

## **Carta oberta als Molt Il·lustres Senyores i Senyors Consellers Generals en relació amb la constitucionalitat**

de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (LGOTU) de data 29.12.2000 i les seves posteriors modificacions de 2006, 2011 i 2012, del Reglament Urbanístic de data 05.10.2011, de les Normes Urbanístiques del POUP de la parròquia de Sant Julià de Lòria de data 28.07.2006, dels 'Projectes de delimitació dels polígons d'actuació', publicats el 10.05.2012 al BOPA. Aquest conglomerat de disposicions legals denominem per raons de la brevetat a continuació solament com a 'la **Llei del Sòl**'.

Voldríem demanar a Vostès, els M.I. Consellers Generals (com membres de la potestat legislativa més alta del país), de fer una profunda anàlisi, reflexió i un estudi exhaustiu de tots els greus impactes legals, jurídics, urbanístics, financers, ètics i morals, sobretot i primerament de, segons el nostre parer, la vulneració dels articles 3, 3.2, 5, 6, 17 i 27 de la nostra Constitució així com els articles 7, 17, 20.2 i 30 de la 'Declaració universal de drets humans', que tindrà la Llei del Sòl pels propietaris de parcel·les o xalets en la Zona Residencial d'Auvinyà, autoritzada pel M.I. Consell General entre 1969 i 1970, segons la normativa vigent a l'època.

### **I La retroactivitat de la Llei del Sòl vulnera els drets adquirits**

La Constitució garanteix amb prioritat la no retroactivitat, la no vulneració de drets adquirits, com a base d'un estat de dret. La Llei de Sòl estableix que únicament els propietaris de xalets/ terrenys tenen l'obligació i la responsabilitat d'adaptar a càrrecs seus un carrer privat a les exigències de la Llei de Sòl i a cedir el carrer al Comú de Sant Julià de Lòria, llibre de càrregues.

### **II Responsabilitat pública endossada al propietari privat**

El M.I. Consell General que ha autoritzat les urbanitzacions d'Auvinyà constata en l'exposició de motius de la LGOTU de 29.12.2000 un buit legal en la matèria, exposant clarament: „En canvi, hi ha hagut una manca d'intervenció pública en la fase prèvia i més important, relativa a la parcel·lació, la urbanització i la previsió per a infraestructures, serveis i equipaments col·lectius.“

La Llei del Sòl endossa la responsabilitat per la no intervenció pública de les èpoques anteriors exclusivament als propietaris privats de terrenys.

**En cap principi de dret deu estar possible que una persona particular, que no ha causat un problema per si sola, ha d'assumir tot el cost i el treball d'un deure urbanístic per corregir un error fet durant les últimes dècades (efecte retroactiu).**

### **III Responsabilitat està lligada a la propietat**

**En cap principi de dret deu estar possible que una llei del país pot obligar un propietari d'una parcel·la/xalet de fer obres/treballs en un carrer que no és de la seva propietat, ni de l'associació forçada autodenominada „Comunitat de Propietaris de la Zona Residencial d'Auvinyà“.**

### **IV Dret a la propietat**

L'article 27, paràgraf 1 de la Constitució andorrana garanteix un dret a la propietat: „Es reconeix el dret a la propietat privada“.

El dret a la propietat limita el poder de disposició d'altres persones i del sector públic de disposar sobre la propietat privada.

Igualment l'article 17 de la 'Declaració universal de drets humans' diu: „1. Tota persona té dret a la propietat, individualment i col·lectiva. 2. Ningú no serà privat arbitràriament de la seva propietat.“

És normal que una propietat privada pugui ser expropiada als propietaris quan hi ha un benefici públic evident, un interès general, però cal pagar una compensació justa al propietari d'aquesta terra.

Però, la Llei del Sòl no preveu cap indemnització en absolut per a la retirada global de 10 % de terreny ja urbanitzat, tanmateix de què la urbanització ja estava autoritzada i efectuada amb anterioritat i que l'immoble hi existeix (efecte retroactiu).

Perquè la retirada es fa d'una manera global, no existeix cap interès públic justificat. No hi ha cap interès públic general justificable, perquè els propietaris poden evitar la cessió dels terrenys si paguen diners al Comú.

Com es vol justificar que un propietari ha de fer obligatòriament una cessió gratuïta (sense compensació) del seu terreny d'un 10 % ? Una expropiació sempre requereix una indemnització justa (article 27.2 Constitució d'Andorra).

Quan un xalet està construït amb l'autorització, segons la normativa vigent a l'època de la seva construcció, com podria ser legalment possible d'exigir el seu propietari de pagar una recompensa pels metres quadrats quan per exemple el seu mur de sosteniment de terreny o xalet va fins als límits del carrer? En el passat la llei autoritzava el promotor/propietari de fer-ho. No és això una vulneració d'un dret adquirit mentre la nostra Constitució garanteix el principi a la no retroactivitat que, segons el nostre parer, no pot ser limitat per un cert temps?

## **V Associació forçada**

La Llei del Sòl estableix una obligació de constituir una associació de propietaris individuals per a cada polígon d'actuació per dur a terme els treballs. Això és una violació de la llibertat d'associar-se segons Article 20.2 de la 'Declaració universal de drets humans' que diu: „Ningú no pot ser obligat a pertànyer a una associació.“

A més a més, els propietaris individuals a la Zona Residencial d'Auvinyà, no tenim cap propietat en comú amb altres propietaris de la zona. També l'article 17 de la Constitució garanteix la llibertat d'associació.

Quan els propietaris no s'adaptin a les exigències de la Llei del Sòl d'iniciativa privada, serà el Comú que en el futur prendrà la iniciativa pública, però les dues vies comportaran un altre debat legal i problemes jurídics.

## **VI Vulneració del principi d'equitat i igualtat**

Com és possible que el Comú, propietari d'alguns terrenys i part de vial en la Zona Residencial d'Auvinyà, sigui exclosa, igual que altres propietaris de terrenys, bordes, finques, que no han de pagar una part proporcional, que lògicament ells pertocaria per tenir l'aprofitament dels vials o aprofitant futurs desenvolupaments urbanístics?

La Llei del Sòl exigeix que els propietaris de parcel·les/xalets adaptin la infraestructura d'una urbanització vella segons les exigències establertes en una nova llei, de la qual únicament el propietari individual haurà de sufragar la factura que sembla contra el principi d'equitat i d'igualtat de persones, principi completament integrat en la nostra Constitució en vigor des de 1993. Si tots som iguals davant la llei/Constitució, perquè han de pagar els propietaris petits i individuals la factura de les exigències imposades per la Llei del Sòl, mentre que tota aquesta infraestructura serà instal·lada sense participació de cost pels ciutadans en el poble o la ciutat?

## **SUPLICA**

Amb tots els arguments exposats en aquest escrit ens voldríem dirigir a Vostès, M.I. Consellers i Consellers Generals, membres de la potestat més alta del país, de fer un estudi exhaustiu de tots els impactes constitucionals, legals, jurídics, urbanístics, financers, ètics i morals en la vida d'un propietari particular en la dita zona residencial, i si cal portar els problemes exposats al Tribunal Constitucional.

Degut al fet que el nombre de propietaris afectats de la Llei del Sòl és reduït en la Zona Resi-

dencial d'Auvinyà, en comparació amb la resta de la població, no justificaria la no preservació de llurs drets adquirits.

Totes les possibles conseqüències d'un buit legal en la matèria, com ho posa en relleu el mateix Consell General en la introducció i la seva exposició de motius de la LGOTU, la inexistència de legislació, lleis en el passat que regulaven amb previsió i planificació el procés urbanístic del país, poden arribar a greus extrems, fins i tot, que els propietaris petits poden perdre el total de la seva propietat i existència a Andorra.

Estem en un moment d'obertura econòmica, el Govern vol nous residents sense activitat lucrativa, que porten riquesa i diversitat al país, però molts vindran de països on la cessió obligatòria o un tal deure urbanístic pel propietari privat, després de dècades, no existeix. Per molts d'ells serà sentit com una gran inseguretat jurídica, que no els inspira confiança al país. Una confiança que tant necessitem actualment, sobretot de nous inversors que volen invertir en Andorra.

Cada llei ha de respectar la jerarquia de normes (article 3.1 Constitució d'Andorra) i cap llei ha de ser redactat o interpretat en el sentit que doni cap dret a emprendre activitats o a realitzar actes que tendeixin a la supressió de qualsevol dels drets i llibertats que s'enuncien en la Constitució o en els Drets humans (article 30 Drets humans).

Degut a l'efecte negatiu que produiran uns debats sobre la salvaguarda de drets garantits per la Constitució andorrana i la seva reputació d'estat de dret que procura Andorra forjar-se a fora de les seves fronteres ens sembla justificat de demanar a Vostès M.I. Conselleres i Consellers Generals el vostre ajut davant tota aquesta problemàtica creada arran de la implicació de la Llei del Sòl.

Estaríem molt agraïts si podem comptar amb els vostres ajuts en aquest complicat assumpte, que esperem poder solucionar pel ben bé del país i tots els seus ciutadans.

Moltes gràcies per la vostra amable atenció.  
Aprofitem l'avinentsa per saludar-vos respectuosament,

Propietaris de la Zona Residencial d'Auvinyà i ciutadans molt preocupats

Andorra, 28 d'abril de 2014