

Govern

Disposicions de caràcter general

Decret de modificació del Reglament urbanístic

Exposició de motius

La literalitat de la Disposició derogatòria del Reglament urbanístic aprovat pel Govern en la sessió del dia 28 d'agost del 2002 (BOPA núm. 66, del 5 de setembre del 2002) pot comportar una interpretació equivocada pel que fa als límits de l'exercici de la potestat reglamentària del Govern, que no pot derogar per aquesta via normes i ordinacions que tinguin rang de llei.

La derogació de totes les normes, ordinacions i disposicions del Consell General, del Govern i dels comuns anteriors a l'aprovació del Reglament urbanístic en la matèria que regula dimana del contingut de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme aprovada pel Consell General en la sessió del dia 29 de desembre del 2000 (BOPA núm. 10, del 24 de gener del 2001), que produeix la deslegalització i la regulació reglamentària d'aquesta i altres matèries que fins a aquell moment podien estar regulades per ordinacions i altres normes del Consell General sense que hi hagués, però, cap reserva material de llei.

La deslegalització i la derogació de totes les normes, ordinacions i disposicions citades es desprenen del que disposa l'article 53 apartat c) de la Llei, que enumera, entre els instruments d'ordenació del Govern, el del Reglament d'urbanització; l'article 54, que en disposa l'executivitat a partir del mateix dia de la publicació al Butlletí Oficial integrant les disposicions i previsions que s'hi continguin en la planificació comunal, a la qual vinculen amb efectes immediats; i l'article 58, que defineix el conjunt de disposicions que ha de contenir el Reglament d'urbanització. En aquest mateix sentit, la Disposició final sisena de la Llei estableix que, llevat de les disposicions de la

Llei relatives a l'urbanisme i a la construcció que queden vinculades a la redacció i l'aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, l'aplicació de les quals és regulada en les transitòries precedents de la Llei, totes les disposicions restants són aplicables immediatament i deroguen totes les anteriors, generals i comunals, que s'hi oposin

La derogació de les normes anteriors, generals i comunals, en la matèria que regula el Reglament urbanístic, es produeix, doncs, clarament per aplicació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme aprovada pel Consell General, i en aquest sentit s'ha d'interpretar en tot cas el contingut de la Disposició derogatòria del Reglament urbanístic quan fa referència a la derogació de totes les normes, ordinacions i disposicions del Consell General, del Govern i dels comuns que eren vigents fins a la data de publicació del Reglament en matèria urbanística.

No obstant això, com que la redacció de la Disposició derogatòria de referència pot comportar una lectura equivocada pel que fa als límits de la potestat reglamentària del Govern i el respecte a les competències que els diferents òrgans de l'Estat tenen constitucionalment atribuïdes, sembla convenient efectuar-ne la correcció tècnica oportuna, anul·lant la Disposició derogatòria i substituint-la per una Disposició addicional que faci remissió al contingut de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme pel que fa a la vigència i/o derogació de les normes i disposicions de qualsevol rang anteriors al Reglament.

I havent-se constatat diversos errors de transcripció en el contingut de l'esmentat Reglament, es procedeix també a efectuar les rectificacions corresponents, i es publica íntegrament.

Per tot el que a proposta del ministre d'Ordenament Territorial i amb l'informe previ de la Comissió Tècnica d'Urbanisme el Govern, en la sessió del dia 16 de setembre de 2002,

Decreta

Article primer

S'anul·la la Disposició derogatòria del Reglament urbanístic aprovat pel Govern en la sessió del dia 28 d'agost del 2002 i publicat al Butlletí Oficial número 66, del 5 de setembre del 2002.

Article segon

S'afegeix a l'esmentat Reglament urbanístic una Disposició addicional amb el contingut següent:

Disposició addicional

La vigència i/o derogació de les disposicions generals i comunals anteriors a aquest Reglament es determina d'acord amb el que estableix la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme vigent aprovada pel Consell General el dia 29 de desembre del 2000 i publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra número 10, del 24 de gener del 2001.

Disposició final primera

El text del Decret d'aprovació del Reglament urbanístic es publica novament íntegrament, eliminant la Disposició derogatòria que hi figurava, incorporant la Disposició addicional objecte d'aquest Decret, i corregint els errors de transcripció que s'han constatat en l'anterior publicació.

Disposició final segona

Aquest Decret entra en vigor el mateix dia de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Andorra la Vella, 16 de setembre del 2002

Marc Forné Molné
Cap de Govern

Decret d'aprovació del reglament urbanístic

Exposició de motius

El 29 de desembre del 2000 el Consell General d'Andorra va aprovar la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, publicada en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra el 24 de gener del 2001.

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme és una llei innovadora que com assenyalava la seva exposició de motius pretén superar el marc urbanístic anterior, caracteritzat per una intervenció pública centrada en la fase de l'edificació i basada en mesures limitadores o prohibitives, amb escassa o nul·la incidència en la fase de previsió dels desenvolupaments urbans i de la implantació dels serveis, per establir en el seu lloc un nou sistema d'ordenació urbanística i territorial, presidit pels principis de la utilització racional del sòl, l'interès públic, la funció social de la propietat i la justa distribució dels beneficis i càrregues derivats del procés urbanístic. Aquest nou sistema ha de fer possible, en paraules de l'esmentada exposició de motius, una ordenació del territori previsor i protectora, l'obtenció de sòl públic per satisfer les necessitats col·lectives i el creixement harmoniós i ponderat dels nuclis d'activitat i habitatge juntament amb les infraestructures, els equipaments i els serveis inherents a aquest creixement i al benestar general.

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme estableix el marc legal d'aquest nou sistema i remet al poder reglamentari del Govern la tasca de complementar i desenvolupar les seves previsions. D'acord amb l'article 53.c) de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, aquest desplegament reglamentari s'ha d'efectuar mitjançant el Reglament urbanístic, el Reglament d'urbanització i el Reglament de la construcció. D'altra banda, la disposició final cinquena de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme faculta el Govern per a la redacció dels reglaments necessaris per a la seva

aplicació així com per procedir a la seva adaptació o actualització.

Segons l'article 58 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Reglament urbanístic ha de contenir tota la normativa necessària per a l'execució de la planificació i, en especial, el conjunt de disposicions tècniques destinades a definir els criteris de valoració dels terrenys, de la seva reparcel·lació, de la justa compensació i de l'equidistribució de les càrregues urbanístiques.

En compliment d'aquest mandat legal, el Govern ha elaborat aquest Reglament urbanístic, integrat per cinc títols referits als principis i disposicions generals que regeixen l'activitat urbanística, la classificació i el règim urbanístic del sòl, els instruments de planejament del Govern i dels comuns, la normativa reguladora de l'execució del planejament i el règim de valoracions.

Atesa la novetat del nou sistema urbanístic, la regulació reglamentària d'aquestes matèries s'ha fet voluntàriament concisa i limitada a completar o a desenvolupar els preceptes de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme que requerien un complement normatiu per tal de poder ser aplicats pels comuns en formular i aprovar els plans d'ordenació i urbanisme parroquial. Els resultats de la seva aplicació i les demandes que generi l'experiència i la pràctica urbanística seran els que diran si és convenient, en el futur, la seva ampliació, adaptació o actualització.

A proposta del ministre d'Ordenament Territorial, previ informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, el Govern en la sessió del 28 d'agost del 2002 aprova el Reglament Urbanístic.

Article únic

S'aprova el Reglament urbanístic que entra en vigor el dia següent de ser publicat en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Reglament urbanístic

Títol I. Disposicions generals

Article 1

Objecte

L'objecte d'aquest Reglament és desenvolupar i complementar les determinacions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme relatives als principis i disposicions generals que regeixen l'activitat urbanística, la classificació i el règim urbanístic del sòl, els instruments de planejament del Govern i dels comuns, la normativa reguladora de l'execució del planejament i el règim de valoracions.

Article 2

Finalitats de l'activitat urbanística

L'activitat urbanística té com a finalitats fer efectius els principis constitucionals d'ordenació racional del sòl i dels recursos naturals, de qualitat de vida digna i d'equilibri ecològic per a les generacions presents i futures; assegurar l'efectivitat del dret de tothom a un habitatge digne; i garantir la conservació, promoció i difusió del patrimoni històric d'Andorra, en els termes consagrats en els articles 31, 33 i 34 de la Constitució i en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 28 de desembre del 2000.

Article 3

Funció pública urbanística i iniciativa privada

1. L'ordenació urbanística és una funció pública que desenvolupen el Govern i els comuns en els seus respectius àmbits competencials, amb respecte als drets de propietat i de llibertat d'empresa reconeguts en els articles 27 i 28 de la Constitució.

2. Conforme disposen els articles 2, 3, 4 i 15 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, la funció pública urbanística abasta la iniciativa i la direcció de l'ordenació del territori, la formulació i aprovació del planejament i dels instruments de gestió, el règim de

sòl, la intervenció de les activitats dominicals relatives a l'ús del sòl i a l'edificació i la protecció de la legalitat urbanística.

3. El desenvolupament del planejament i la seva execució són promoguts de manera prioritària per la iniciativa privada.

4. La gestió pública urbanística ha de respectar i promoure la iniciativa privada en el desenvolupament i l'execució del planejament i l'ha de substituir en cas d'inactivitat, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

5. En els supòsits d'actuació pública directa, l'Administració actuant ha de promoure la participació de la iniciativa privada.

Article 4 Principis

L'activitat urbanística es desenvolupa sota els principis següents:

1. Utilització racional del territori i equilibri ecològic

El model territorial que adoptin els comuns en aprovar llur Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de preveure una ocupació del sòl sostenible a fi de garantir l'efectivitat dels principis constitucionals d'utilització racional del territori i dels recursos naturals i d'equilibri ecològic per a les generacions presents i futures.

2. Funció social de la propietat

Conforme a la funció social de la propietat que consagra l'article 27 de la Constitució, les facultats dels propietaris del sòl s'han d'exercir dins dels límits i amb compliment dels deures que preveu la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i, per remissió d'aquesta Llei, els plans, d'acord amb la classificació urbanística assignada als terrenys.

3. No-indemnitzabilitat per les condicions d'ordenació establertes pel planejament

El contingut urbanístic de la propietat immobiliària és conseqüència directa de la planificació. Per això, les limitacions d'aprofitament i d'ús dels terrenys i de les edificacions derivades de l'ordenació establerta pel planejament urbanístic no confereixen drets d'indemnització de

cap mena, sense perjudici del dret dels propietaris a la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues urbanístiques que se'n derivin, en els termes que disposa l'apartat següent.

4. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Els propietaris compresos dins d'un àmbit objecte de desenvolupament urbanístic tenen dret al repartiment dels beneficis i càrregues derivats dels planejament urbanístic, en proporció a les respectives aportacions.

5. Cessió gratuïta de terrenys

Els propietaris de sòl urbà i de sòl urbanitzable han de cedir als comuns, de forma gratuïta i lliure de càrregues, tots els terrenys de la respectiva unitat d'actuació destinats a vials de la xarxa comunal així com el percentatge de superfície de la unitat d'actuació, entre el 5% i el 15%, que determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, per destinar-la a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, llevat que es tracti de supòsits de substitució de l'edificació regulats en l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en l'article 8.1.5 d'aquest Reglament. Han de cedir també gratuïtament els terrenys destinats a carreteres de l'Estat quan el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial prevegi que s'utilitzin com a carrers i la cessió esmentada estigui compensada per l'atorgament d'aprofitament.

6. Participació ciutadana

Els procediments d'aprovació dels plans urbanístics i dels instruments d'execució urbanística estan sotmesos a un tràmit de participació pública perquè qualsevol particular o persona jurídica representativa dels interessos afectats pugui conèixer el projecte en tramitació i formular-hi les al·legacions que consideri oportunes, que han de ser objecte de resposta raonada.

7. Publicitat

Els plans urbanístics i els instruments d'execució urbanística són públics i tothom té el dret de consultar-los en els termes que regula la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i aquest Reglament.

Article 5

Participació ciutadana i dret d'informació

1. Participació ciutadana

Els particulars, individualment o per mitjà de les entitats representatives dels interessos col·lectius, tenen dret a participar en el procediment d'aprovació dels plans urbanístics i dels instruments d'execució urbanística, mitjançant l'accés al tràmit d'informació pública i la formulació d'al·legacions d'acord amb el que estableixen els articles 96 i 112 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el títol IV d'aquest Reglament.

2. Dret d'informació

Tots els administrats tenen el dret d'obtenir del Govern o dels comuns, dins del termini de 15 dies comptats de la seva petició, informació escrita certificada per funcionari habilitat, en relació amb el règim urbanístic d'una finca o sector.

Títol II. Règim jurídic del sòl

Capítol 1. Classificació del sòl

Article 6

Les classes de sòl

1. El règim urbanístic dels terrenys es determina mitjançant la seva classificació o qualificació en alguna de les tres classes de sòl (sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable) que preveu l'article 24 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La definició del règim urbanístic dels terrenys es completa amb la determinació, mitjançant la tècnica de la zonificació, dels usos específics, públics o privats a què són destinats i de les intensitats dels aprofitaments que se'ls atorguen.

2. La classificació o qualificació urbanística del sòl és una operació reservada al Pla d'ordenació urbanística parroquial. La totalitat del territori parroquial ha de ser classificat pel Pla d'ordenació urbanística parroquial en alguna de les tres classes de sòl.

Capítol 2. El sòl urbà

Article 7

El sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial inclou en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en algun dels supòsits següents:

a) Terrenys amb urbanització consolidada pel fet de posseir els serveis urbanístics bàsics d'accés rodat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració i subministrament d'energia elèctrica. Les característiques d'aquests serveis urbanístics bàsics han de ser les adequades per servir les necessitats de les edificacions i els usos previstos pel planejament. Perquè s'entengui complert el requisit d'accés rodat cal que els vials existents s'adeqüin a les característiques tècniques determinades en el Reglament d'urbanització. En el cas que determinades finques confrontants amb vials existents siguin classificades com a sòl urbà, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'establir la franja que pot ser edificable, en les condicions que el mateix Pla determini.

b) Terrenys compresos en àrees pendents d'urbanitzar, però que posseeixen els serveis urbanístics bàsics esmentats en l'anterior apartat a), en el 40% o més de la seva superfície. Aquests terrenys adquireixen la condició de sòl urbà edificable una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla parcial o el Pla especial d'urbanisme que prèviament s'haurà d'aprovar i disposin efectivament de tots els serveis urbanístics bàsics.

c) Terrenys amb una urbanització aprovada a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, susceptibles, segons el seu article 83, de ser inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa.

2. La construcció de carreteres i vials de connexió entre poblacions no atorga per si mateixa a les finques confrontants la condició de sòl urbà. Només poden tenir aquesta condició si el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ho

estableix expressament, mitjançant la seva inclusió en una unitat d'actuació de sòl urbà.

Article 8

El règim del sòl urbà

D'acord amb els supòsits de classificació indicats a l'article 7 d'aquest Reglament, el sòl urbà pot tenir la categoria de sòl urbà consolidat o de sòl urbà no consolidat.

1. Sòl urbà consolidat

1.1. El sòl urbà consolidat està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ordena directament, sense remetre a l'aprovació ulterior de planejament derivat, i en conseqüència inclou en una unitat d'actuació de gestió directa. Tanmateix, no s'exclou la necessitat de planejament derivat en sòl urbà consolidat en els casos en què pel seu estat de conservació, algunes àrees hagin de ser objecte d'operacions de renovació.

1.2. Dins del sòl urbà consolidat també s'inclouen els terrenys sense urbanitzar però amb una urbanització aprovada amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que, d'acord amb l'article 83 de la Llei esmentada, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'incloure dins del sòl urbà, en una unitat d'actuació de gestió directa.

1.3. Les parcel·les de sòl urbà consolidat compreses en la unitat d'actuació de gestió directa són directament edificables, sempre que tinguin la condició de solar o, en cas contrari, es garanteixi la realització simultània de les obres d'urbanització que calgui perquè adquireixin aquesta condició.

1.4. L'edificació està condicionada a la cessió del percentatge, entre el 5% i el 15% de la superfície de la unitat d'actuació que determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, o alternativament, a satisfer l'import dels terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius ja existents en la mateixa unitat d'actuació o dels que se cedeixin en una altra unitat d'actuació, conforme al que preveu l'article 33, apartats 2 i 3, respectivament,

de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme per tal de fer efectiu el deure de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys per a espais públics, equipaments i serveis col·lectius imposat per la Llei als propietaris de sòl urbà.

1.5. S'exclouen del deure de cessió els supòsits de substitució d'edificacions ja existents en zones urbanes ja consolidades i barris antics en què, segons l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, es manté l'aprofitament del sòl al cent per cent. El plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden delimitar àrees de substitució per incloure-hi les finques de les zones urbanes ja consolidades i dels barris antics que, pel fet d'estar edificades, estan exemptes del deure de cessió, d'acord amb el que disposa l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme esmentat. Aquestes àrees, si escau, poden ser constitutives d'unitats d'actuació específiques.

1.6. L'edificació se subjecta a les normes i paràmetres que estableixin el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les ordinacions vigents, i els propietaris tenen dret a patrimonialitzar tot l'aprofitament real que el Pla esmentat assigni als seus terrenys, sense que sigui necessària la reparcel·lació física. Això, amb independència de l'obligació dels propietaris de contribuir, en proporció a les seves propietats, a cedir els terrenys en la mateixa o en una altra unitat d'actuació en què es materialitzi el deure de cessió de sòl als comuns amb destí a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, o abonar, si escau, l'import dels mateixos terrenys en els termes indicats en l'apartat 1.4 d'aquest article, mitjançant la reparcel·lació econòmica regulada en els articles 101.a), 102 i 103 d'aquest Reglament.

2. Sòl urbà no consolidat

Comprèn els terrenys inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en àrees urbanitzades en el 40% o més de la seva superfície i no es classifiquin com a sòl urbà consolidat pel fet de no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació. En aquest cas, l'ordenació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no és necessari que arribi al

nivell de detall, ja que l'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha de fer mitjançant l'aprovació d'un pla parcial o especial.

Article 9

Concepte de solar

1. Tenen la condició de solars els terrenys compresos en unitats d'actuació de sòl urbà consolidat que d'acord amb la zonificació efectuada pel planejament siguin aptes per a l'edificació i que compleixin els requisits següents:

Que estiguin urbanitzats d'acord amb les normes mínimes fixades pel planejament o, si aquest no ho determina, que posseeixin els serveis urbanístics bàsics definits en l'article 25 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Que tinguin dimensions adequades a les normes de parcel·lació establertes pel planejament vigent.

Que el vial amb el qual confrontin tingui pavimentada la calçada, establertes les voreres i posseeixi enllumenat públic.

Que tinguin fixades alineacions i rasant.

2. Aquest precepte no s'aplica als terrenys classificats en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial com a sòl urbanitzable o com a sòl no urbanitzable que confrontin a carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.

Article 10

Adquisició de la condició de solar mitjançant l'execució de la urbanització de forma simultània a l'edificació

Els propietaris de terrenys inclosos en el sòl urbà consolidat, de gestió directa, que no tinguin tots els serveis urbanístics exigits per merèixer la condició de solar i ser edificats, poden sol·licitar autorització per realitzar, simultàniament a l'edificació, les obres d'urbanització requerides per dotar les parcel·les dels serveis urbanístics que hi manquin. L'autorització de l'execució simultània està condicionada a la prestació d'una garantia per un import equivalent al 15% del cost de les obres d'urbanització pendents i a la resta de condicions

indicades en l'article 90 d'aquest Reglament.

Article 11

El règim del sòl urbà no urbanitzat amb urbanització aprovada

1. Quan hi hagi terrenys sense urbanitzar però amb la urbanització aprovada amb anterioritat a la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que conforme a l'article 83 de la Llei esmentada s'hagin d'incloure dins d'una unitat d'actuació de sòl urbà de gestió directa, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de respectar les condicions d'ordenació establertes en la urbanització aprovada, sense perjudici d'incloure les determinacions de vialitat interior i les connexions amb la xarxa viària general que consideri necessàries per garantir l'accessibilitat i la connexió de l'actuació amb els nuclis urbans existents, d'acord amb les prescripcions de l'article 6 del Reglament d'urbanització i preceptes connexos.

2. Els propietaris de terrenys amb urbanització aprovada poden exercir el seu dret a executar la urbanització i a patrimonialitzar l'aprofitament resultant de l'ordenació aprovada dintre del termini de 6 anys de vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que preveu l'article 103.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La manca d'execució de les obres d'urbanització dins del termini esmentat determinarà la caducitat de l'ordenació aprovada i els terrenys restaran subjectes al règim de sòl urbà no consolidat, que s'ha de desenvolupar mitjançant planejament derivat.

3. Els propietaris estan subjectes, com la resta de propietaris de sòl urbà, al deure de cessió gratuïta dels vials previstos en l'àmbit de la urbanització i del percentatge, entre el 5% i el 15%, de la superfície ordenada amb destí a espais públics, equipaments col·lectius i serveis generals, que ha de fixar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Si la urbanització aprovada ja ha previst cessions de sòl destinades a les finalitats esmentades, caldrà que es complementin, si escau, fins arribar al percentatge de cessions establert pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Quan les

condicions de l'ordenació impedeixin que la reserva de terrenys per a espais públics, equipaments i serveis col·lectius es realitzi íntegrament dins l'àmbit de la urbanització aprovada, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot preveure, d'acord amb el que disposa l'art. 33.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que la reserva esmentada es dugui a terme, totalment o parcialment en una altra unitat d'actuació. L'import de les indemnitzacions compensatòries que s'hagin d'abonar als titulars dels terrenys reservats a espais públics, equipaments i serveis col·lectius que no siguin compensats amb l'atorgament d'aprofitament són objecte de distribució equitativa entre els propietaris de l'àmbit de la urbanització aprovada mitjançant el sistema de reparcel·lació econòmica que regulen els articles 101.a) 102 i 103 d'aquest Reglament.

Article 12

Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa, estan subjectes al règim de drets i deures següent:

1.1. Drets

a) Executar les obres d'urbanització que manquin perquè els terrenys adquireixin la condició de solar, de forma prèvia o bé simultàniament a la realització de les obres d'edificació.

b) Edificar els terrenys d'acord amb les condicions que estableixi el planejament.

c) Patrimonialitzar el percentatge de l'aprofitament real assignat pel planejament a la seva parcel·la.

1.2. Deures

a) Completar les obres d'urbanització que manquin perquè els terrenys tinguin la condició de solar, amb caràcter previ o simultani a l'edificació.

b) Cedir els vials i la part corresponent al percentatge de la superfície de la unitat d'actuació, entre el 15% i el 5%, que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial determini destinat a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, o si escau, fer efectiu el seu equi-

valent econòmic, en proporció a les titularitats respectives, a efectes de compensar els propietaris de les finques afectades que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial destini a les referides finalitats. Els deures de cessió esmentats no regeixen en els supòsits de substitució d'edificacions ja existents que regula l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 8.1.5 d'aquest reglament, en els quals els propietaris mantenen l'aprofitament del sòl al cent per cent. L'exempció del deure de cessió s'aplica sempre que el sostre de la nova edificació sigui igual o inferior al de la construcció objecte de substitució. En cas de produir-se un increment de sostre edificat, el deure de cessió s'aplica proporcionalment a l'increment esmentat.

c) Destinar l'edificació a l'ús establert pel planejament, conservar-la en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene i complir les obligacions de rehabilitació que li imposin els programes comunals de rehabilitació.

2. Els propietaris d'urbanitzacions aprovades abans de la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i no executades, que conforme al que disposa l'article 83 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Pla d'ordenació urbanística parroquial incorpori en una unitat d'actuació de sòl urbà de gestió directa, estan subjectes al deure de cessió de la superfície destinada a infraestructura viària i al deure d'executar les obres d'urbanització previstes en la urbanització aprovada i, si escau, les complementàries que hagi determinat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

3. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial delimiti àrees subjectes a renovació urbana que s'hagin de desenvolupar i executar mitjançant un pla parcial o especial, el deure de cessió del percentatge de la superfície del sector entre el 15 i el 5% que el Pla destini a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, o si escau, el seu equivalent econòmic, regeix exclusivament respecte de les parcel·les sense edificar, o edificades en

proporció inferior a la permesa per la nova ordenació, en els termes que regula l'apartat 1.b d'aquest article. Les parcel·les edificades en què es produeixi una simple substitució de l'edificació estan exemptes de l'esmentat deure de cessió, d'acord amb el que disposa l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La valoració dels terrenys aportats pel que fa als drets en la reparcel·lació de l'àrea de renovació urbana s'ha d'efectuar en funció de l'aprofitament urbanístic atorgat a cada parcel·la pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, o per les regulacions urbanístiques anteriors si aquest Pla no ho especifica.

Article 13

Drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat, inclosos en una unitat d'actuació que s'hagi de desenvolupar mitjançant un Pla parcial o especial, estan subjectes al règim de drets i deures següent:

1. Drets

a) Formular el Pla parcial i instar el comú a tramitar-lo i aprovar-lo.

b) Patrimonialitzar, en proporció a la seva propietat, l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació a la qual pertanyin.

c) Edificar els terrenys d'acord amb les condicions que estableixi el planejament.

d) Obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic regulada en els articles 19, 34 i 35 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Deures

a) Participar en el procés d'elaboració del planejament derivat, d'acord amb el que disposen els articles 108, 116 i 121 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

b) Exhibir els títols de propietat o qualsevol altre document acreditatiu de la seva titularitat i declarar les situacions jurídiques que afectin les seves finques. L'omissió dolosa de la informació i la falsedat de les dades subministrades dona lloc a responsabilitat

civil pels danys i perjudicis que originin, sense perjudici de les accions penals que eventualment siguin procedents.

c) Cedir als comuns la totalitat dels terrenys de la unitat d'actuació destinats a vials i el percentatge, entre el 5% a 15%, de la superfície, que en cada cas determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, per a espais públics, equipaments i serveis col·lectius.

d) Participar en la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament

e) Executar la urbanització i satisfer el cost d'execució en proporció a la propietat i l'aprofitament respectiu

f) Destinar l'edificació a l'ús establert pel planejament, conservar-la en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene.

Capítol 3. El sòl urbanitzable

Article 14

Sòl urbanitzable

1. Constitueixen el sòl urbanitzable tots els terrenys que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no inclou en una unitat d'actuació de sòl urbà ni classifica com a sòl no urbanitzable. En tot cas, i d'acord amb el que disposa l'article 29 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de classificar com a sòl urbanitzable els terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície i que no es classifiquin com a sòl no urbanitzable.

2. En atenció a les necessitats de creixement de cada parròquia i d'acord amb la facultat que li confereix l'article 79 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot distingir, dins del sòl urbanitzable, entre unitats d'actuació de desenvolupament immediat i unitats d'actuació de desenvolupament diferit.

a) Dins de les unitats d'actuació de sòl urbanitzable de desenvolupament immediat s'hi han d'incloure els terrenys que, per la seva proximitat al perímetre urbà i a les xarxes de serveis exis-

tents, siguin més idonis des de la perspectiva de l'ús racional del territori i de l'equilibri ecològic i la sostenibilitat del creixement, per acollir els nous desenvolupaments urbans. També s'hi han d'incloure els terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície, als quals fa esment l'article 29 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

b) Dins de les unitats d'actuació de sòl urbanitzable de desenvolupament diferit el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hauria d'incloure-hi els terrenys que, pel fet d'estar més allunyats dels nuclis de població i de les xarxes de serveis existents, no sigui convenient que s'incorporin de forma preferent al procés de desenvolupament urbà.

Article 15

Règim del sòl urbanitzable

1. Els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable poden ser transformats en sòl urbà i ulteriorment edificats, mitjançant l'aprovació i execució dels plans parcials o especials corresponents.

2. Mentre no es produeixi la seva transformació en sòl urbà, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable estan subjectes a les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que estableix la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme en relació amb el sòl no urbanitzable.

Article 16

Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Els propietaris de sòl urbanitzable estan subjectes al règim de drets i de deures següent:

1. Drets

a) Formular el Pla parcial i instar el Comú a tramitar-lo i aprovar-lo.

b) Patrimonialitzar, en proporció a la seva propietat, l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació a la qual pertanyin.

c) Obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic regulada en els articles 19, 34 i 35 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Deures

a) Participar en el procés d'elaboració del planejament derivat, d'acord amb el que disposen els articles 108, 116 i 121 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

b) Exhibir els títols de propietat o qualsevol altre document acreditatiu de la seva titularitat i declarar les situacions jurídiques que afectin les seves finques. L'omissió dolosa de la informació i la falsedat de les dades subministrades dona lloc a responsabilitat civil pels danys i perjudicis que originin, sense perjudici de les accions penals que eventualment siguin procedents.

c) Cedir als comuns tots els terrenys destinats a la vialitat interior dels sectors i els corresponents als vials de connexió.

d) Cedir als comuns entre el 5% i el 15% de la superfície del sector, segons estableixi el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, amb destí a espais públics, equipaments i serveis col·lectius.

e) Participar en la distribució equitativa dels beneficis i càrregues del planejament.

f) Executar la urbanització interna del sector i satisfer els costos d'execució en proporció a la propietat i l'aprofitament respectiu.

g) Executar i satisfer els costos d'execució de les connexions del sector amb les xarxes generals d'infraestructures i serveis i als sistemes generals.

h) Destinar l'edificació a l'ús establert pel planejament i conservar-la en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene.

Capítol 4. Sòl no urbanitzable

Article 17

Sòl no urbanitzable

1. D'acord amb l'article 38 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, constitueixen el sòl no urbanitzable i així els ha de classificar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial:

a) Tots els terrenys afectats per riscos naturals.

b) Tots els terrenys dels comuns i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable que hagin estat adquirits pels comuns per destinar-los a equipaments, espais públics o serveis col·lectius.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial qualifiquen el sòl no urbanitzable en totes o algunes de les divisions següents:

sòl forestal

sòl agrícola i ramader

zones de protecció d'aigües

zones de protecció natural

entorns de béns d'interès històric i cultural

itineraris d'interès

zones exposades a riscos naturals

sòl sense designació específica

3. Amb la finalitat de precisar els termes de la protecció, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden establir, dins d'aquestes categories de sòl no urbanitzable, les subdivisions que considerin adequades.

Article 18

Règim del sòl no urbanitzable

1. Conforme al que disposa l'article 39 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, en el sòl no urbanitzable no es pot realitzar cap mena de treballs o activitats que comportin modificació de l'estat natural dels terrenys, ni moviments de terres, extraccions de pedra, grava o sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, construccions o instal·lacions.

2. També està prohibit, fora dels llocs expressament destinats a aquests efectes, l'abocament, l'abandó o la crema d'objectes, residus sòlids o líquids i tota altra mena de deixalles que puguin degradar o contaminar la natura, el paisatge, les fonts o els cursos d'aigua.

3. En sòl forestal, agrícola i ramader s'admeten sense necessitat d'obtenir autorització prèvia, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres. La crema de vegetació s'ha d'ajustar a les condicions establertes en la reglamentació reguladora de la matèria.

4. Aquestes limitacions i prohibicions tenen el caràcter de mínimes, de forma que els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden establir, en funció de les característiques particulars dels llocs afectats, condicions de més protecció per a determinades categories de sòl no urbanitzable.

Article 19

Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

No obstant les prohibicions establertes en l'article precedent, en sòl no urbanitzable s'hi admeten, excepcionalment, les activitats i actuacions següents:

1. L'execució dels projectes d'interès nacional que regula l'article 61 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, quan sigui necessari que s'implantin o transcorrin per sòl no urbanitzable.

2. Els treballs necessaris per dotar d'accés i serveis els sòls que la planificació hagi qualificat d'urbanitzables.

3. Excepcionalment, també són admissibles, amb subjecció a les condicions que estableixin els respectius plans d'ordenació i urbanisme parroquial, les activitats següents:

a) En sòls forestal i agrícola i ramader: L'obertura de noves pistes o camins de muntanya.

La tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc.

La construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya associades a activitats agrícoles i ramaderes i no destinades a habitatge permanent. En aquest cas s'ha d'acreditar la condició d'agricultor del propietari, que ha de justificar la necessitat de les noves construccions, en relació amb l'activitat agrícola i ramadera en funcionament.

Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles).

L'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris.

L'agençament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada.

L'habilitació d'instal·lacions esportives i refugis de muntanya.

Els equipaments tècnics destinats als serveis públics.

b) En zones de protecció d'aigües i llurs perímetres de protecció:

Les instal·lacions, els murs, les tanques, les canalitzacions i els treballs propis i necessaris per a l'execució i el manteniment d'aquestes zones i els seus equipaments i serveis.

c) En zones de patrimoni natural i entorn de béns d'interès històric i cultural:

La crema de vegetació i l'aprofitament de llenya.

Els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora dels ecosistemes i del paisatge i el gaudi de les bel·leses naturals.

La rehabilitació i conservació de les bordes i edificis agrícoles que inclogui el perímetre de la zona, o el monument objecte de protecció i llurs entorns.

d) En zones d'itineraris d'interès:

Els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora.

e) En zones exposades a riscos naturals:

Les instal·lacions o equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns i a la limitació del mateix risc.

f) En zones de sòl sense designació específica:

Els terrenys es poden utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan afronti amb aquest darrer, amb una proporció o ràtio no superior al cent per cent.

4. En cap cas no s'admet la construcció d'habitatges de nova planta, xalets o bordes, encara que no es destinin a residència permanent, no vinculades a les activitats rústiques admeses.

Article 20

Autorització d'actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de determinar les característiques, normativa i mesures de

protecció a les quals s'han d'ajustar les construccions i les actuacions que excepcionalment són admissibles en el sòl no urbanitzable perquè puguin ser autoritzades.

2. L'autorització d'aquestes actuacions està subjecta al procediment que regula l'article 139 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme parroquial.

3. Quan es tracti de terrenys de propietat privada qualificats com a sòl no urbanitzable pel fet d'estar situats en zones afectades per riscos naturals, l'autorització resta condicionada a l'aprovació prèvia per part del Ministeri d'Ordenament Territorial d'un projecte de protecció de riscos. Les activitats autoritzades no es poden dur a terme sense l'execució prèvia o simultània dels treballs de protecció determinats en el projecte de protecció de riscos aprovat.

Article 21

Drets i deures dels propietaris del sòl no urbanitzable

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes al règim de drets i deures següents:

1. Drets

a) Gaudir de les finques segons les seves característiques naturals.

b) Sol·licitar autorització per a la realització de les actuacions que excepcionalment són admissibles en el sòl no urbanitzable.

2. Deures

Respectar les limitacions i prohibicions establertes per la Llei i el planejament i no destinar els terrenys a cap ús que comporti la modificació de l'estat natural dels terrenys, llevat que obtinguin una autorització per a la realització de les actuacions que excepcionalment són admissibles en el sòl no urbanitzable.

Capítol 5. Aprofitament urbanístic

Article 22

Contingut urbanístic de la propietat

1. El contingut urbanístic de la propietat és conseqüència directa del planejament i està integrat pel dret a

urbanitzar i pel dret a edificar. Els propietaris han d'exercir aquests drets en compliment dels deures establerts per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

2. L'obtenció del dret a urbanitzar requereix l'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i, si escau, del pla parcial o especial corresponent.

3. El dret a edificar està subjecte a l'obtenció prèvia de la llicència urbanística d'edificació.

Article 23

Aprofitament del sòl i aprofitament urbanístic

Per a la definició de l'aprofitament privat de les finques que resulta del procés d'urbanització, la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme utilitza els conceptes d'aprofitament del sòl i d'aprofitament urbanístic.

Article 24

Aprofitament del sòl

1. L'aprofitament del sòl a què es refereix l'article 32 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme expressa la proporció de superfície de sòl de la unitat d'actuació que pot mantenir la titularitat privada després de les cessions de sòl per a vialitat, espais públics, equipaments i serveis col·lectius que comporta el procés d'urbanització.

2. L'aprofitament de sòl de cada unitat d'actuació l'assenyala el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant la determinació del percentatge de sòl que s'haurà de cedir obligatòriament per a espais públics, equipaments i serveis col·lectius. Aquest percentatge s'ha d'aplicar sobre la superfície de sòl de la unitat d'actuació, una vegada deduïda la superfície destinada a infraestructura viària, què també ha de ser objecte de cessió gratuïta. La proporció de sòl destinat a infraestructura viària ha de ser la necessària per garantir la circulació, l'accessibilitat i l'aparcament públic en funció de la intensitat d'edificació i dels usos previstos pel planejament. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, quan convingui, poden assenyalar els percentatges mínims de sòl destinat a vialitat, que els plans parcials i especials

que desenvolupin les unitats d'actuació han de respectar.

3. L'aprofitament de sòl que ha d'establir el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial per a cada unitat d'actuació ha de ser com a màxim del 95% i com a mínim del 85% de la seva superfície, un cop deduïda la part destinada a infraestructura viària, tal com disposa l'article 32.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Se n'exceptuen les finques i les àrees de substitució d'edificacions ja existents en zones urbanes consolidades i barris antics, conforme al que disposa l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 8.1.5 d'aquest Reglament, que mantenen el cent per cent de l'aprofitament del sòl.

Article 25

Aprofitament urbanístic

1. L'aprofitament urbanístic expressa el valor econòmic del contingut urbanístic de la propietat definit per les determinacions del planejament.

2. L'aprofitament urbanístic d'un terreny depèn de l'edificabilitat, del valor que aquesta té en funció dels usos admesos pel planejament i de les despeses d'urbanització i les altres necessàries perquè el terreny es transformi en un solar en què es pugui materialitzar l'edificabilitat.

3. L'aprofitament pot expressar-se en diners o en unitats d'aprofitament, normalment equivalents al m² de sostre edificable de la zona que tingui més valor. També pot expressar-se en valors absoluts quan es refereixi a l'aprofitament total d'un àmbit, o per m² de sòl quan es refereixi a l'aprofitament urbanístic unitari d'una unitat d'actuació o d'una propietat.

Article 26

Aprofitaments en el sòl urbà consolidat

1. En sòl urbà consolidat cada solar té un aprofitament urbanístic que resulta de les condicions d'edificació, dels usos i de les obligacions d'urbanització establertes pel mateix planejament. Com a resultat de les determinacions de l'ordenació, l'aprofitament urbanístic real de cada solar pot ser diferent.

2. L'aprofitament de sòl atribuït a la unitat d'actuació pel planejament comportarà a cada solar unes obligacions de cessió de sòl entre el 5% i el 15% de la seva superfície, llevat dels casos de substitució de l'edificació que s'especifiquen en l'article 33.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 8.1.5 d'aquest Reglament. La cessió d'aquest sòl, excepte en aquells casos en què sigui possible fer-la de sòl del mateix solar, s'ha de fer mitjançant reparcel·lació amb les propietats físicament afectades pels sòls de cessió assenyalats pel planejament o mitjançant aportacions dineràries als comuns perquè compensin els propietaris dels terrenys de la mateixa o una altra unitat d'actuació que es destinin a espais públics, equipaments i serveis col·lectius. Les cessions de sòl pendents d'un solar formen part de les despeses que s'assenyalen a l'article 25 d'aquest Reglament als efectes de determinar l'aprofitament urbanístic del solar.

Article 27

Aprofitaments en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable

1. En les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable que han de ser objecte de desenvolupament urbanístic mitjançant plans parcials o especials, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial estableix un aprofitament de sòl i un aprofitament urbanístic unitari que expressen els drets d'aprofitament que pot assolir cada propietat després dels processos d'urbanització i d'equidistribució i de fer front a les despeses corresponents.

2. Si el sòl de la unitat d'actuació s'inclou en una única zona urbanística, i té, per tant, la mateixa edificabilitat i usos admesos, i les despeses unitàries d'urbanització poden considerar-se similars en tot l'àmbit de la unitat, l'aprofitament urbanístic pot expressar-se en m² de sostre per m² de sòl d'aquesta zona, en el benentès que estarà sotmès a una càrrega per les despeses de transformació que es distribuirà de forma homogènia en tota l'extensió de la unitat d'actuació.

3. En el cas que sigui necessari que el sòl de la unitat d'actuació compregui diverses zones urbanístiques, per al

càlcul de l'aprofitament urbanístic total i unitari de la unitat d'actuació cal homogeneïtzar els aprofitaments de les diverses zones en una mateixa unitat de mesura per poder sumar-los. Amb aquesta finalitat cal ponderar les edificabilitats amb coeficients que expressin les diferències de valor que resulten dels diversos usos admesos en cada zona i, si escau, les diferències previsibles en les despeses de transformació. En la ponderació de les diferències de valor dels usos admesos cal tenir presents la rigidesa del mercat i, si escau, les limitacions que el planejament estableixi per a determinats usos. L'aprofitament unitari de la unitat d'actuació pot expressar-se en m² de sostre per m² de sòl de la zona en què tingui un valor més alt, amb el benentès que estarà afectat per unes despeses de transformació pendents. També pot expressar-se en diners, per aplicació del valor de repercussió corresponent a l'edificabilitat assenyalada, deduint les despeses de les transformacions previsibles per m² de sòl.

4. La divisió de la unitat d'actuació en sectors per facilitar-ne el desenvolupament mitjançant diferents plans parcials o especials s'ha de fer de forma que els aprofitaments urbanístics unitaris dels diferents sectors no tinguin variacions en relació amb l'aprofitament unitari de la unitat d'actuació, tal com s'indica en els articles 46.3, 50.2 i 57.2 d'aquest Reglament. Per al càlcul de l'aprofitament de cada sector s'ha d'operar anàlogament al que preveu aquest precepte pel cas de la unitat d'actuació.

Article 28

Edificabilitat global dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de determinar l'edificabilitat global de la parròquia expressada en m² de sostre tenint en compte que, d'acord amb l'article 23 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, no pot ser superior a l'edificabilitat que s'obtingria de l'aplicació de la normativa urbanística i de la construcció anterior a la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Per calcular l'edificabilitat resultant de la normativa anterior s'han de respectar les regles següents:

a) Dins de l'edificabilitat corresponent a la normativa anterior no es computa l'edificabilitat atorgada als terrenys dels comuns i dels quarts, els quals segons el que disposa l'article 38.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme esdevenen sòl no urbanitzable. Tampoc es computa l'edificabilitat dels terrenys que pel fet d'estar en zones afectades per riscos naturals són considerats sòl no urbanitzable per l'article 38.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

b) S'han d'excloure del càlcul, les superfícies que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial destini a infraestructura viària. En els àmbits en què no estigui determinada l'ordenació dels carrers, es considera que, com a mínim, es destina a vialitat un 20% de la superfície dels terrenys amb pendent inferior al 30%, un 25% dels que tenen el pendent comprès entre el 30% i el 55%, i un 35% dels que el tenen superior al 55%.

c) Els índexs i paràmetres d'edificabilitat aplicables a les zonificacions anteriors s'han de modular tenint en compte les prescripcions de la normativa anterior relatives a les dimensions de les parcel·les, l'altura de les edificacions o a qualsevol altre condicionament edificatori que comporti una restricció de l'edificabilitat dels terrenys. Quan les circumstàncies de la parròquia facin molt difícil la realització d'aquest còmput, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot suplir aquesta operació per una reducció del 30% de l'edificabilitat obtinguda sense aplicar els esmentats paràmetres reductors.

3. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de distribuir l'edificabilitat global calculada segons les regles indicades en els apartats precedents, entre les diverses unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable que estableixi.

4. L'edificabilitat global determinada pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, d'acord amb les regles indicades en aquest precepte, s'ha de

mantenir, segons estableix la disposició transitòria primera, apartat 2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, durant els sis primers anys de la seva vigència. Les revisions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que es duguin a terme després del termini de sis anys esmentat poden reduir la susdita edificabilitat global, però en cap cas poden superar-la.

Article 29

Garantia urbanística en favor dels propietaris

1. Durant els primers sis anys de vigència dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, l'aprovació dels plans i especials previstos en les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, quan vagi acompanyada de l'efectiva cessió als comuns dels terrenys que el planejament destini a vials, espais públics, equipaments i serveis col·lectius i que segons la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme siguin de cessió obligatòria, atorguen als propietaris la garantia de l'aprofitament urbanístic, encara que no executin els treballs d'urbanització.

2. La garantia de l'aprofitament no exclou que les revisions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que es duguin a terme passats els sis primers anys de la seva vigència, redueixin o eliminin l'aprofitament garantit. En aquest supòsit, els propietaris afectats tindran dret a ser indemnitzats per la pèrdua de l'aprofitament garantit mitjançant una indemnització dinerària o bé mitjançant la permuta dels terrenys amb altres terrenys amb aprofitament anàleg, segons disposa l'article 120.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

3. L'aprofitament atribuït als propietaris que no hagin obtingut la garantia d'aprofitament dins els sis primers anys de vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, podrà ser alterat per les posteriors modificacions o revisions del Pla, sense que l'alteració esmentada generi dret a indemnització. Això sense perjudici del dret del propietari afectat a la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament, quan escaigui.

Capítol 6. Ús i destí dels terrenys

Secció 1. Zonificació

Article 30

Zonificació

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i els plans parcials o especials han de determinar el destí públic o privat i els usos permesos als terrenys mitjançant la seva zonificació.

2. Els plans urbanístics han de zonificar com a sistemes urbanístics, de caràcter general o local, els terrenys reservats a usos públics i comunitaris i com a zones els terrenys destinats a acollir els aprofitaments privats.

Article 31

Els sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que els instruments d'ordenació territorial i urbanística reserven per ser destinats a comunicacions, espais públics, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis col·lectius.

2. Dins dels sistemes urbanístics generals s'inclouen els terrenys que els diferents instruments d'ordenació del Govern, siguin directius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans sectorials amb incidència supracomunal i els plans d'ordenació i urbanisme parroquial reserven al servei de tota la població per a les finalitats següents:

- a) Infraestructures viàries i de comunicació.
- b) Espais lliures i zones de protecció natural.
- c) Equipaments comunitaris de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, administratiu de seguretat i protecció civil.
- d) Instal·lacions i serveis tècnics de sanejament i gestió de residus, hidràulics, energètics i altres.
- e) Protecció dels sistemes generals.

3. Dins dels sistemes urbanístics locals s'inclouen els terrenys que els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i els plans parcials o especials preveuen, al servei de la població de la unitat

d'actuació o sector, per a les finalitats següents:

- a) Sistema viari local.
- b) Espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport i al lleure.
- c) Equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius i altres serveis urbans comunitaris.
- d) Aparcaments.

Article 32

Les zones

1. Les zones estan integrades pels terrenys que els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i els plans parcials o especials destinen a la implantació dels usos i aprofitaments privats.

2. Les zones són les superfícies de sòl, contínues o discontinües, sotmeses a un règim d'usos, intensitats i paràmetres edificatoris uniformes.

3. Les zones en sòl urbà consolidat tenen per objecte regular l'edificació dels solars i establir els usos a què poden destinar-se l'edificació i els espais lliures privats. La regulació de l'edificació es fa de forma detallada, i s'estableixen alçades, volums, relació de l'edifici amb la parcel·la, cossos volats, cobertes, així com tots els elements que formen part de la mateixa parcel·la, la regulació dels quals sigui important per a la concreció de l'aprofitament urbanístic del solar i per a l'ordre urbanístic de l'àrea urbana on se situï. Les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat s'han de dividir pel nombre de zones necessari en funció dels diferents tipus de regulacions de l'edificació o de les àrees d'usos diferenciats que es proposin a l'àmbit de la unitat.

4. Les zones de sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat tenen per objecte regular la urbanització del sòl i la configuració d'una nova àrea urbana mitjançant l'establiment d'una edificabilitat bruta o zonal i un ventall d'usos possibles i principals, i de les condicions per al traçat i urbanització dels carrers i altres espais públics. Els plans parcials o especials són els que, a partir del contingut normatiu de les zones, han de determinar l'ordenació

detallada al mateix nivell que el de la zonificació del sòl urbà consolidat. Quan convingui, les zones de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable poden incorporar determinacions relatives a la tipologia edificatòria o a les característiques de l'ordenació que han de desenvolupar els plans parcials o especials. En principi, el sòl de cada unitat d'actuació ha de correspondre a un únic tipus de zona, si bé quan sigui necessari pot dividir-se en diverses zones.

5. En sòl no urbanitzable les zones expressen els àmbits d'aplicació de les diferents mesures de protecció que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial estableixi en funció de les diverses característiques dels terrenys, d'acord amb el que assenyalava l'article 42 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 17 d'aquest Reglament.

Secció 2. Reserves de sòl

Article 33

Reserves de sòl per a espais públics, equipaments i aparcaments

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'establir, en funció de l'estructura d'edats, la previsió de creixement de la població, les característiques dels sectors d'activitat econòmica i la seva implantació en el territori parroquial, tenint en compte en tot cas els déficits existents, les reserves de sòl per a les finalitats següents:

- a) Zones verdes, parcs, jardins i espais lliures en la proporció suficient per habitar i prop de les zones amb més densitat d'habitatges. No obstant això, la proximitat a terrenys comunals no urbanitzables destinats a espais naturals accessibles pot incidir en la magnitud d'aquesta reserva de forma justificada.
- b) Centres culturals, docents i sanitaris en una proporció adequada a la població, i agrupats segons els mòduls necessaris per formar unitats completes. Es computen els centres públics i privats indistintament, i a l'hora de situar-los s'ha de tenir en compte la seva facilitat de comunicació amb els nuclis d'habitatges.

c) Aparcaments públics per a vehicles en una proporció adequada per resoldre l'estacionament i la rotació en funció de la vocació de cada unitat d'actuació, i atenent el seu caràcter residencial, comercial, turístic, industrial o d'un altre tipus. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquials han de tenir cura de cobrir els dèficits estructurals existents a les zones d'edificació consolidada. En zones específicament destinades a usos industrials o de serveis, i en funció de les necessitats derivades d'aquests usos, el Govern, per directriu d'ordenació, pot establir reserves superiors. Els plans parcials i especials han de preveure una plaça d'aparcament per cada 100 m² d'edificació.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de determinar els supòsits en què les carreteres de l'estat s'utilitzaran com a carrers i s'inclouen en les unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable a efectes d'atorgar als seus titulars l'aprofitament urbanístic que en compensi la cessió gratuïta.

Títol III. El planejament urbanístic

Capítol 1. Instruments d'ordenació del Govern i vinculació

Article 34

Instruments d'ordenació del Govern

1. El Govern intervé en l'ordenació del territori mitjançant l'aprovació i execució dels instruments següents:

- a) Les Directrius d'ordenació.
- b) Els Projectes d'interès nacional.
- c) Els Plans sectorials amb incidència supracomunal.

2. A més d'aquests instruments d'ordenació específics, correspon al Govern:

- a) Aprovar i actualitzar el Catàleg del patrimoni nacional, destinat a la protecció de les edificacions de caràcter històric, artístic i cultural.
- b) Establir la relació de les zones exposades a riscos naturals i els treballs de protecció que s'hi permeten rea-

litzar per autoritzar actuacions d'excepció en sòl no urbanitzable, en els termes previstos en els articles 38.3, 49, 51 i 139 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 35

Preeminència dels instruments d'ordenació del Govern

Conforme als articles 54, 66.1 i 70 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, les previsions i disposicions contingudes en les directrius d'ordenació, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials vinculen els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, els quals han de tenir en compte les seves previsions.

Capítol 2. Instruments d'ordenació dels comuns

Article 36

Instruments d'ordenació dels comuns

1. Els comuns intervenen en l'ordenació urbanística del territori mitjançant l'aprovació i gestió dels instruments de planejament següents:

- a) Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial.
- b) Els plans parcials i els plans especials.

2. Juntament amb els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial els comuns elaboren i aproven:

- a) Les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació.
- b) Les ordinacions de rehabilitació d'edificis.
- c) El catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental.

3. Per complementar i desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial els comuns aproven les ordinacions, en especial les de reforma urbana interior, de protecció i de sanejament, en les quals s'estableixen les condicions a què s'han d'ajustar els programes comunals corresponents.

Capítol 3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Secció 1. Disposicions generals

Article 37

Concepte i abast

1. Els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial són l'instrument essencial de l'activitat comunal de planificació urbanística i de la seva gestió, als quals correspon adoptar el model d'utilització del sòl adequat a les previsions de creixement urbà de cada parròquia i a les exigències de la utilització racional del territori.

2. Com a instruments d'ordenació urbanística integral del territori els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de comprendre la totalitat del territori de cadascuna de les parròquies.

Article 38

Objecte

Els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial tenen per objecte:

- a) Establir l'estructura general i els elements fonamentals de l'ordenació del territori parroquial.
- b) Classificar el sòl per a l'aplicació del règim jurídic corresponent.
- c) Preveure el creixement necessari per completar la trama urbana i el desenvolupament del sòl urbanitzable, segons les especificitats i vocació intrínseca de cada parròquia.
- d) Determinar els usos, les intensitats i els aprofitaments del sòl en funció de la seva classificació com a sòl urbà i com a sòl urbanitzable i de les unitats d'actuació que delimiti.
- e) Establir les previsions dels serveis públics necessaris.
- f) Fixar les mesures de protecció del patrimoni històric, monumental i cultural, el territori i el paisatge.
- g) Assenyalar, conforme al que preveu l'article 69.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, les renovacions i rehabilitacions que consideri necessàries.

Article 39

Directrius per als plans d'ordenació i urbanisme parroquial

La planificació ha d'evitar operacions de modificació substancial d'alineacions i rasants preexistents en nuclis o indrets d'interès històric o ambiental.

Secció 2. Determinacions dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Article 40

Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de contenir les determinacions de caràcter general següents:

- a) Objectius del Pla referits a la parròquia.
- b) Classificació urbanística del sòl, amb indicació gràfica i numèrica de les superfícies assignades a cada una de les tres classes de sòl, urbà, urbanitzable i no urbanitzable, amb la divisió del sòl urbà i del sòl urbanitzable en unitats d'actuació i amb la proposta, si escau, de subdivisió de les unitats d'actuació en sectors per a la formulació de plans parcials o especials independents.
- c) Edificabilitat global de la parròquia fixada mitjançant un estudi justificatiu de l'edificabilitat global de la parròquia abans de la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, segons estableixen l'article 23 de la Llei esmentada i l'article 28 d'aquest Reglament.
- d) Percentatge de la superfície de les unitats d'actuació, no inferior al 5% ni superior al 15%, que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta als comuns amb destí a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, llevat que es tracti de finques o d'àrees de substitució de l'edificació, en què l'aprofitament és del cent per cent.
- e) Estructura general del territori, integrada pels elements determinants del desenvolupament urbà projectat i, en especial, els sistemes generals de comunicació i les zones de protecció (clau C), d'acord amb les previsions

del Pla de mobilitat parroquial, els equipaments comunitaris, tant si són públics com privats i per a serveis públics (clau E) i els espais lliures destinats a parcs i zones verdes de caràcter públic (clau P). El Pla de mobilitat parroquial s'ha d'incorporar com un annex al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i s'ha d'ajustar al que disposa l'article 24 del Reglament d'urbanització.

f) Reserves per a les instal·lacions i serveis tècnics de sanejament i gestió de residus, hidràulics, energètics i altres que estiguin previstos en els projectes d'interès nacional i en el plans sectorials aprovats pel Govern i en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial així com les seves zones de protecció (clau S).

g) Situació actual i previsions de futur amb relació a la captació i la distribució d'aigua potable i el tractament de depuració de les aigües residuals.

h) Mesures de protecció que s'adopten amb relació als edificis, espais o elements d'interès històric, monumental o cultural i limitacions imposades a l'entorn dels edificis, espais o elements catalogats per impedir que s'hi facin construccions que els deteriorin o perjudiquin la seva integració a la trama urbana.

i) Descripció, en cada una de les tres classes de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable), de les edificacions i instal·lacions bastides abans de la vigència del Pla i que, pel fet de ser incompatibles o disconformes amb les seves previsions, queden expressament qualificades de fora d'ordenació. D'acord amb el que preveu l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de diferenciarentre les edificacions i instal·lacions que, pel fet d'estar afectades per vials o altres destinacions públiques, només poden ser objecte de les obres de reparació requerides per a la conservació dels edificis, de les edificacions i instal·lacions amb volums o altres paràmetres edificatoris disconformes, en les quals es poden atorgar llicències d'obres en els termes

que regula l'apartat 2 de l'esmentat article 126 de la Llei.

j) Mesures de protecció que s'adopten amb relació al medi ambient, la conservació de la natura, la fauna i els ecosistemes.

k) Indicació de les circumstàncies segons les quals serà procedent, quan escaigui, fer la revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en funció dels paràmetres de població i l'índex de creixement, els recursos, els usos, les intensitats d'ocupació i els altres elements que van justificar la classificació inicial del sòl.

Article 41

Contingut específic dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial en el sòl urbà

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial tenen per objecte específic, en sòl urbà, completar l'ordenació del sòl urbà consolidat, preveure el desenvolupament necessari per completar la trama urbana i assenyalar, en relació amb el sòl urbà consolidat, les actuacions de rehabilitació o de renovació que consideri necessàries i els programes públics de reforma, de protecció o de sanejament que s'hi hagin de dur a terme.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de contenir, en relació amb el sòl urbà, les determinacions de caràcter específic següents:

a) Delimitació del perímetre de sòl urbà i divisió en unitats d'actuació en funció dels nuclis de població, barris, poblats i nuclis consolidats o aprovats, tot diferenciant les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, susceptibles de gestió directa, de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat, subjectes a ordenació mitjançant l'aprovació posterior de plans parcials o especials.

b) Assignació a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, dels usos, les tipologies de construcció, l'aprofitament urbanístic, el percentatge de terrenys de cessió obligatòria i les normes d'edificació amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.

c) Normes sobre les tipologies d'edificació, els tractaments d'elements i llocs singulars, i les activitats i els usos que s'han d'aplicar a la trama urbana existent compresa dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat per assegurar la protecció del patrimoni edificat i evitar el deteriorament ambiental.

d) Determinació, dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, de: Les àrees subjectes a rehabilitació.

Els sectors i, si escau, les unitats d'actuació en què s'han d'efectuar operacions de renovació.

Les àrees en què cal completar la urbanització existent, amb delimitació del polígon per dur a terme la distribució entre els propietaris dels costos de la urbanització pendent.

Els programes públics de reforma, de protecció i de sanejament que s'hagin d'executar.

e) Delimitació, en cada unitat d'actuació, dels espais públics i les zones destinades a parcs i jardins públics, l'esport i el lleure, d'acord amb els criteris establerts en l'article 81.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

f) Emplaçaments reservats, en cada unitat d'actuació, per a equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius, aparcaments i altres serveis urbans comunitaris, d'acord amb els criteris establerts en l'article 81. 2 i 3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Aquesta determinació pot deixar de fer-se en aquelles unitats d'actuació que hagin de ser objecte d'un pla parcial o especial.

g) Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari corresponent a cada una de les unitats d'actuació que hagi de ser objecte d'un pla parcial o especial.

h) Traçat i característiques de la xarxa viària i les seves servituds, fixació d'al·lineacions i rasants i dels traçats de les galeries i xarxes de distribució d'aigües, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i altres serveis previstos pel Pla a cada unitat d'actuació.

i) Previsions, en cada unitat d'actuació, per a la supressió de barreres arquitectòniques, físiques i sensorials, en aplicació de la Llei d'accessibilitat.

3. Les reserves per a espais lliures i per a equipaments establertes en l'apartat 2, lletres e) i f) d'aquest article s'han de preveure dins de la unitat d'actuació i han de tenir una superfície mínima compresa entre el 5% i el 15% de la superfície de la unitat d'actuació, un cop deduïda la superfície destinada a infraestructura viària, que determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que segons l'article 32.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, és de cessió obligatòria i gratuïta als comuns. Això no obstant, en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat que estiguin edificades en una proporció elevada i que no estiguin subjectes a operacions de renovació, en les quals no sigui possible, tal com preveu l'article 33.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, imputar les reserves esmentades dins de les propietats privades que en l'actualitat, sigui pel títol que sigui, ja es troben ocupades per equipaments o zones verdes, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot preveure que la cessió es faci mitjançant terrenys compresos en una altra unitat d'actuació, de valor urbanístic equivalent, conforme al que disposa l'article 33.3. de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 8 apartat 1.4 d'aquest reglament.

Article 42

Contingut específic dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial en el sòl urbanitzable

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial tenen per objecte específic, en sòl urbanitzable, determinar les condicions de la seva incorporació al creixement urbà, d'acord amb les especificitats territorials i els requeriments de creixement de cada parròquia, i regular-ne el desenvolupament.

2. Dins del sòl urbanitzable, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden distingir entre les unitats d'actuació de desenvolupament immediat i les unitats d'actuació de desenvolupament diferit, en funció dels paràmetres de població, les previsions de creixement

urbà de cada parròquia i la programació de l'execució dels sistemes generals que integren l'estructura general d'ordenació urbanística; en especial, de les vies de comunicació, els equipaments i les xarxes de subministrament dels serveis públics necessaris per al creixement urbà.

3. En relació amb el sòl urbanitzable, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de contenir les determinacions de caràcter específic següents:

a) Delimitació del perímetre i divisió en unitats d'actuació amb distinció, si escau, entre les unitats d'actuació de desenvolupament immediat, d'execució prioritària dins dels primers sis anys de vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les unitats d'actuació de desenvolupament diferit, a desenvolupar preferentment un cop s'hagin executat els plans corresponents a les unitats d'actuació de desenvolupament prioritari.

b) Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, de les edificabilitats, dels usos, de la proporció de terrenys de cessió obligatòria i de les condicions d'urbanització, que han de respectar els plans parcials o especials que hagin de concretar l'ordenació d'aquest sòl. També es poden establir, a les zones on convingui, 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) Assenyament 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

pot anar obtenint la qualificació d'urbà.

4. L'aprovació dels plans parcials de les unitats d'actuació de desenvolupament diferit abans del termini de sis anys establert en aquest precepte està condicionada a la presentació d'una proposta d'actuació integral que justifiqui l'autonomia de l'actuació urbanística, estableixi i garanteixi l'execució de les connexions amb les infraestructures, els sistemes generals i les xarxes de serveis i en el qual els propietaris i promotors assumeixin els deures de conservació de la urbanització durant 10 anys o fins que l'import dels tributs per les noves activitats que s'implantin compensi les despeses de la prestació dels serveis comunals.

Article 43

Contingut específic dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial en el sòl no urbanitzable

En sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de contenir les determinacions següents:

- a) Divisió en totes o algunes de les categories de sòl no urbanitzable previstes en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i, si escau, subdivisió en altres categories més concretes, amb especificació dels règims de protecció respectius.
- b) Característiques, normativa i mesures de protecció a les quals s'han d'ajustar les construccions i les actuacions d'excepció per poder ser autoritzades, d'acord amb el règim previst a l'apartat 2 de l'article 51 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i a l'article 20 d'aquest Reglament.

Secció 3. Les unitats d'actuació

Article 44

Concepte

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de dividir la totalitat del sòl urbà i del sòl urbanitzable en unitats d'actuació, a efectes de la seva ordenació i gestió.

2. Les unitats d'actuació són els àmbits territorials en què, mitjançant la zonificació, es concreta l'ordenació urbanística del territori i així mateix constitueixen les àrees de referència per fer efectiva la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivats del planejament.

3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de distribuir l'edificabilitat global determinada d'acord amb el que disposa l'article 23 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 28 d'aquest Reglament, entre les diverses unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable que delimitin.

Article 45

Determinacions d'ordenació aplicables a les unitats d'actuació

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de determinar, amb relació a cada una de les unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, mitjançant la zonificació, els paràmetres edificatoris, els usos i les intensitats autoritzades.

2. Dins de cada una de les zones de les unitats d'actuació, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'especificar quines activitats i usos (de caràcter residencial, comercial, industrial o d'una altra mena) hi són permesos i quins prohibits, si són compatibles o incompatibles, i quines mesures i condicions de regulació o, si escau, de correcció s'hi han d'aplicar.

3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'assignar a cada una de les zones de les unitats d'actuació un tractament urbanístic, d'edificació i d'usos de caràcter unitari.

4. En el cas de les edificacions destinades a serveis i equipaments públics dins de cada unitat d'actuació, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'indicar, en consideració a la seva funcionalitat i al seu entorn immediat, les volumetries, les alçades i el tractament exterior.

Article 46

Determinacions d'execució aplicables a les unitats d'actuació

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de fixar l'aprofitament urbanístic unitari de cada unitat d'actuació que hagi de ser desenvolupada mitjançant un Pla parcial o especial.

2. L'aprofitament unitari de cada unitat d'actuació s'obté de dividir la suma dels aprofitaments assignats a les diverses zones de la unitat d'actuació, després de ponderar els seus valors relatius, per la superfície de la unitat d'actuació, inclosos els terrenys destinats a infraestructures i sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta pel fet d'haver-los atorgat l'aprofitament unitari.

3. Amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística privada i sempre que la superfície o la configuració topogràfica de cada unitat d'actuació i les previsions viàries i sobre equipaments que s'hi continguin ho aconsellin, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, o també posteriorment els comuns, poden proposar la divisió de les unitats d'actuació en sectors per desenvolupar-los mitjançant diversos plans parcials. La proposta dels comuns, en tot cas, queda subjecta a l'acceptació dels propietaris titulars de les tres quartes parts de la superfície de cada un dels sectors en què es pretengui dividir la unitat d'actuació. La subdivisió en sectors ha de fer-se de manera que no es produeixin diferències d'aprofitaments entre els propietaris dels diversos sectors en què se segregui la unitat d'actuació, tal com disposen els articles 27.4, 50.2 i 57.2 d'aquest Reglament. En les unitats d'actuació que s'hagin de dividir en sectors el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'establir els elements bàsics d'ordenació que assegurin la coherència del desenvolupament urbanístic del conjunt de la unitat.

Article 47

Criteris de delimitació de les unitats d'actuació

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de delimitar les unitats d'actuació de forma que permetin el compliment conjunt dels deures i drets de cessió, compensació, equidistribució

i urbanització de la totalitat de la seva superfície.

2. En la divisió del sòl urbà en unitats d'actuació els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de tenir en compte obligatòriament la trama urbana ja consolidada o aprovada i els nuclis de població, els barris i les urbanitzacions existents.

3. La divisió del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat en unitats d'actuació que efectuin els plans d'ordenació i urbanisme parroquial ha de tenir en compte les previsions sobre zonificació i delimitació de sectors i ha de procurar, per facilitar l'execució del planejament, que les unitats d'actuació estiguin integrades per un únic tipus de zona i siguin constitutives d'un únic sector, de tal manera que hi hagi coincidència entre l'àmbit territorial de la zona, el sector i la unitat d'actuació.

Article 48

Les ordinacions comunals, reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació

1. Les determinacions aplicables a les unitats d'actuació s'estableixen en les normes urbanístiques del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i es complementen amb les ordinacions comunals reguladores de la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació.

2. Les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació han de ser congruents amb les prescripcions de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i han de definir els paràmetres necessaris per al seu desenvolupament urbanístic, que pot requerir o no planejament derivat segons la classe de sòl de què la unitat formi part.

3. Les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària es tramiten i s'aproven simultàniament als plans d'ordenació i urbanisme parroquial i la seva eficàcia està condicionada a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

4. Les modificacions de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació s'han de dur a terme de forma

simultània i concordant amb la del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, llevat que es refereixin a aspectes tècnics que no incideixin en l'aprofitament urbanístic de la unitat d'actuació ni afectin les determinacions relatives als sistemes urbanístics o a les reserves de sòl. Les modificacions de les ordinacions en cap cas poden implicar un increment de l'aprofitament urbanístic establert pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 49

Les unitats d'actuació d'ordenació i execució directa en sòl urbà

1. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot incloure els poblats, les urbanitzacions ja existents o aprovades i les zones urbanes consolidades, en una o diverses unitats d'actuació de sòl urbà ordenades pel mateix Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, mitjançant la seva zonificació, amb la precisió i el detall suficients perquè la seva execució es pugui dur a terme sense necessitat de plans parcials o especials d'urbanisme posteriors.

2. En les unitats esmentades d'actuació de gestió directa els propietaris poden edificar directament les seves parcel·les, amb l'obtenció prèvia de llicència d'edificació, si ja tenen la condició de solar. En cas contrari, l'edificació està condicionada a la realització prèvia o simultània dels treballs d'urbanització.

3. En les unitats d'actuació de gestió directa, els comuns també poden aprovar directament ordinacions i programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció o de sanejament.

Secció 4. Els sectors

Article 50

Els sectors

1. Els sectors són els àmbits en què es poden subdividir les unitats d'actuació per ser desenvolupades i executades de manera gradual, mitjançant plans parcials.

2. Els sectors s'han de delimitar tenint en compte les regles següents:

a) Que per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'execució independent.

b) Que facin possible la simultaneïtat de l'assignació de l'aprofitament i el compliment dels deures urbanístics.

c) Que, d'acord amb el que disposen els articles 27.4, 46.3 i 57.2 d'aquest Reglament, entre els sectors no es produeixin diferències d'aprofitament amb relació a l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació, en funció de les edificabilitats i usos previstos i de les càrregues urbanístiques de cessió i d'execució de la urbanització.

d) Que no es produeixi una fragmentació dels terrenys subjectes a cessions obligatòries i gratuïtes, per a espais lliures i equipaments, que estiguin en contra de la seva utilització racional, o per dessota dels mòduls i determinacions establerts en l'article 33 d'aquest Reglament.

Secció 5. Les operacions de rehabilitació i de renovació urbana en sòl urbà consolidat

Article 51

Preservació i rehabilitació de la trama urbana existent

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de respectar la trama urbana existent en el sòl urbà consolidat. Les normes urbanístiques dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de determinar les condicions estètiques i higienicosanitàries aplicables a les edificacions del sòl urbà consolidat i han de preveure els tractaments que mereixen els elements i llocs singulars i les activitats i els usos que s'hi permetin a fi d'assegurar la protecció del patrimoni edificat i d'evitar el deteriorament ambiental.

2. Els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de definir les àrees en què les condicions de conservació dels edificis fan necessàries actuacions públiques o privades de rehabilitació i han de determinar els supòsits en què la preservació o millora de la trama urbana requereix l'aprovació i l'execució de programes públics de reforma, de protecció o de sanejament.

Article 52

Operacions de renovació urbana en sòl urbà consolidat

En les àrees de sòl urbà consolidat en què el deteriorament de les condicions dels edificis i la urbanització existents ho justifiqui i no es tracti de nuclis o indrets d'interès històric que, conforme disposa l'article 80 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, hagin de ser objecte d'actuacions de conservació o de protecció, els Plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden delimitar àmbits de renovació urbana, subjectes a nova ordenació mitjançant el corresponent Pla parcial o especial.

Secció 6. Documentació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Article 53

Documentació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Les determinacions dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial s'han de contenir en els documents següents:

a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb especificació dels seus objectius i de les característiques del model territorial adoptat, acompanyada dels estudis complementaris de caràcter demogràfic, econòmic, social, cultural, etc. en què es fonamentin les seves previsions.

b) Plànols d'informació (topogràfic, de les preexistències i de l'estructura de la propietat), plànols d'ordenació urbanística del territori i plànols de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla. Els plànols d'ordenació urbanística han de ser com a mínim els següents:

Plànols de classificació del sòl i de delimitació de les unitats d'actuació, confeigits a escala 1:5.000.

Plànols d'estructura general del territori amb assenyalament de les infraestructures i els sistemes generals, confeigits a escala 1:10.000.

Plànols de zonificació del sòl urbà a escala 1:2.000 i del sòl urbanitzable a escala 1:5.000 i de les divisions establertes en el sòl no urbanitzable confeigits a escala 1:10.000.

En tots els casos s'admetran plànols a escales que ofereixin un major detall.

c) Estudi justificatiu de l'edificabilitat global fixada pel Pla, calculada d'acord amb els criteris establerts a l'article 23 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 28 d'aquest reglament.

d) Normes urbanístiques, que es complementen amb les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació i les ordinacions de rehabilitació d'edificis, que els comuns aproven simultàniament a l'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Les normes i les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació han de diferenciar el règim aplicable a cada classe de sòl. En relació amb el sòl urbà consolidat, han d'establir una regulació pormenoritzada dels usos, les intensitats, els paràmetres constructius i les condicions estètiques i higienicosanitàries de les edificacions i han de contenir les mesures de protecció dels béns inclosos en el Catàleg comunal i les normes de protecció ambiental. En relació amb el sòl urbà no consolidat i amb el sòl urbanitzable han de regular el règim general d'usos i de l'edificació en les diverses zones previstes en cada unitat d'actuació i les característiques de les infraestructures i dels sistemes generals que han de desenvolupar els Plans parcials o, si escau, els Plans especials. I amb relació al sòl no urbanitzable, s'han d'establir les mesures de màxima protecció que estimin necessàries imposar en determinades categories de sòl no urbanitzables, tal com preveu l'article 41 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i les característiques, condicions i mesures de protecció a les quals s'han d'ajustar les construccions i les actuacions d'excepció en sòl no urbanitzable per poder ser autoritzades, d'acord amb el règim previst a l'apartat 2 de l'article 51 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i

els articles 19 i 20 del present Reglament.

e) El Catàleg comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i els itineraris d'interès de la parròquia subjectes a protecció, amb especificació de les mesures destinades a impedir que a l'entorn dels edificis, espais o elements catalogats s'hi facin edificis que els puguin lesionar o perjudiquin la seva integració a la trama urbana.

f) La definició de les actuacions necessàries per completar la urbanització i l'equipament del sòl urbà i les previsions de desenvolupament del sòl urbanitzable.

g) Els estudis justificatius de les mesures de protecció que s'adoptin amb relació al medi ambient, la conservació dels ecosistemes naturals i el paisatge.

Secció 7. Procediment d'aprovació

Article 54

Aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquials i efectes

1. Els comuns redacten el respectiu Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, juntament amb les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i les ordinacions de rehabilitació, d'acord amb el que disposa l'article 95 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el sotmet al procediment d'aprovació amb subjecció a les prescripcions establertes en els articles 89 a 98 de l'esmentada Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'eleva a l'informe previ del Govern que regulen els articles 10 i 99 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Un cop el Govern ha atorgat l'informe favorable, exprés o tàcit, el comú ha d'aprovar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i publicar el decret d'aprovació en el Butlletí Oficial del Principat.

3. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial és executiu a partir de la publicació del decret d'aprovació en el Butlletí Oficial del Principat.

Capítol 4. El planejament derivat

Secció 1. Disposicions generals

Article 55

Desenvolupament i execució dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

1. El desenvolupament i l'execució de les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable s'efectua mitjançant l'aprovació de plans parcials, promoguts pel sector privat o bé mitjançant plans especials, promoguts pel sector públic.

2. Les operacions de renovació urbana que s'hagin de dur a terme en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat també necessiten el seu desenvolupament i la posada en execució mitjançant l'aprovació de plans parcials o especials.

Article 56

La naturalesa normativa i executiva dels plans derivats

Els plans parcials i els plans especials constitueixen instruments de planejament derivat als quals la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme assigna les funcions de desenvolupar i completar l'ordenació urbanística establerta pels plans d'ordenació i urbanisme parroquial en cada unitat d'actuació i d'establir alhora les determinacions d'execució necessàries per tal de materialitzar les seves previsions.

Article 57

Àmbit territorial dels plans parcials i especials

1. El desenvolupament i l'execució dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant plans parcials i especials es fa per unitats d'actuació completes.

2. Això no obstant, i a efectes de facilitar la gestió privada, quan la superfície o la configuració topogràfica de les unitats d'actuació o bé les previsions viàries i d'equipaments ho aconsellen, l'àmbit de la unitat d'actuació es pot subdividir en sectors per al seu desenvolupament i la seva execució

mitjançant plans parcials o especials independents. La subdivisió ha d'abastar tota la unitat d'actuació i s'ha de fer de tal manera que no es produeixin diferències d'aprofitaments entre els propietaris dels diversos sectors en què se segregui la unitat d'actuació, tal com disposen els articles 27.4, 46.3 i 50.2 d'aquest Reglament.

3. La proposta de divisió de les unitats d'actuació en sectors de planejament derivat es pot contenir en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o bé la poden formular amb posterioritat els comuns. Perquè sigui adoptada cal que la proposta de subdivisió de la unitat d'actuació en sectors efectuada pels comuns sigui ratificada pels propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de cada un dels sectors en què es divideixi la unitat d'actuació. En cas contrari el pla parcial o especial haurà d'abastar tot l'àmbit de la unitat d'actuació.

Article 58

Preferència dels plans parcials

1. Les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, així com en els àrees de renovació urbana del sòl urbà consolidat, es poden desenvolupar i executar, indistintament mitjançant plans parcials, formulats per iniciativa dels propietaris dels terrenys o mitjançant plans especials, d'iniciativa pública. No obstant això, els plans parcials, formulats per iniciativa dels propietaris dels terrenys, tenen caràcter prioritari, mentre que el desenvolupament i execució del planejament comunal mitjançant plans especials, d'iniciativa pública, procedeix, d'acord amb el que disposa l'article 115.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb caràcter subsidiari, en els supòsits de manca d'interès immediat dels propietaris en la posada en execució del planejament, en els termes regulats en els apartats següents.

2. S'ha d'elaborar i aprovar un pla especial d'iniciativa pública per desenvolupar i executar les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable o les operacions de renovació urbana previstes en sòl urbà

consolidat quan hi hagi raons d'interès públic relacionades amb les exigències del desenvolupament urbà, la demanda d'habitatges, la necessitat d'executar les infraestructures, els serveis tècnics i els sistemes generals o de satisfer altres necessitats col·lectives que requereixin el desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i els propietaris no manifestin la seva intenció de fer-ho per ells mateixos, mitjançant la formulació, l'aprovació i l'execució d'un pla parcial. A aquests efectes, els comuns han d'advertir als propietaris de l'existència de les raons d'interès públic que fan necessària la formulació del pla parcial i els han d'atorgar un termini no inferior a tres mesos perquè comuniquin la seva voluntat de formular el projecte de pla parcial i de procedir a la seva elaboració dins dels termini que estableixi l'acord comunal o bé manifestin la seva manca d'interès immediat. En aquest darrer supòsit, o en el cas que els propietaris no presentin el projecte de pla parcial per a la seva aprovació inicial dins del termini en què eventualment s'haguessin compromès, s'entendrà que renuncien a l'actuació privada i els comuns poden procedir a la formulació i aprovació del pla especial corresponent.

Article 59

Compatibilitat entre plans parcials i plans especials

Quan les unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable es divideixen en sectors, el desenvolupament i l'execució dels sectors es pot fer mitjançant plans parcials o especials, segons els casos, i és possible la coexistència de plans parcials i de plans especials en una mateixa unitat d'actuació.

Secció 2. Els plans parcials

Article 60

Els plans parcials

1. Els plans parcials són els instruments previstos per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme perquè els propietaris dels terrenys desenvolupin i completin l'ordenació urbanística establerta pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en les unitats d'actuació de sòl urbà no

consolidat i de sòl urbanitzable i perquè duguin a terme les operacions de regularització de les finques i de distribució equitativa dels beneficis i les càrregues del planejament entre els propietaris afectats, que siguin necessàries per materialitzar les determinacions del planejament en cada unitat d'actuació.

2. Els plans parcials també tenen per objecte desenvolupar i executar les operacions de renovació urbana que el Pla d'ordenació urbanisme parroquial assenyali en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat.

3. No es poden aprovar plans parcials sense que prèviament s'hagi aprovat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, i en cap cas poden alterar-ne les determinacions.

Article 61

Iniciativa del Pla parcial

1. El desenvolupament i execució de les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant un pla parcial s'adopta per acord voluntari i unànim dels propietaris dels terrenys compresos dins del seu àmbit.

2. En defecte d'acord unànim d'actuació, el desenvolupament del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant un Pla parcial requereix l'acord dels propietaris que representin almenys les tres quartes parts de la superfície dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla parcial. Els propietaris disconformes estan obligats a participar en el procés de redacció, reparcel·lació i aprovació del Pla parcial, d'acord amb el que disposen els articles 108.a) i 121 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, sense perjudici del seu dret d'impugnar l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial mitjançant recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

3. Els propietaris que adoptin la iniciativa de l'actuació han de procedir a la redacció del projecte de Pla parcial, sol·licitant quan sigui necessari l'assessorament dels comuns que preveu l'article 107.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Després d'aprovar-lo i signar-lo, els propietaris han de sotmetre el projecte

de Pla parcial al comú per a l'aprovació administrativa.

4. Un cop aprovat el Pla parcial pel comú, els propietaris han de procedir a executar-lo, llevat que els propietaris manifestin la seva intenció de no portar a terme l'execució immediata, tal com els autoritza l'article 110 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i es conformin a obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic que els reconeixen els articles 34 a 36 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme pel fet d'haver formalitzat la cessió gratuïta als comuns dels terrenys destinats a vials i del percentatge de terrenys destinats a espais lliures, equipaments comunitaris i serveis públics. En aquest supòsit l'execució de la vialitat i de la resta dels sistemes locals la pot efectuar directament el comú, mitjançant l'aprovació del projecte d'urbanització corresponent, i els costos d'execució són repercutibles entre els propietaris en la forma que determini el projecte de reparcel·lació i el conveni d'urbanització del Pla parcial. Els propietaris poden sol·licitar que el pagament de les despeses d'execució s'ajorni fins al moment en què procedeixin a l'edificació. En aquest cas, l'import de les despeses s'ha d'incrementar amb l'IPC anual, tal com preveu l'article 116.c) de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 62

Objecte i determinacions del Pla parcial

1. Els plans parcials tenen per objecte, en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable així com en les àrees de renovació urbana delimitades en el sòl urbà consolidat, desenvolupar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i posar-lo en execució.

2. Els plans parcials tenen, en conseqüència, el doble caràcter d'instruments d'ordenació i d'instruments d'execució.

3. Com a instruments d'ordenació urbanística, destinats a desenvolupar i complementar les determinacions d'ordenació física establertes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, els plans parcials han de contenir les determinacions següents:

a) Assignació dels usos residencials, industrials, comercials, etc. mitjançant la divisió del territori ordenat en zones urbanes, en funció dels usos admesos, les tipologies edificatòries i la determinació de les seves intensitats.

b) Determinació de la parcel·lació del sòl i establiment de les condicions d'edificació de cada parcel·la amb assenyalament dels paràmetres (sostres, volums, alçades, ocupació, voladissos, etc.) que siguin propis dels sistemes d'ordenació adoptats en cada zona.

c) Traçat i característiques de la xarxa de comunicacions pròpia de l'àmbit ordenat i del seu enllaç amb el sistema general previst al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Assenyalament dels espais per a vianants, trànsit rodat i aparcaments.

d) Emplaçament i delimitació de les reserves de sòl per a espais lliures, equipaments comunitaris, serveis públics i aparcaments que hagi previst el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, amb indicació de les que formen part del percentatge, entre el 5% i el 15% de la superfície de l'àmbit de planejament que determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta als comuns.

e) Traçat i característiques de les galleries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i tots els altres serveis previstos en el Pla.

f) Aprofitament unitari del sector.

g) Estudi econòmic i financer del cost d'implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.

h) Determinació de les etapes previstes per a l'execució de les obres per al seu desenvolupament en fases mitjançant projectes d'urbanització independents.

4. Com a instrument d'execució de les determinacions del planejament, destinat a la regularització de les finques i a fer efectiva la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats, els plans parcials han de contenir les determinacions següents:

a) Bases d'actuació amb els criteris objectius de distribució equitativa dels beneficis i de les càrregues derivades del planejament entre els propietaris afectats i amb les condicions exigides per a la incorporació d'empreses urbanitzadores a l'associació de promoció urbanística i criteris per valorar les seves aportacions.

b) Projecte de reparcel·lació de les finques formulat d'acord amb els criteris objectius establerts en les bases d'actuació, en el qual ha de figurar, com a mínim:

La descripció de les finques resultants, els seus titulars, concepte pel qual han estat adjudicades i a quina finca antiga corresponen.

La localització dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta als comuns.

Les compensacions en metàl·lic que procedeixen com a conseqüència de les diferències d'adjudicació.

La quota amb la qual els propietaris han de contribuir a satisfer el cost d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització pendents, establerta amb proporció al valor de les finques adjudicades en la reparcel·lació i amb especificació que es pot fer efectiva en metàl·lic o mitjançant la cessió de terrenys edificables de valor equivalent a la quota determinada.

c) Càlcul estimat de les despeses d'urbanització. A més del cost estimat de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, en aquestes despeses cal incloure-hi les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, desnonaments i destruccions de plantacions, obres i instal·lacions requerides per a l'execució del pla, així com el cost de redacció del pla parcial, del projecte de reparcel·lació i dels projectes d'urbanització.

d) Conveni d'urbanització, signat pels propietaris promotors del Pla parcial, en què consti l'acceptació del projecte de reparcel·lació i de la quota de repartiment de les despeses d'urbanització.

e) Estatuts de l'associació de promoció urbanística que s'ha de constituir per a l'execució de les obres d'urbanització.

Article 63

Documentació dels plans parcials

Les determinacions dels plans parcials s'han de contenir en els documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació i de les seves determinacions. La memòria ha d'anar acompanyada dels estudis necessaris per conèixer els elements que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, de l'estudi geològic i geotècnic i/o hidràulic i dels estudis mediamambientals dels terrenys quan per la seva situació, característiques, morfologia o riscos, sigui imposat per llei, per reglament o per les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària.

2. Plànols d'informació, entre els quals cal incloure:

Plànol de situació de l'àmbit del pla parcial en relació amb l'estructura general del territori establerta pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Plànol d'ordenació general que reflecteixi la classificació i qualificació atorgada pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial a l'àmbit del Pla parcial. Plànol topogràfic, amb corbes de nivell de metre en metre.

Plànol parcel·lari, amb assenyalament dels titulars de les finques.

Plànol de les edificacions, usos, infraestructures i vegetació existents.

3. Plànols d'ordenació i de projecte, confeïts a escala 1:2.000 com a mínim, entre els quals cal que hi figurin els següents:

Plànol de zonificació, amb assignació dels usos pormenoritzats i de les reserves per a espais lliures, equipaments comunitaris, serveis públics i aparcaments, amb indicació dels terrenys destinats a les finalitats esmentades que són de cessió obligatòria i gratuïta al comú, d'acord amb el percentatge que hagi establert el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Plànol de parcel·lació i d'ordenació de l'edificació amb assenyalament de les alineacions i dels gàlils a què s'hagin de subjectar els edificis d'acord amb el sistema d'ordenació adoptat.

Plànol dels traçats i característiques de la xarxa de comunicacions pròpia del sector i del seu enllaç amb el sistema general previst al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Plànol amb indicació de les alineacions, les rasants, les proteccions de la xarxa viària, els itineraris pedestres lliures de barreres arquitectòniques i les zones d'aparcament.

Plànol i memòria dels traçats i les característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i tots els altres serveis previstos en el Pla.

4. Normes urbanístiques i quadern en què es defineixin la densitat d'habitatges, l'assignació dels usos, l'ocupació i l'aprofitament del terreny i les normes reguladores de les edificacions, de conformitat amb les previsions fetes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les ordinacions de la normativa subsidiària en relació amb la unitat d'actuació.

5. Conveni d'urbanització, signat pels propietaris que representin com a mínim les tres quartes parts de l'àmbit ordenat, en què es reflecteixi la nova configuració de les finques adequada a l'ordenació aprovada, la situació dels terrenys que se cedeixen gratuïtament als comuns, l'efectivitat de la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats i la quota amb què han de contribuir els propietaris a satisfer el cost de les obres d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització pendents. Aquestes determinacions s'han de contenir en els documents següents, que preceptivament han d'acompanyar el conveni:

Bases d'actuació en què es defineixin els criteris objectius de distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivades del planejament entre els propietaris afectats.

Projecte de reparcel·lació.

Estatuts de l'associació de promoció urbanística que s'ha de constituir per a l'execució de les obres d'urbanització.

6. Estudi econòmic i financer en què s'avalui el cost de la implantació dels

serveis i de l'execució de les obres d'urbanització pendents, tenint en compte l'import de les indemnitzacions pel desmantellament de les preexistències incompatibles amb l'execució i el cost de redacció dels instruments de planejament i d'execució.

7. Programació temporal de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, amb determinació de les diverses fases, subjectes a projectes d'urbanització independents, quan es prevegi que l'execució del Pla parcial s'efectuï per fases. En aquest supòsit el Pla parcial ha d'incorporar un plànol en què es reflecteixin les etapes d'execució projectades.

Article 64

Aprovació dels plans parcials i efectes

1. El projecte de Pla parcial aprovat pels propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de l'àmbit ordenat, s'eleva al comú perquè el sotmeti al procediment d'aprovació administrativa establert en els articles 112, 113 i 121 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i, amb l'informe previ de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, procedeixi a dictar el decret d'aprovació o de denegació corresponent. La denegació del Pla parcial s'ha de fonamentar en raons de legalitat formal o substancial o bé en la incompatibilitat del projecte de Pla parcial amb el model de creixement urbà adoptat pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

2. El decret d'aprovació del Pla parcial es publica en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra amb indicació de la seva situació i de la unitat d'actuació a la qual pertany, i acompanyat d'una relació dels propietaris afectats.

3. El Pla parcial és executiu a partir del dia de publicació del decret d'aprovació en el Butlletí Oficial del Principat.

4. Una volta aprovat el Pla parcial, i als efectes civils pertinents, els propietaris del pla parcial i el comú han d'eleva a escriptura pública el conveni d'urbanització, acompanyat del decret d'aprovació del Pla parcial i dels plànols del Projecte de reparcel·lació en què es reflecteixi la configuració de la nova

situació i titularitat de les finques resultant del procés urbanístic i els terrenys de cessió obligatòria a favor dels comuns. Així mateix, els propietaris han de constituir, mitjançant escriptura pública, l'associació de promoció urbanística, integrada per la totalitat dels propietaris de l'àmbit del pla parcial i també per les empreses promotores i urbanitzadores que s'hi incorporin, en la qual ha de figurar el nom de les persones que es designin per formar part dels òrgans rectors i el nom del representat del comú que preceptivament ha de formar part de l'associació i dels seus òrgans de govern.

5. L'aprovació del Pla parcial inicia la fase d'execució material de les obres d'urbanització, conforme a les prescripcions establertes en el títol IV d'aquest Reglament relatiu a l'execució del planejament.

Secció 3. Els plans especials

Article 65

Plans especials

1. Els plans especials són els instruments previstos per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme perquè els comuns desenvolupin i completin l'ordenació urbanística i estableixin les determinacions per a l'execució de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable així com de les àrees de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana, previstes pels plans d'ordenació i urbanisme parroquial quan els propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de l'àmbit de planejament no acordin l'elaboració d'un pla parcial.

2. L'aprovació del Pla especial d'iniciativa pública és procedent sempre que concorrin les circumstàncies indicades en l'article 58.2 d'aquest Reglament.

3. En tot cas, la formulació del Pla especial és procedent quan tingui per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius.

4. La formulació del Pla especial ha de ser objecte d'un acord motivat del comú que ha de ser publicat en el Butlletí Oficial del Principat. Un cop adoptat i publicat l'acord esmentat, la redacció del Pla especial correspon al comú, el qual també ha de dur a terme l'execució de les obres i serveis públics que n'hagin justificat l'aprovació. L'execució dels treballs d'urbanització restants que afectin l'interior de la parcel·la, correspon als propietaris, d'acord amb el que disposa l'article 115.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 66

Objecte i determinacions dels plans especials

1. Els plans especials, de la mateixa manera que els plans parcials, tenen per objecte, en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, així com en les àrees de renovació urbana delimitades en el sòl urbà consolidat, desenvolupar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i posar-lo en execució mitjançant l'ordenació detallada del seu àmbit, la regularització de les finques i de les seves titularitats per configurar-les de forma adequada al nou planejament i la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre els propietaris afectats.

2. Els plans especials han d'establir les mateixes determinacions i contenir els mateixos documents que els articles 62 i 63 d'aquest Reglament exigeixen als plans parcials que siguin compatibles amb la iniciativa pública del Pla especial.

Article 67

Aprovació del plans especials i efectes

1. El projecte de Pla especial aprovat pels comuns se subjecta al mateix procediment d'aprovació administrativa establert en els articles 112, 113 i 121 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme per a l'aprovació dels plans parcials.

2. El decret d'aprovació del Pla especial es publica en el Butlletí Oficial del Principat amb indicació de la seva situació i de la unitat d'actuació a la qual pertany, acompanyat d'una relació dels propietaris afectats.

3. El Pla especial és executiu a partir del dia de publicació del decret

d'aprovació en el Butlletí Oficial del Principat.

4. Una volta aprovat el Pla especial i als efectes civils pertinents, el comú eleva a escriptura pública el projecte de reparcel·lació, acompanyat del decret d'aprovació del Pla especial i dels plànols del projecte de reparcel·lació en què es reflecteixi la configuració de la nova situació i titularitat de les finques resultant del procés urbanístic i els terrenys de cessió obligatòria a favor dels comuns.

5. L'aprovació del Pla especial inicia la fase d'execució material de les obres d'urbanització, conforme a les prescripcions establertes en el títol IV d'aquest Reglament relatiu a l'execució del planejament.

Capítol 5. Les ordinacions i els programes de rehabilitació, de reforma urbana interior, de protecció i de sanejament

Secció 1. Disposicions generals

Article 68

Les ordinacions i els programes de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament

1. Les ordinacions de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament complementen, en relació amb tot o amb una part del territori comunal, les determinacions dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial.

2. Les ordinacions de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament han de ser congruents amb les determinacions dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i en cap cas no poden contenir disposicions que comportin un increment de l'aprofitament urbanístic establert pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Quan tinguin per objecte regular programes o projectes comunals no previstos pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, hauran d'incorporar un estudi que justifiqui la coherència amb les seves determinacions.

3. Els comuns poden aprovar programes per dur a terme actuacions públi-

ques en matèria de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament, els quals s'han d'adequar a les prescripcions dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i dels plans parcials i especials, així com a les ordinacions comunals de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament.

Secció 2. Ordinacions de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament

Article 69

Ordinacions de rehabilitació d'edificis

1. Els comuns aproven ordinacions de rehabilitació, complementàries de les prescripcions en matèria de rehabilitació establertes en les normes urbanístiques dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, destinades a regular les condicions a què queden sotmesos els programes i els projectes de reforma, refecció o manteniment d'edificis ja construïts i consolidats dins dels nuclis urbans.

2. Les ordinacions reguladores de la rehabilitació d'edificis han de ser congruents amb les prescripcions de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i s'han de tramitar i aprovar simultàniament als plans d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 70

Contingut de les ordinacions de rehabilitació d'edificis

1. Les ordinacions comunals de rehabilitació d'edificis han de referir el seu contingut a les matèries següents:

- a) Adequació dels edificis a les normes generals d'habitabilitat.
- b) Normes obligatòries per a la instal·lació dels serveis dels edificis.
- c) Regles aplicables a l'ordenació dels volums i als acabats.
- d) Condicions d'adaptació dels edificis existents a la Llei d'accessibilitat.

e) Aspecte exterior que han de tenir els edificis per preservar la imatge urbana.

2. Dins dels límits materials establerts en l'apartat anterior, les ordinacions comunals de rehabilitació d'edificis han de regular els aspectes següents:

Delimitació de les zones, edificis i espais urbans subjectes a les ordinacions de rehabilitació.

Determinació de les condicions mínimes d'habitabilitat i higienicosanitàries dels edificis, d'acord amb el que estableixi la normativa general.

Normes sobre l'aspecte exterior que han de mantenir les edificacions per respectar la imatge urbana, determinades en funció de les tipologies edificatòries existents en cada parròquia.

Classificació de les intervencions de rehabilitació en funció de l'envergadura i del grau de complexitat de les obres precises i de si les intervencions incideixen en el cos de l'edificació, les instal·lacions o els serveis.

Règim d'usos i obres aplicables als edificis fora d'ordenació.

Normes edificatòries per a l'adaptació dels edificis a la Llei d'accessibilitat.

Determinació dels supòsits en què la rehabilitació està subjecta a projectes de rehabilitació d'iniciativa privada i d'aquells altres que poden ser objecte de programes de rehabilitació públics, d'iniciativa comunal.

Especificació de les obres que, pel fet d'estar compreses dins del deure legal de conservació que regulen els articles 127 i 128 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, han de ser executades amb càrrec als propietaris i les que, d'acord amb el que disposa l'article 127 esmentat, poden preveure els programes de rehabilitació urbana com a millores d'interès públic, les quals són a càrrec del comú o bé del Govern si afecten àmbits de la seva competència.

Article 71

Les ordinacions reguladores dels programes de reforma interior en el sòl urbà ja consolidat

1. Els comuns poden aprovar ordinacions de reforma interior, complementàries de les prescripcions establertes en les normes urbanístiques dels plans

d'ordenació i urbanisme parroquial, destinades a regular les condicions a què queden sotmesos els programes i projectes de reforma urbana que duguin a terme els comuns en el sòl urbà ja consolidat per tal d'executar actuacions relatives al sistema viari, els espais públics i els equipaments i per eixugar els dèficits d'aparcaments, estiguin o no previstes en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

2. En regular els programes de reforma, les ordinacions comunals han de tenir en compte que, d'acord amb el que disposa l'article 87.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, l'abast de l'ordenació física dels programes de reforma interior es limita a l'assenyalament d'alineacions quan aquesta operació no afecti l'estructura i configuració previstos pels sistemes generals.

Article 72

Contingut de les ordinacions de reforma interior urbana

Les ordinacions comunals de reforma interior urbana han de regulars els següents aspectes:

- Determinacions del planejament relatives als sistemes urbanístics susceptibles de ser executades mitjançant un Programa de reforma interior urbana.
- Definició de les intervencions susceptibles d'executar-se mitjançant els Programes reforma interior urbana (creació de dotacions urbanístiques i equipament comunitari, resolució de problemes de circulació i aparcament, etc.).

Article 73

Les ordinacions reguladores dels programes de protecció que s'executin en qualsevol classe de sòl

Els comuns poden aprovar ordinacions de protecció, complementàries de les prescripcions establertes en les normes urbanístiques, amb l'objectiu de regular les condicions a les quals s'han de sotmetre els programes destinats a la protecció i l'ordenació de recintes, conjunts i llocs d'interès històric, arquitectònic, artístic, cultural o paisatgístic, de vies de comunicació; i,

en general, la millora i la conservació dels medis urbà, rural i natural.

Article 74

Contingut de les ordinacions de protecció

El contingut de les ordinacions comunals de protecció ha de ser adequat a la naturalesa dels béns a protegir i al tipus de protecció que es tracti de dispensar. En concret:

- Les ordinacions comunals que tinguin per objecte programes destinats a la protecció i l'ordenació de recintes, conjunts i llocs d'interès històric, arquitectònic, artístic, cultural o paisatgístic, poden contenir normes específiques per a la catalogació, conservació, restauració i millora dels edificis i conjunts urbans i dels elements i espais naturals, amb expressió de les limitacions d'usos o instal·lacions que siguin incompatibles.
- Les ordinacions comunals que tinguin per objecte programes destinats a la protecció de les vies de comunicació poden establir restriccions en el destí i ús dels terrenys marginals, com ara prohibicions o limitacions d'accés directe a les finques des de les carreteres, assenyalament de distàncies mínimes pel creuament amb altres vies, retranqueixos de les edificacions amb vista a futurs eixamplaments, ordenació dels estacionaments i àrees de descans i qualsevol altra de signe anàleg.
- Les ordinacions comunals que tinguin per objecte programes destinats a la protecció, a la millora i la conservació dels medis urbà, rural i natural poden establir, segons els casos, normes per mantenir o millorar l'estat de les edificacions pel que fa a la seva composició i conservació a fi de preservar la imatge urbana, prescripcions per ordenar els espais lliures establerts pel planejament i configurar adequadament els parcs, jardins i elements arbrats que s'hi continguin, prohibicions de construccions o d'usos perjudicials i normes per harmonitzar les alineacions i les altures de les edificacions.

Article 75

Les ordinacions reguladores dels programes de sanejament que s'executin en qualsevol classe de sòl

Els comuns poden aprovar ordinacions de sanejament, complementàries de les prescripcions establertes en les Normes urbanístiques, destinades a fixar les prescripcions a les quals s'han de sotmetre els programes destinats a millorar les condicions de seguretat, salubritat i higiene. Les ordinacions han de regular, especialment, les condicions aplicables als programes relatius al subministrament d'aigua potable, a la recollida, el tractament i la depuració d'aigües residuals i pluvials i a la recollida i al tractament de deixalles i escombraries.

Article 76

Contingut de les ordinacions de sanejament

1. El contingut de les ordinacions comunals de sanejament ha de ser l'adequat a la naturalesa de les obres de sanejament i al tipus d'intervenció que es tracti d'efectuar.

2. Les ordinacions que tinguin per objecte programes comunals relatius al cicle de l'aigua han d'establir les condicions exigibles per al subministrament d'aigua potable, la recollida, el tractament i la depuració d'aigües residuals i pluvials.

3. Les ordinacions que tinguin per objecte programes comunals relatius a la gestió de residus, han de determinar les condicions per a la recollida i el tractament de deixalles i escombraries.

Secció 3. Programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament

Article 77

Programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament

1. Els programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament són instruments d'actuació urbanística d'iniciativa pública, que elaboren,

aproven i executen els comuns, bé per iniciativa pròpia, bé perquè així ho disposa el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

2. Els programes comunals tenen per objecte dur a terme, en un àmbit territorial determinat i en un període de temps concret, actuacions de rehabilitació, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament.

Article 78

Documentació dels programes

Els programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament que elaborin els comuns han de contenir, a més d'aquells que siguin oportuns en funció de la finalitat específica del Programa, els documents següents, llevat que fossin irrellevants per a la finalitat del Programa:

Memòria justificativa de l'actuació que es tracta d'executar.

Plànols d'informació (emplaçament, topogràfic, etc.).

Plànols d'ordenació, en el supòsit de programes que, com els de reforma interior, defineixin alineacions i rasants.

Plànol de delimitació de l'àrea afectada per les obres, amb expressió de les superfícies de les finques afectades i dels seus titulars, quan es tracti de finques particulars que hagin de ser objecte d'expropiació.

Plànol de delimitació de les finques directament beneficiades per l'execució de les obres.

Projecte de les obres que s'han d'executar, redactat amb la precisió necessària perquè pugui ser executat per un tècnic diferent de l'autor del projecte.

Pressupost d'execució de les obres previstes.

Programació temporal de l'execució de les obres.

Estudi de la repercussió del cost de les obres en els propietaris beneficiats pel Programa.

Article 79

Procediment d'aprovació dels programes de rehabilitació d'edificis, de reforma, de protecció i de sanejament

1. Un cop els comuns hagin elaborat un Programa de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció o de sanejament, l'han d'aprovar inicialment i sotmetre'l al tràmit d'informació pública per un termini de 30 dies perquè tots els ciutadans puguin consultar el projecte i, eventualment, formular-hi al·legacions i observacions.

2. Els serveis tècnics comunals han d'informar les al·legacions i proposar, si escau, les rectificacions que creguin oportunes al projecte aprovat inicialment.

3. En vista de les al·legacions i de l'informe dels serveis tècnics, el comú adopta l'acord d'aprovació definitiva del Programa i el publica al Butlletí Oficial del Principat.

Article 80

Expropiació de terrenys afectats pel Programa

Quan, per a l'execució del Programa de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció o de sanejament, sigui necessària l'ocupació de terrenys privats que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta, es posarà en marxa el procediment d'expropiació, tal com disposa l'article 125 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. En aquests supòsits, juntament amb la iniciació del procediment d'aprovació del Programa, s'ha d'iniciar, simultàniament, l'expedient d'expropiació, que s'ha de tramitar de conformitat amb el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

Títol IV. L'execució del planejament

Capítol 1. Disposicions generals

Article 81

Principis generals de l'activitat d'execució

1. La gestió urbanística i la direcció i control del procés urbanitzador formen part de la funció pública urbanística.

2. Les potestats en matèria de gestió i execució urbanística corresponen als comuns i al Govern, en els termes establerts en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en aquest Reglament.

3. L'activitat d'execució del planejament correspon, de forma prioritària, a la iniciativa privada. La iniciativa pública actua quan raons d'interès públic ho requereixin i també, subsidiàriament, en cas d'inactivitat de la iniciativa privada.

Article 82

Concepte i finalitat de l'activitat d'execució urbanística

1. L'activitat d'execució urbanística comprèn el conjunt d'actuacions jurídiques i materials regulades per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i per aquest Reglament, que tenen com a objecte la transformació del sòl a efectes de la seva urbanització i edificació, d'acord amb les previsions del planejament.

2. L'activitat d'execució comporta, segons els casos, totes o algunes de les operacions següents:

a) La cessió gratuïta als comuns dels terrenys destinats a vialitat, espais públics, equipaments i serveis col·lectius.

b) La regularització de les finques per adequar-les a la nova configuració establerta pel planejament.

c) La distribució equitativa dels aprofitaments i de les càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats.

d) L'execució de les infraestructures, dels sistemes urbanístics i de les obres d'urbanització i d'implantació dels ser-

veis públics necessàries per dotar les finques dels serveis urbanístics requerits perquè assoleixin la condició de solars.

Capítol 2. Legitimació de l'execució, competències i modalitats d'execució del planejament

Article 83

La funció legitimadora del planejament

La realització del conjunt d'actuacions jurídiques i materials que integren l'activitat d'execució urbanística requereix l'aprovació prèvia o simultània de la figura de planejament que sigui procedent en cada cas, en atenció a la classe de sòl. Els instruments urbanístics que, segons els casos, legitimen l'activitat d'execució, són:

- Els Projectes d'interès nacional.
- Els Plans sectorials amb incidència supracomunal.
- Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, en el sòl urbà consolidat que no estigui comprès en un sector de renovació urbana.
- Els plans parcials o especials en les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, així com en els sectors de renovació urbana delimitats pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en el sòl urbà consolidat.
- Les ordenacions de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament per a la l'execució dels corresponents programes comunals de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament.

Article 84

Les competències d'execució

1. Correspon al Govern l'execució dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials supracomunals, mitjançant el Ministeri d'Ordenament Territorial o bé el ministeri competent en la matèria.

2. L'execució dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i de les ordenacions de la normativa subsidiària així com la dels plans parcials i especials correspon als comuns i als propietaris, en els termes indicats en aquest

Reglament i d'acord amb les previsions específiques establertes pel planejament que s'executi.

3. Correspon als comuns l'execució dels programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament.

Article 85

Requisits per a l'execució de la urbanització, les infraestructures i els sistemes urbanístics

1. L'execució de les obres d'urbanització, les infraestructures i els sistemes urbanístics està subjecta als requisits següents:

- L'aprovació del planejament precís en cada cas, conforme el que disposa l'article 83 d'aquest Reglament.
- L'aprovació dels projectes d'urbanització o dels programes comunals de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament, en què es detallin les obres que s'han d'executar amb precisió suficient perquè puguin ser executades per un tècnic diferent del que les ha projectat.

2. L'execució de les infraestructures i les instal·lacions previstes en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials està subjecta a les condicions establertes per la legislació sectorial aplicable per raó de la naturalesa de les obres que s'executin i a les determinacions de l'article 66 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 86

Modalitats d'execució

1. L'execució del planejament urbanístic s'efectua de forma integral, per polígons, sectors o per unitats d'actuació.

2. En l'execució integral per polígon, sector o unitat d'actuació, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultàniament a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon.

3. L'execució del planejament urbanístic també es pot efectuar de forma aïllada, per dur a terme una actuació edificatòria puntual, en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de

gestió directa. En l'execució aïllada, els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment, les determinacions i els deures establerts pel planejament.

4. Els comuns també poden dur a terme actuacions aïllades per a l'execució d'elements isolats integrants dels sistemes d'ordenació, d'acord amb les determinacions del planejament i, si escau, dels programes comunals de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament.

Article 87

Els polígons d'actuació

1. En les àrees de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa en què els terrenys no posseeixen els serveis urbanístics requerits per gaudir de la condició de solar, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot delimitar polígons d'actuació amb la finalitat de completar la urbanització pendent.

2. Anàlogament, quan els comuns adverteixin l'existència d'àrees compreses dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa que no posseeixin tots els serveis urbans requerits per tenir la condició de solar, poden delimitar polígons d'actuació per completar les obres d'urbanització que manquin. En aquest cas els comuns han d'aprovar el projecte de delimitació i sotmetre'l a audiència dels interessats i a informació pública per un termini comú de 30 dies. Un cop complerts aquests tràmits, el comú dicta el decret d'aprovació del polígon d'actuació amb les modificacions que consideri adients a la vista de les al·legacions formulades. Els propietaris disconformes poden interposar recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

3. Els propietaris de les finques incloses en polígons d'actuació estan subjectes a les obligacions d'execució determinades en l'article 104 d'aquest Reglament.

Capítol 3. L'execució del planejament

Secció 1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Article 88

Desenvolupament dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i fases d'execució

1. El règim de desenvolupament i execució dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial varia segons les classes i categories de sòl.

1.1. Unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa

a) En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial estableixen l'ordenació detallada i són susceptibles d'execució directa, sense necessitat de cap figura de planejament ni d'execució, quan, com a conseqüència del grau de consolidació de l'edificació existent, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagi declarat la unitat d'actuació, totalment o parcialment, àrea de substitució de l'edificació. Són també susceptibles de gestió directa, sense necessitat de cap figura de planejament ni d'execució, les urbanitzacions aprovades amb anterioritat a la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, les quals estan subjectes al règim establert en l'article 11 d'aquest Reglament.

b) Quan en la totalitat o part de la unitat d'actuació sigui exigible la cessió obligatòria i gratuïta als comuns dels terrenys destinats pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, cal fer, si escau, la reparcel·lació econòmica regulada en els articles 101.a), 102 i 103 d'aquest Reglament per tal de distribuir entre els propietaris l'import de la indemnització compensatòria que cal abonar als titulars dels terrenys objecte de cessió.

c) També poden ser objecte de reparcel·lació econòmica, en els termes que regulen els articles 101.b) i 104 d'aquest Reglament, els polígons d'actua-

ció que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o els comuns delimitin, d'acord amb el que preveu l'article 87 d'aquest Reglament, en les àrees de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa que no tinguin els serveis urbanístics bàsics.

d) S'exceptuen de la gestió directa els sectors de renovació urbana delimitats pels Plans d'ordenació i urbanisme parroquial que resten subjectes a l'aprovació d'un Pla parcial o especial de desenvolupament i execució.

1.2. Unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable

En les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i en les unitats d'actuació de sòl urbanitzable, així com en els sectors de renovació del sòl urbà consolidat previstos pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el desenvolupament i l'execució dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial es formula de forma integral mitjançant l'aprovació de plans parcials i els corresponents instruments d'execució d'iniciativa privada, o, en el seu defecte, mitjançant Plans especials i els corresponents instruments d'execució d'iniciativa pública. En aquestes unitats d'actuació, l'execució es produeix en dues fases.

a) La primera fase es produeix conjuntament amb l'aprovació dels Plans parcials i especials, ja que simultàniament a la tramitació i aprovació dels esmenats plans derivats es procedeix a la tramitació i aprovació de la reparcel·lació, mitjançant la qual es duen a terme les operacions de cessió de terrenys als comuns, regularització de finques i distribució equitativa dels aprofitaments i de les càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats. Els termes en què es produeix la reparcel·lació formen part de les determinacions que han de contenir els susdits instruments de planejament derivat.

b) L'execució material de la urbanització es realitza posteriorment, en la fase d'execució dels plans parcials o especials, amb subjecció a les condicions establertes en el planejament i en el projecte de reparcel·lació.

Article 89

Actuacions aïllades en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa

1. En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, les parcel·les que no estiguin compreses en un polígon d'actuació delimitat per a l'execució de les obres d'urbanització pendents, podran ser edificades directament, prèvia la corresponent llicència i, si s'escau, amb la prèvia o simultània realització de les obres d'urbanització que manquin perquè adquireixin la condició de solar.

2. Els comuns també poden efectuar actuacions aïllades d'execució de vials, equipaments, instal·lació de serveis, etc. a l'empara dels programes comunals de rehabilitació d'edificis, de reforma urbana interior, de protecció i de sanejament.

Article 90

Urbanització i edificació simultània

1. Els propietaris de parcel·les compreses en una unitat d'actuació de sòl urbà consolidat, de gestió directa, que no posseeixin tots els serveis urbanístics exigits en l'article 9 d'aquest Reglament per gaudir de la condició de solar, poden realitzar les obres d'urbanització pendents de forma simultània a les obres d'edificació de nova planta o de modificació o reforma de les edificacions existents, tal com preveu l'article 10 d'aquest Reglament.

2. Els comuns han d'atorgar l'autorització d'urbanització i edificació simultània quan, per l'estat de les obres d'urbanització, considerin previsible que a la finalització de l'edificació la parcel·la compti amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar. En tot cas, l'autorització de l'execució simultània està condicionada que es compleixin les condicions següents:

a) Que hagi guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o que, en cas de no ser necessari, s'hagin cedit a favor del comú els terrenys destinats a vialitat i aparcaments, espais lliures i els sòls destinats a equipaments, de caràcter públic.

b) Que es fixin prèviament les alineacions i rasants, quan no estiguin determinades.

c) Que s'aprovi el projecte d'urbanització relatiu a les obres d'urbanització pendent.

d) Que es presti fiança per un import equivalent al 15% del cost d'execució de les obres, d'acord amb el pressupost contingut el projecte d'urbanització esmentat.

e) Que, en la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació, el propietari es comprometi a no utilitzar la construcció fins que no estigui en funcionament, com a mínim les xarxes d'aigua potable, energia elèctrica i clavegueram, i establir aquesta condició en les cessions del dret de propietat o d'ús per a tot o part de l'edifici.

Secció 2. Instruments d'execució

Subsecció 1. La reparcel·lació

Article 91

Concepte i finalitats

1. La reparcel·lació és un instrument d'execució que té per objecte:

a) La distribució justa i equitativa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les determinacions del planejament i la ubicació de l'aprofitament urbanístic sobre les zones aptes per a l'edificació.

c) L'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris interessats en proporció als seus drets respectius i la transmissió als comuns dels terrenys que el planejament destina a vialitat i a espais públics, equipaments i serveis col·lectius de cessió obligatòria i gratuïta.

2. La reparcel·lació es pot aprovar per dur a terme totes les operacions expressades en l'apartat anterior, operant una transformació material i jurídica de les finques, o es pot limitar a actuar com a instrument de distribució de les despeses a càrrec dels propietaris de l'àmbit reparcel·latori.

3. Quan els comuns o el Govern siguin titulars de béns patrimonials, s'integren en la comunitat reparcel·ladora en qualitat de propietaris i gaudeixen dels mateixos drets i estan subjectes als mateixos deures que la resta de propietaris de la unitat d'actuació.

Article 92

Contingut de les bases d'actuació

1. Correspon a les bases d'actuació de la reparcel·lació, que s'han d'aprovar juntament amb els plans parcials i els plans especials, la definició dels criteris objectius de distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats.

2. Les bases d'actuació esmentades han de contenir, com a mínim, les determinacions següents:

a) Criteris per valorar la situació inicial i, en concret:

Les finques aportades.

Els drets reals, servituds i drets personals constituïts sobre les finques que s'hagin d'extingir pel fet de ser incompatibles amb el planejament.

Les edificacions, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.

b) Criteris per valorar les finques resultants que s'han d'adjudicar als propietaris, tenint en compte l'aprofitament de la unitat d'actuació.

c) Regles per a l'adjudicació de les finques resultants als propietaris de la unitat d'actuació en proporció als drets aportats i supòsits de compensació en metàl·lic en cas de diferències d'adjudicació.

d) Criteris per a la distribució de les despeses d'urbanització.

Article 93

Regles aplicables a la valoració de la situació inicial

1. Els drets dels propietaris presents a l'àmbit de reparcel·lació ha de ser proporcional al valor de les seves finques.

2. El valor de les finques s'ha de fixar segons els criteris que, mitjançant acord unànime, estableixin els propietaris afectats. Amb l'objectiu de facilitar la determinació dels drets, es pot adoptar

la superfície de les finques com a expressió del seu valor relatiu en aquells àmbits on no es donin factors que afectin la proporcionalitat superfície-valor. En cas que no hi hagi acord unànime dels propietaris afectats sobre altres criteris, el valor de les finques aportades s'ha de determinar mitjançant els criteris establerts en el títol V d'aquest Reglament.

3. Les plantacions, les obres, les edificacions i les instal·lacions existents que no es puguin conservar així com els drets reals, servituds i drets personals constituïts sobre les finques que s'hagin d'extingir pel fet de ser incompatibles amb el planejament es valoraran amb independència del sòl i d'acord amb els criteris establerts en el títol V d'aquest Reglament i amb les tècniques pericials específiques en funció de la naturalesa del bé que es valori. El seu import s'abonarà al propietari en concepte de despeses d'urbanització.

4. Les despeses de supressió dels elements que no es puguin conservar i dels drets que s'hagin d'extingir s'han de tenir en compte en la valoració de les finques aportades.

Article 94

Regles aplicables a la valoració de les parcel·les resultants

Les finques resultants es valoren d'acord amb els criteris que, mitjançant acord unànime, determinin els propietaris. A manca d'unanimitat, es valoren d'acord amb els criteris establerts en el títol V d'aquest Reglament.

Article 95

Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants

1. Han de ser objecte d'adjudicació als propietaris i, si escau, a les empreses urbanitzadores que s'hagin integrat a l'associació de promoció urbanística, totes les finques susceptibles d'aprofitament i de propietat privada.

2. S'han d'adjudicar, quan sigui viable, parcel·les corresponents a la finca originària. En cas contrari, s'ha de procurar que les parcel·les que s'adjudiquin estiguin situades en el lloc més proper possible a les finques primitives.

3. Si en la unitat d'actuació hi ha finques edificades conforme al planeja-

ment, no poden ser objecte de nova adjudicació, i se'n conserven les titularitats primitives, sense perjudici de les compensacions econòmiques que siguin necessàries per compensar les diferències d'adjudicació.

4. No es poden adjudicar com a finques independents superfícies de terrenys que siguin inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no tinguin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb la planificació.

5. Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns dels propietaris no permeti que se'ls adjudiquin parcel·les independents, se'ls ha d'adjudicar una part *pro indiviso* de les parcel·les resultants.

6. Les adjudicacions de les noves parcel·les s'ha d'ajustar per defecte; s'ha de procurar que no superi els 10% dels drets i en cap cas es faran adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets. Les diferències d'adjudicació són objecte de compensació en metàl·lic.

7. Les superfícies adjudicables que quedin sobrants com a conseqüència dels ajustaments de les adjudicacions per defecte es poden adjudicar *pro indiviso* a tots els propietaris amb defecte d'adjudicació, a fi d'eliminar o reduir la quantia de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació.

Article 96

Despeses d'urbanització i criteris de distribució

1. En les despeses d'urbanització s'han de computar els conceptes següents:

- a) El cost estimat de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.
- b) Les indemnitzacions procedents per les plantacions, obres i instal·lacions que s'hagin de destruir en execució del planejament i les indemnitzacions per l'extinció dels drets reals, servituds i drets personals incompatibles amb el planejament.
- c) El cost de redacció del pla parcial, del projecte de reparcel·lació i dels projectes d'urbanització.

2. A manca d'un altre criteri adoptat per acord unànim dels propietaris, les

despeses d'urbanització es distribueixen entre els propietaris en proporció al valor de les finques adjudicades en la reparcel·lació.

3. La incorporació d'empreses promotores o urbanitzadores a l'associació de promoció urbanística i el règim de les seves aportacions s'ha de fer en els termes que lliurement es convinguin. En el cas que aquestes empreses participin en la reparcel·lació, i els hagin de ser adjudicades parcel·les en contraprestació per les seves aportacions en obra d'urbanització, els terrenys aportats i adjudicats s'han de valorar pels criteris que s'assenyalen en el títol V d'aquest Reglament, amb l'acord del propietari i urbanitzadors respecte als valors estimatius de referència Ve, Vc, Vu i Va. Tanmateix, s'admet qualsevol altre procediment que compti amb l'acord de tots els interessats.

Article 97

Projecte de reparcel·lació

1. El Projecte de reparcel·lació s'aprova conjuntament amb el Pla parcial o especial i ha de contenir les determinacions següents:

- a) Memòria descriptiva.
- b) Descripció de les propietats antigues, els títols d'adquisició i les càrregues que eventualment les gravin.
- c) Relació de propietaris, quantia del seu dret en el projecte de reparcel·lació i criteri utilitzat per definir-lo i quantificar-lo.
- d) Descripció de les finques resultants amb indicació del seu aprofitament, dels seus titulars, el concepte pel qual es proposa adjudicar-les i la finca antiga que substitueixen.
- e) Localització dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta als comuns.
- f) Compensacions en metàl·lic com a conseqüència de les diferències d'adjudicació.
- g) Quota amb què els propietaris han de contribuir per satisfer el cost d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització pendents.
- h) Compte de liquidació provisional, en el qual s'ha de determinar el saldo positiu o negatiu que correspon a cada

propietari. En el còmput cal incloure-hi les indemnitzacions derivades de les diferències d'adjudicació, per excés o per defecte, el cost estimat de la urbanització i les despeses de redacció dels instruments de planejament i d'execució.

2. Les determinacions del projecte de reparcel·lació s'han de reflectir en els corresponents plànols descriptius de la situació anterior de les finques i de la nova situació resultant de l'equidistribució, la reparcel·lació i la urbanització i els plànols esmentats s'han d'adjuntar a l'escriptura pública en què es formalitzi el Conveni d'urbanització que s'aprova conjuntament amb el Pla parcial o especial.

Article 98

Procediment

1. Quan la reparcel·lació s'aprova conjuntament amb el Pla parcial o el Pla especial, es tramita i s'aprova simultàniament, i se sotmet als mateixos tràmits establerts en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en aquest Reglament per aprovar els plans esmentats.

2. Quan la reparcel·lació sigui simplement econòmica i tingui per objecte determinar les indemnitzacions substituïdores entre els propietaris de sòl urbà consolidat i/o la distribució de les despeses de la urbanització pendents en els polígons d'actuació delimitats en sòl urbà consolidat, la tramitació del projecte de reparcel·lació se sotmet al procediment regulat a l'article 103 d'aquest Reglament.

Article 99

Efectes de l'aprovació de la reparcel·lació

1. L'aprovació de la reparcel·lació determina la subrogació de les antigues finques en les noves finques (configurades d'acord amb el planejament i la transferència als comuns) amb ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagi destinat a espais lliures, equipaments comunitaris o serveis públics de cessió obligatòria i gratuïta. Els terrenys que el Pla destini a domini públic viari s'integren en el demani comunal, sense més tràmits.

2. Quan entre les finques antigues i les noves parcel·les hi hagi una correspondència exacta i s'operi la subrogació real, les titularitats existents sobre les finques antigues s'han d'entendre referides, sense solució de continuïtat, a les noves finques, sense perjudici de l'extinció dels drets i càrregues que no siguin compatibles amb el planejament. Quan no hi hagi una correspondència exacta entre les finques adjudicades i les antigues, l'acord d'aprovació de la reparcel·lació constituirà el títol d'adquisició originària en favor dels adjudicataris.

3. Les finques adjudicades queden gravades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació que cada una tingui assignat. Aquesta afectació té caràcter preferent respecte a qualsevol altra càrrega, àdhuc de tipus hipotecari, llevat que es tracti de crèdits tributaris a favor del Govern, i s'extingeix amb la certificació del comú d'haver fet efectiu el compte de la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Article 100

Liquidació de la reparcel·lació

1. Els saldos del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació tenen caràcter provisional fins que s'aprovi la liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació.

2. Els saldos endeutats pels propietaris es consideren deutes líquids dels adjudicataris enfront dels comuns, que els poden exigir, si escau, per via executiva.

3. Els saldos endeutats pels adjudicataris es poden compensar mitjançant la cessió de terrenys edificables valorats d'acord amb els criteris establerts en el títol V d'aquest Reglament.

4. La liquidació definitiva de la reparcel·lació es produeix un cop finalitzada la urbanització de la unitat d'actuació o sector que s'ha reparcel·lat. Dins dels tres mesos següents a la finalització de les obres, l'associació de promoció urbanística ha de redactar la liquidació definitiva de la reparcel·lació i elevar-la al comú perquè, en cas de conformitat, doni audiència a tots els interessats per un termini de 15 dies i

dicti el decret d'aprovació de la liquidació definitiva amb les modificacions que estimi oportunes. Els propietaris disconformes poden impugnar el decret d'aprovació de la liquidació definitiva mitjançant recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

5. Si l'associació de promoció urbanística no redacta la liquidació definitiva de la reparcel·lació dins del termini establert en aquest precepte, el comú ha de requerir l'associació de promoció urbanística esmentada perquè ho faci dins dels tres mesos següents, amb l'avertiment que, en cas d'incompliment, el comú formularà directament la liquidació definitiva.

Subsecció 2. Supòsits d'execució integral en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa

Article 101

Supòsits de reparcel·lació econòmica

En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa escau la reparcel·lació, simplement econòmica, amb les finalitats següents:

a) Distribuir equitativament entre els propietaris de la unitat d'actuació l'import de la indemnització compensatòria que correspon abonar als titulars dels terrenys destinats a espais públics, equipaments o serveis col·lectius, de cessió obligatòria i gratuïta als comuns. La unitat reparcel·latòria és en aquest cas la unitat d'actuació.

b) Distribuir entre els propietaris dels polígons d'actuació el cost de les obres d'urbanització pendents per dotar els terrenys dels serveis urbanístics requerits perquè gaudeixin de la condició de solar. En aquest supòsit, la unitat reparcel·latòria és el polígon d'actuació.

Article 102

Execució de la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys als comuns

1. En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa que no estiguin declarades àrees de substitució de l'edificació, el compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta als comuns de la superfície compresa entre

el 5% i el 15% que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial destini a espais públics, equipaments o serveis col·lectius, pot requerir l'aprovació d'un projecte de reparcel·lació destinat a distribuir equitativament entre els propietaris l'import de la indemnització que correspon als titulars dels terrenys objecte de cessió.

2. El comú pot requerir els propietaris de la unitat d'actuació de gestió directa perquè en el termini de sis mesos es constitueixin en associació de promoció urbanística amb la finalitat de formular, dins dels sis mesos següents, el projecte de reparcel·lació econòmica.

Article 103

Procediment d'aprovació de la reparcel·lació econòmica per fer efectiva la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys als comuns

1. El projecte de reparcel·lació (destinat a distribuir entre els propietaris de la unitat d'actuació l'import de la indemnització que correspon als titulars dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta als comuns) el formulen els propietaris que representin tres quartes parts de la superfície de la unitat d'actuació. Abans d'aprovar-lo l'han de notificar als propietaris que no hagin participat en l'elaboració perquè en el termini de 15 dies expressin el seu parer. El projecte de reparcel·lació ha de ser aprovat pels propietaris que representin, com a mínim, les tres quartes parts de la superfície de la unitat d'actuació.

2. Un cop aprovat, els propietaris han d'elevat el projecte de reparcel·lació al comú, amb les al·legacions que hagin formulat els propietaris que no hagin participat en la formulació del projecte, perquè verifiqui la seva conformitat amb les previsions del planejament i amb les prescripcions legals i reglamentàries aplicables.

3. Si el projecte obté la conformitat del comú, aquest l'ha de sotmetre a informació pública per un termini de 30 dies i, a la vista de les al·legacions, dicta el decret d'aprovació o de denegació. El decret d'aprovació del projecte de reparcel·lació vincula tots els propietaris de la unitat d'actuació, hagin participat o no en la formulació del projecte i amb

independència de la seva conformitat o disconformitat. Els propietaris opositors poden impugnar el decret d'aprovació mitjançant recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

4. L'aprovació de la reparcel·lació determina la transferència als comuns, amb ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagi destinat a espais lliures, equipaments comunitaris o serveis públics de cessió obligatòria i gratuïta. Així mateix, l'aprovació de la reparcel·lació determina que les finques quedin gravades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació que cada una tingui assignat. Aquesta afectació té caràcter preferent respecte a qualsevol altra càrrega, àdhuc de tipus hipotecari, llevat que es tracti de crèdits tributaris a favor del Govern i s'extingirà amb la certificació del comú d'haver fet efectiu el compte de la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

5. Als efectes civils pertinents, una volta aprovat el projecte de reparcel·lació que tingui per objecte la determinació de la indemnització substitutòria que correspon als propietaris dels terrenys destinats a espais públics, equipaments i serveis col·lectius de cessió obligatòria i gratuïta als comuns, els propietaris interessats i el comú han d'elevat a escriptura pública el projecte de reparcel·lació acompanyat d'una còpia del decret d'aprovació i dels plànols descriptius dels terrenys objecte d'indemnització compensatòria i de la seva transmissió al comú.

Article 104

Polígons d'actuació per completar la urbanització en sòl urbà consolidat de gestió directa

1. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa hi hagi àrees en què els terrenys no tinguin tots els serveis urbanístics requerits per gaudir de la condició de solar, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o posteriorment els comuns d'acord amb el procediment establert en l'article 87 d'aquest Reglament, poden delimitar polígons d'execució destinats a completar la urbanització pendent.

2. En els polígons d'actuació per completar la urbanització que es delimitin en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'edificació està condicionada a:

- a) La constitució d'una associació de promoció urbanística.
- b) L'aprovació d'un projecte de reparcel·lació destinat a distribuir entre els propietaris els costos de realització de les obres d'urbanització pendents.
- c) L'assenyalament si s'escau d'alineacions i rasants.
- d) L'aprovació del projecte d'urbanització de les obres pendents.

3. Dins dels sis mesos següents a la delimitació del polígon, el comú pot requerir els propietaris perquè dins del termini que determini l'acord comunal, els propietaris que representin tres quartes parts de la superfície del polígon es constitueixin en associació de promoció urbanística amb la finalitat d'executar les obres d'urbanització pendents i de distribuir equitativament el seu cost mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació, que han de formular i elevar al comú per a la seva tramitació dins del termini que estableixi l'acord comunal, a comptar des de la constitució de l'associació de promoció urbanística. El procediment i règim d'aprovació han de ser els mateixos que els establerts en els apartats 1, 2 i 3 de l'article 103 d'aquest Reglament.

4. L'aprovació de la reparcel·lació determina que les finques quedin gravades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació que cada una d'elles tingui assignat. Aquesta afectació té caràcter preferent respecte a qualsevol altra càrrega, àdhuc de tipus hipotecari, llevat que es tracti de crèdits tributaris en favor del Govern i s'extingirà amb la certificació del comú d'haver fet efectiu el compte de la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Article 105

Reparcel·lació d'ofici

Si els propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de la unitat d'actuació o del polígon d'actuació no constitueixen l'associació

o no elaboren el projecte de reparcel·lació econòmica en els terminis que determinin els acords comunals, el comú ha d'efectuar d'ofici el corresponent projecte de reparcel·lació i ha de girar als propietaris l'import de la indemnització o de les despeses d'urbanització que, segons el cas, correspongui satisfer a cada un d'ells de conformitat amb el que determini el projecte de reparcel·lació econòmica aprovat, i n'ha d'exigir l'abonament, si escau, per la via executiva.

Subsecció 3. Regularització de finques

Article 106

Regularització de finques

1. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa hi hagi parcel·les que no compleixin les dimensions o característiques requerides perquè la parcel·la pugui ser edificada, sense perjudici d'altres arranjaments convencionals, el comú, d'ofici a instància dels propietaris interessats pot delimitar un polígon d'actuació que comprengui les finques veïnes, per regularitzar la configuració física de les finques i adaptar-les a les exigències del planejament.

2. Els propietaris de les finques veïnes compreses en el polígon d'actuació estan obligats, d'acord amb el que disposa l'article 119.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, a cedir proporcionalment el terreny necessari fins que la parcel·la assolixi la superfície mínima exigida. El propietari cessionari està obligat a abonar als propietaris cedents la compensació econòmica pertinent. A aquestes efectes, el comú o el propietari afectat, si el procediment s'inicia a instància de part, han d'elaborar un projecte de regularització que ha de contenir els documents següents:

- a) Memòria justificativa.
- b) Relació de propietaris afectats.
- c) Plànols parcel·lari i d'informació, a escala 1:500.
- d) Plànol de regularització dels límits de les parcel·les, a escala 1:500.

e) Compensació econòmica que ha de satisfer el propietari cessionari als cedents, determinada d'acord amb els criteris de valoració establerts en l'article 120 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en el títol V d'aquest Reglament.

3. El projecte de regularització de finques ha de ser aprovat inicialment pel comú, notificat als propietaris interessats i sotmès a informació pública perquè en el termini comú de 30 dies els propietaris afectats i qualsevol veí pugui efectuar les al·legacions que consideri adients. Complerts aquests tràmits i a la vista de les al·legacions formulades el comú ha de dictar el decret d'aprovació o de denegació. El decret d'aprovació del projecte de regularització vincula tots els propietaris afectats amb independència de la seva conformitat o disconformitat. Els propietaris opositors poden impugnar el decret d'aprovació mitjançant recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

4. Als efectes civils pertinents, una volta aprovat el projecte de regularització, els propietaris interessats i el comú han d'elevat a escriptura pública el projecte, acompanyat d'una còpia del decret d'aprovació i dels plànols descriptius dels nous límits de les parcel·les i de la seva titularitat.

Secció 3. Execució dels plans parcials

Subsecció 1. Disposicions generals

Article 107

Règim d'execució dels plans parcials

1. Un cop aprovat el Pla parcial s'inicia la fase d'execució material en la qual els propietaris han de realitzar les obres d'urbanització i les altres operacions materials d'execució previstes pels plans parcials.

2. L'execució s'ha d'efectuar d'acord amb les determinacions d'execució aprovades de forma simultània a l'aprovació del Pla parcial i amb compliment dels terminis establerts en el Pla d'etapes previst pel Pla parcial. S'exceptuen de l'obligació d'execució

immediata els propietaris dels plans parcials aprovats a l'empara de l'article 110 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme amb la finalitat d'obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic prevista en els articles 34 a 36 de la Llei esmentada.

3. L'associació de promoció urbanística es constitueix en aprovar-se el Pla parcial i és la responsable de l'execució de les obres d'urbanització.

Subsecció 2. Obres d'urbanització

Article 108

Obres d'urbanització que han d'assumir els propietaris

1. Els propietaris de terrenys compresos dins d'un sector de Pla parcial han d'executar i satisfer el cost de totes les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria previstes pel Pla parcial.

2. Els propietaris de terrenys compresos en els polígons d'actuació delimitats en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa estan obligats a executar i satisfer el cost de totes les obres necessàries perquè els terrenys tinguin els serveis urbanístics requerits pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial per assolir la condició de solars.

Article 109

Cost d'urbanització que han d'assumir els comuns

Els comuns assumeixen, conforme disposa l'article 108 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, la part de les obres d'urbanització corresponent als terrenys de cessió obligatòria amb destí a espais públics, equipaments i serveis col·lectius.

Subsecció 3. L'associació de promoció urbanística

Article 110

Naturalesa i funcions de l'associació de promoció urbanística

1. L'associació de promoció urbanística és una entitat integrada per tots els propietaris del Pla parcial o en el seu cas del polígon d'actuació, de la qual

forma part un representant del comú, que té al seu càrrec l'execució de la urbanització. També es poden integrar en l'associació de promoció urbanística les empreses promotores i urbanitzadores que hagin de participar en el procés d'execució.

2. L'associació de promoció urbanística respon davant del comú, en nom de tots els propietaris, del compliment del seu deure d'urbanitzar.

3. L'associació de promoció urbanística es regeix pel que disposin els seus Estatuts, els quals s'han d'aprovar conjuntament amb el Pla parcial. Els Estatuts han de regular, com a mínim, els aspectes següents:

Dades de l'associació (nom, domicili, objecte i fins, Pla parcial a què es refereixi, durada i normes per a la seva dissolució i liquidació).

Òrgans de govern i administració (assemblea general, comissió delegada, president i secretari), forma de designació i facultats.

Funcionament dels òrgans i règim jurídic dels actes, amb referència a les normes de convocatòria dels òrgans col·legiats i quòrum de constitució, règim d'adopció d'acords, valor dels vots i règim de recursos contra els acords (reposició davant la mateixa associació i alçada davant el comú). Règim de drets i deures dels membres de l'associació.

Mitjans econòmics, a partir de les aportacions ordinàries i extraordinàries dels membres de l'associació, per complir les seves funcions d'execució de la urbanització.

4. Correspon a l'associació de propietaris:

a) La formulació dels Projectes d'urbanització.

b) La contractació de les obres d'urbanització.

c) El cobrament de les quotes d'urbanització que han de satisfer els propietaris.

d) El lliurament als comuns de les obres d'urbanització.

e) Qualsevol altra actuació requerida per a l'execució del sector.

5. Els acords que adopti l'associació són susceptibles de recurs de reposició davant de la mateixa associació i de posterior recurs d'alçada davant del comú.

Subsecció 4. Execució de la urbanització

Article 111

Formulació i aprovació dels projectes d'urbanització

1. Dins del termini dels tres mesos següents a l'aprovació del Pla parcial, l'associació de promoció urbanística ha d'encomanar la formulació dels projectes d'urbanització que s'hagin de redactar per executar les obres d'urbanització i dins del termini d'un any a comptar de l'aprovació del Pla parcial els ha d'elevat al comú perquè els sotmeti al tràmit d'aprovació administrativa. Quan el Pla parcial hagi previst la seva execució en etapes, els terminis per formular els projectes d'urbanització i elevar-los a aprovació dels comuns són els que estableixi el Pla d'etapes.

2. Quan els propietaris que hagin promogut el Pla parcial no tinguin interès a executar-lo de manera immediata i es conformin a obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic que els reconeixen els articles 34 a 36 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme pel fet d'haver formalitzat la cessió gratuïta als comuns dels terrenys destinats a vials i del percentatge de terrenys destinats a espais públics, equipaments i serveis col·lectius, correspon al comú l'execució de la vialitat i de la resta dels sistemes locals mitjançant l'aprovació del projecte d'urbanització corresponent. En aquest cas, els costos d'execució són repercutibles entre els propietaris en la forma que determini el projecte de reparcel·lació i el conveni d'urbanització aprovats amb el Pla parcial. Els propietaris poden sol·licitar que el pagament de les despeses d'execució s'ajorni fins al moment en què procedixin a l'edificació. En aquest cas, l'import de les despeses s'incrementa amb l'IPC anual, tal com preveu l'article 116.c) de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 112

Aprovació dels projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització s'han de formular i tramitar de conformitat amb el que disposa el Reglament de construcció.

Article 113

Execució de les obres d'urbanització

Les obres d'urbanització han de ser executades per les empreses urbanitzadores que s'hagin integrat en l'associació de promoció urbanística i que rebin la seva retribució en espècies o bé per empreses contractades directament pels òrgans rectors de l'associació de promoció urbanística, d'acord amb la legislació civil.

Article 114

Quotes d'urbanització

1. Els propietaris han d'abonar les quotes d'urbanització que els giri l'associació de promoció urbanística en la quantia que, en proporció als seus drets i aprofitaments, s'hagi determinat per a cada un en aprovar-se la reparcel·lació conjuntament amb el Pla parcial o en aprovar-se la reparcel·lació econòmica si es tracta d'un polígon d'execució delimitat per completar la urbanització pendent en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa.

2. L'associació de promoció urbanística pot exigir als propietaris afectats el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització, les quals no poden excedir de les inversions previstes en els propers sis mesos.

3. L'associació de promoció urbanística pot acceptar, en funció de les seves previsions de despesa, que els propietaris abonin algunes quotes d'urbanització mitjançant terrenys edificables d'un valor equivalent.

4. Si els propietaris no satisfan les quotes d'urbanització o no aporten, si escau, els terrenys per materialitzar la seva contribució en espècies, dins dels terminis fixats, l'associació de promoció urbanística ho ha de comunicar al comú perquè ho reclami per la via executiva.

Article 115

Cessió de les obres d'urbanització als comuns

1. Un cop finalitzades les obres, l'associació de promoció urbanística ha de lliurar els vials i la resta d'espais públics al comú, el qual ha d'efectuar la recepció provisional de les obres.

2. La recepció definitiva de les obres s'ha de produir al cap d'un any de la recepció provisional.

Secció 2. Execució dels plans especials

Subsecció 1. Disposicions generals

Article 116

Règim d'execució dels plans especials

1 Un cop aprovat el Pla especial s'inicia la fase d'execució material en la qual els comuns han de realitzar les obres d'urbanització i les altres operacions materials d'execució previstes pels plans especials.

2. L'execució s'ha d'efectuar d'acord amb les determinacions d'execució aprovades de forma simultània a l'aprovació del Pla especial i amb compliment dels terminis establerts en el Pla d'etapes previst pel Pla especial.

Subsecció 2. Obres d'urbanització

Article 117

Obres d'urbanització que han d'assumir els propietaris i obres d'urbanització a càrrec dels comuns

1. Els propietaris de terrenys compresos dins d'un sector de Pla especial han de satisfer el cost de totes les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria previstes pel Pla especial.

2. Els comuns han d'assumir, d'acord amb el que disposa l'article 108 de la Llei d'ordenació i urbanisme parroquial, la part de les obres d'urbanització corresponents als terrenys de cessió obligatòria amb destí a espais públics, equipaments i serveis col·lectius.

Article 118

Execució de les obres d'urbanització

1. Les obres d'urbanització han de ser executades pels comuns, directament o mitjançant concessió.

2. L'execució de les obres està subjecta a l'aprovació prèvia dels projectes d'urbanització corresponents.

Article 119

Quotes d'urbanització

1. Els propietaris han d'abonar les quotes d'urbanització que els girin els comuns en la quantia que, en proporció als seus drets i aprofitaments, s'hagi determinat per a cada un en aprovar-se la reparcel·lació conjuntament amb el Pla especial.

2. Els comuns poden exigir als propietaris afectats el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització, les quals no poden excedir de les inversions previstes en els propers sis mesos.

3. Els propietaris poden optar entre efectuar el pagament de les quotes d'urbanització en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables d'un valor equivalent al del cost de la urbanització al seu càrrec.

4. Els comuns també poden convenir amb els propietaris un ajornament en el pagament de les despeses d'urbanització. En aquest cas, el cost de les despeses d'urbanització s'ha d'incrementar amb l'IPC anual, conforme disposa l'article 116 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

5. Si els propietaris no satisfan les quotes d'urbanització o no aporten els terrenys per materialitzar la seva contribució en espècies, dins dels terminis fixats, el comú ha de reclamar-les per la via executiva.

Títol V. Valoracions**Capítol 1. Disposicions comunes**

Article 120

Aplicació general de les regles de valoració

1. Les valoracions dels terrenys s'han d'efectuar de conformitat amb els criteris establerts a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en aquest Reglament.

2. Si no hi ha acord entre els propietaris afectats, els criteris esmentats s'apliquen en els procediments de reparcel·lació, de conformitat amb el que estableix la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i aquest Reglament.

Article 121

Moment a què han de referir-se les valoracions

Les valoracions s'han d'entendre referides a:

- a) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment en què s'efectuï el tràmit d'informació pública.
- b) En els altres supòsits de reparcel·lació, al moment en què s'iniciï el procediment corresponent.

Capítol 2. Valoració de classe de sòl i tipus

Article 122

Valor del sòl no urbanitzable

1. El valor d'aquest sòl s'ha de determinar pel mètode de comparació a partir dels valors de finques anàlogues. A aquests efectes, la identitat de raó que justifiqui l'analogia ha de tenir en compte el règim urbanístic, la situació, extensió i naturalesa de les esmentades finques amb relació al que es valora, així com, en el seu cas, els usos i aprofitaments de què siguin susceptibles.

2. Quan, per inexistència de valors comparables, no sigui possible l'aplicació del mètode indicat en l'apartat anterior, el valor del sòl no urbanitzable s'ha de determinar mitjançant el mètode de capitalització de les rendes reals o potencials del sòl, i d'acord amb el seu estat en el moment de la valoració.

3. Es consideren compresos en el rendiment rústic el rendiment agrícola, el forestal, el ramader, el cinegètic i qualsevol altre de semblant.

4. Entre els rendiments de què una finca sigui naturalment susceptible, poden estimar-se els resultats de transformacions que puguin operar-se amb els mitjans normals, tant mecànics com tècnics o de capital, existents per al desenvolupament de l'explotació agrària i conduents al màxim aprofitament de la fertilitat de la terra, però no els hipotèticament resultants d'una suposada aplicació de mitjans extraordinaris.

5. El rendiment brut o renda de la terra per determinar el valor inicial d'un predi o unitat de cultiu és el que s'obtingui en deduir del valor del producte mitjà real o potencial dels cinc anys anteriors, les quantitats corresponents a despeses directes o indirectes d'explotació més el benefici del cultivador o la renda de l'empresari. La xifra obtinguda amb aquesta operació es capitalitza al tipus d'interès que es determini estimativament en funció dels rendiments que es considerin normals en el tipus de finca de què es tracti.

6. En cap cas no es poden prendre en consideració valors o rendiments que tinguin relació directa o indirecta amb la possible utilització urbana dels terrenys.

Article 123

Valor del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable

1. El valor del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable s'ha d'obtenir per aplicació a l'aprofitament unitari de la unitat o de les unitats d'actuació en què es trobin els terrenys objecte de valoració del valor bàsic de repercussió de l'aprofitament unitari que hagi estat fixat, si escau, per l'Administració competent de conformitat amb l'ordenament aplicable en la matèria en el moment de realitzar la valoració.

2. En els supòsits d'inexistència o pèrdua de vigència del valor bàsic de repercussió referit en l'apartat anterior, el valor de repercussió a aplicar a l'aprofitament unitari s'ha d'obtenir per taxació pericial realitzada pel mètode residual que s'estableixi en aquest apartat.

$$V_s = \frac{V_e}{1,40} - V_c - V_u - V_a$$

Vs: Valor de repercussió del sòl per cada m² edificable en el sòl objecte de valoració.

Ve: Valor en venda segons el mercat del m² construït de l'edificació del tipus i els usos que el planejament preveu en el sòl objecte de valoració.

Vc: Cost de contrata del m² de construcció de les edificacions previstes pel planejament.

Vu: Cost de repercussió per m² de construcció de les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.

Va: Cost de repercussió per m² de construcció de la resta de les despeses necessàries -enderrocs, indemnitzacions per cessament d'activitats existents, etc.- perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst pel planejament.

i: Índex de ponderació en aquells casos en què els beneficis o les despeses de la promoció altres que les ja previstes a la fórmula siguin per raons objectives diferents de les considerades normals. Aquest índex pot variar entre 0,9 i 1,1, segons s'estimi que beneficis i/o despeses són inferiors o superiors als normals. En els altres casos, l'índex té el valor 1.

Els valors unitaris Vu i Va s'obtenen respectivament dividint el cost total de la urbanització i de les altres despeses necessàries corresponents al sòl objecte de valoració pel total de m² de sostre construïbles en aquest sòl d'acord amb el planejament.

El valor de la peça de sòl -parcel·la, sector, etc.- s'ha d'obtenir multiplicant el valor de repercussió obtingut (Vs) pel total de metres quadrats de sostre construïbles en aquesta peça.

El valor de la peça de sòl també pot obtenir-se directament substituint en la fórmula assenyalada els valors unitaris pels valors absoluts que cada magnitud hi asoleix.

3. Els criteris que assenyalen l'article 120 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme intervenen en la

determinació del valor del sòl de la manera següent:

a) Els accessos i les dotacions de serveis existents s'han de tenir en compte per al càlcul del cost d'urbanització pendent (Vu).

b) La morfologia del terreny intervé en la determinació del cost de la construcció previsible (Vc) i de la urbanització necessària (Vu). En cas que la morfologia del terreny el faci no apte per a l'edificació, el seu valor s'ha de determinar com si es tractés de sòl no urbanitzable; tanmateix, si es tracta d'un sòl inclòs en una unitat d'actuació en l'ordenació de la qual pot tenir utilitat com a espai lliure públic o privat associat a l'edificació, se li pot reconèixer, a efectes de valoració, l'aprofitament unitari de la unitat o una fracció d'aquest aprofitament en funció de la seva utilitat a l'ordenació.

c) El coeficient d'edificabilitat de les finques, com a component de l'aprofitament, és un factor bàsic del mètode de càlcul proposat. Les finques que tenen atribuïts diferents coeficients d'edificabilitat tenen valoracions diferents.

d) Pel que fa als convenis i servituds urbanístiques o privades existents, cal considerar i comptabilitzar, en funció de la seva naturalesa, els increments en les despeses de construcció (Vc) i d'urbanització (Vu) o altres (Va) que poden motivar, i també si escau, les disminucions del valor de mercat del producte immobiliari (Vv) que se'n puguin derivar.

e) La topografia i l'orientació dels terrenys són aquells aspectes de la morfologia del terreny que cal tenir en compte per avaluar el valor en venda de l'edificació realitzable (Vv).

Article 124

Valor del sòl urbà consolidat

1. En sòl urbà consolidat, l'aprofitament urbanístic unitari corresponent a cada finca pot ser diferent; per tant, l'aprofitament urbanístic que es considera per a la determinació del valor del sòl és l'atribuït a cada finca com a resultat de les determinacions del planejament

relatives a l'edificabilitat i els usos admesos a la mateixa finca.

2. Quan en sòl urbà consolidat no s'atribueixi cap aprofitament urbanístic a un terreny privat, l'aprofitament a tenir en compte als únics efectes de la seva valoració ha de ser la mitjana dels aprofitaments dels terrenys que formin part de la unitat d'actuació en què està inclòs.

Article 125

Valor mínim

1. Quan, per motiu de les despeses d'urbanització previsible i, en especial, de les altres despeses necessàries -indemnitzacions, enderrocs, etc.- per convertir la finca en solars edificables, el valor d'una finca inclosa en un procés de transformació urbanística d'acord amb el planejament doni un valor inferior al que la finca té abans de la transformació proposada pel planejament, preval el valor que correspon a la situació existent amb independència de les expectatives que li confereixi el planejament.

2. El valor a considerar corresponent a la seva situació real ha de ser el més gran dels següents:

a) El valor de la finca calculat pericialment mitjançant la capitalització de les rendes que produeix o pot produir raonablement, en la seva situació real, tant si es tracta d'activitats pròpies del sòl no urbanitzable, com d'arrendaments d'habitatges o locals existents.

b) El valor de reposició dels edificis i construccions i urbanització existents, més el valor del sòl calculat en funció de l'aprofitament urbanístic que representen els edificis existents. A aquest valor cal afegir-hi, en el seu cas, el de les plantacions existents que no puguin ser comercialitzades.

Capítol 3. Altres elements objecte de valoració

Article 126

Valoració d'obres, edificacions, plantacions i arrendaments

1. El valor de reposició que s'aplica a edificacions, construccions i labors agrícoles realitzades en els terrenys és el cost que tindria la seva execució en el moment de la valoració. En el cas

d'edificacions i construccions, s'ha d'aplicar al cost calculat els coeficients reductors que corresponguin en funció de la seva antiguitat, l'estat de conservació, la depreciació funcional o altres causes que motivin minoracions del seu valor.

2. En el cas que es tracti d'edificis o construccions existents en terrenys no urbanitzables que hagin de ser objecte d'expropiació, el seu valor incrementa el valor de la finca, llevat que es pugui considerar implícit en la capitalització dels rendiments de les activitats agrícoles, ramaderes o altres de caràcter rural existents o possibles.

3. En el cas que es tracti d'edificis o construccions existents en terrenys urbans o urbanitzables, el seu valor incrementa el valor de la finca quan aquests edificis o construccions puguin mantenir-se i integrar-se a l'ordenació proposada pel planejament.

Dels edificis i les construccions que hagin de ser suprimits perquè són incompatibles amb la materialització de l'aprofitament urbanístic atribuït a la finca pel planejament, s'han de valorar les despeses de la seva supressió -indemnitzacions, enderrocs, etc.-, les quals s'han d'incloure en el muntant d'altres despeses de transformació (Va) a què es refereix l'article 123 d'aquest reglament, per al càlcul del valor de la finca en funció del seu aprofitament urbanístic, sense perjudici del que asse-nyala l'article 125 d'aquest reglament.

4. En la determinació de les indemnitzacions arrendatícies s'han d'utilitzar criteris estimatius i cal tenir en compte les circumstàncies següents:

A) En arrendaments rústics:

a) Caràcter d'activitat econòmica principal de l'arrendatari.

b) Dificultat de substitució de l'activitat esmentada.

c) Quantitat del benefici del conreador fixada en el càlcul del rendiment brut.

d) Valor dels elements mecànics propis de l'arrendament emprats en l'explotació.

e) El fet de tenir l'arrendatari el seu domicili habitual a la finca arrendada.

B) En arrendaments urbans:

a) Dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment la derivada de la diferència de rendes.

b) Quantitat de les despeses de trasllats per llicències, transports, nous contractes, etc.

c) Valor de les millores realitzades en l'immoble quan la seva percepció correspongui a l'arrendatari.

Article 127

Valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles

La valoració de les concessions administratives i els drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar de conformitat a les disposicions sobre l'expropiació que en determini el preu just; i subsidiàriament, segons el dret administratiu, civil o fiscal que resulti d'aplicació.

Article 128

Vigència de les valoracions

1. Les valoracions tindran vigència durant dos anys.

2. Quan circumstàncies reals i alienes a especulacions originin variacions notòries en el mercat de terrenys o en la situació econòmica general, s'han de revisar els preus justos, d'ofici o a petició de qualsevol propietari afectat.

3. Com a factors de base per revisar les valoracions, a més dels índexs oficials de variació dels preus, cal considerar especialment els següents:

a) Alteració dels costos de producció i preus dels productes ponderats en la determinació del valor del sòl no urbanitzable.

b) Alteració dels costos de construcció i dels altres elements que participen en la determinació del valor del sòl en funció del seu aprofitament urbanístic.

Disposició adicional

La vigència i/o derogació de les disposicions generals i comunals anteriors a aquest reglament es determina d'acord amb el que estableix la vigent Llei

general d'ordenació del territori i urbanisme aprovada pel Consell General el dia 29 de desembre del 2000 i publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra número 10 de data 24.1.2001.

Disposició final

El present Reglament entra en vigor el mateix dia de ser publicat en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 16 de setembre del 2002

Marc Forné Molné
Cap de Govern

Decret de modificació del Reglament d'urbanització

Exposició de motius

La literalitat de la Disposició derogatòria del Reglament d'urbanització aprovat pel Govern en la sessió del dia 27 de març del 2002 (BOPA núm. 30, de l'11 d'abril del 2002) pot comportar una interpretació equivocada pel que fa als límits de l'exercici de la potestat reglamentària del Govern, que no pot derogar per aquesta via normes i ordinacions que tinguin rang de llei.

La derogació de totes les normes, ordinacions i disposicions del Consell General, del Govern i dels comuns anteriors a l'aprovació del Reglament d'urbanització en la matèria que regula dimana del contingut de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme aprovada pel Consell General en la sessió del dia 29 de desembre del 2000 (BOPA núm. 10, del 24 de gener del 2001), que produeix la deslegalització i la regulació reglamentària d'aquesta i altres matèries que fins aquell moment podien estar regulades per ordinacions i altres normes del Consell General sense que hi hagués, però, cap reserva material de llei.

La deslegalització i la derogació de totes les normes, ordinacions i disposicions citades es desprenen del que disposa l'article 53 apartat c) de la