte quan es tracti de la infracció tipificada a la lletra h de l'apartat 2 de l'article 70. […]."

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Article 6. Modificació de l'article 70 de la Llei 16/2017

S'addiciona la lletra h a l'apartat 2 de l'article 70 de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent: "Article 70. Infraccions greus Es consideren infraccions greus: […]

2. Pel que afecta específicament als HUT i EGHUT: […]

h) L'incompliment per part del venedor de l'obligació de notificar al Registre d'HUT la compravenda d'un habitatge d'ús turístic en el termini previst a l'apartat 4 de l'article 40."

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Disposició transitòria primera. Sol·licituds en matèria d'urbanisme presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

Les sol·licituds d'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i d'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada.

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Disposició transitòria segona. Sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

1. Les sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que estiguin pendents de resolució a la data referida no queden afectades per la suspensió temporal prevista a l'article 3. Aquestes sol·licituds han de ser autoritzades i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds han de ser inscrits al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits previstos a la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i a les seves normes de desenvolupament.

2. Les sol·licituds de modificació del titular d'un habitatge d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada.

3. Les sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis amb classificació de cinc estrelles, en cases o xalets i en cases adossades presentades entre l'entrada en vigor d'aquesta Llei i el 31 de desembre del 2023, i que estiguin pendents de resolució a la data referida no queden afectades per la suspensió temporal prevista a l'article 3. Aquestes sol·licituds han de ser autoritzades i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds han de ser inscrits al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits previstos a la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i a les seves normes de desenvolupament, i que es tracti d'habitatges que compleixin els requisits per ser classificats en la categoria de cinc estrelles, en el cas dels apartaments i els estudis.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · addició · Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges (BOPA 2023-12-14)

> **NOTA D'ELABORACIÓ PRÒPIA · PENDENT DE REVISIÓ**
> «Aquesta Llei» de l'apartat 3 es refereix a la Llei 32/2022. L'apartat s'afegeix a continuació dels apartats 1 i 2 vigents, que no canvien.

Disposició final primera. Estudi relatiu a la capacitat de càrrega turística

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, elabori un estudi relatiu a la capacitat de càrrega turística del país, i a les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat i la qualitat del sector turístic. A més, aquest informe ha d'incorporar, a banda de les consideracions mediambientals resultants de l'estudi de la capacitat de càrrega del medi natural previst a la Resolució del Consell General del 25 de setembre del 2020, l'avaluació de les seves repercussions actuals i futures, econòmiques i socials, prenent en consideració les necessitats de la població nacional, dels operadors turístics i dels visitants.

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Disposició final segona. Desenvolupament de la Llei

Es faculta el Govern per modificar les directrius d'ordenació i per introduir les modificacions reglamentàries necessàries per desenvolupar aquesta Llei en el termini màxim d'un mes des que entri en vigor.

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Disposició final tercera. Text consolidat

S'encomana al Govern, en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, presenti al Consell General els projectes de consolidació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, els quals han d'integrar la legislació vigent sobre les matèries regulades.

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)

Disposició final quarta. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor el mateix dia de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra .

Redacció vigent des del 28/09/2022 · text original · Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del (BOPA 2022-09-28)