

Decret

Vist que el subministrament de sal de desgel enguany ha estat molt superior al previst;

Atès que no hi ha suficient dotació pressupostària en la Llei de pressupost per al 2003, en la partida 730 (Departament de Serveis Externs) - 22190 (Altres subministraments) - PROJ-0002 (Manteniment de carreteres), per assumir les esmentades despeses;

Tenint en compte que es tracta d'un supòsit d'extrema urgència, segons preveu l'article 28.1 de la Llei general de les finances públiques;

En execució de l'acord del Govern del 26 de febrer del 2003,

Decreto

1. S'autoritza un avenç de fons per un import de 180.303 euros per a la partida pressupostària 730 (Departament de Serveis Externs) - 22190 (Altres subministraments) - PROJ-0002 (Manteniment de carreteres), per al Ministeri d'Ordenament Territorial, en concepte de pagament del subministrament de sal de desgel.

2. Se sol·licita l'aprovació oportuna del suplement de crèdit pel dit import, de conformitat amb el que disposen els articles 24 i 28.1 de la Llei general de les finances públiques, amb el benentès que si el Consell General no l'aprova, s'hauria de cancel·lar a càrrec del compte pressupostari següent:

720 (Departament d'Obres Públiques) - 60700 (Construcció de carreteres) - 1994-0000000003 (Desviació d'Encamp), per un import de 180.303 euros.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 de febrer del 2003

Marc Forné Molné
Cap de Govern

Decret

Vist que el Govern vol continuar amb l'arrendament del terreny conegut com "l'antiga plaça de braus" a Andorra la Vella;

Atès que l'import mensual del lloguer acordat entre les parts és de 36.060,73 euros;

Atès que no hi ha suficient dotació pressupostària en la Llei de pressupost per al 2003, en la partida 730 (Departament de Serveis Externs) - 20200 (Lloguer edificis i altres construccions) - PROJ-0002 (Manteniment de carreteres), per assumir les esmentades despeses;

Tenint en compte que es tracta d'un supòsit d'extrema urgència, segons preveu l'article 28.1 de la Llei general de les finances públiques;

En execució de l'acord del Govern del 19 de febrer del 2003,

Decreto

S'autoritza un avenç de fons per un import de 305.931,80 euros per a la partida pressupostària 730 (Departament de Serveis Externs) - 20200 (Lloguer edificis i altres construccions) - PROJ-0002 (Manteniment de carreteres), en concepte de lloguer del terreny conegut com "l'antiga plaça de braus" a Andorra la Vella.

Se sol·licita l'aprovació oportuna del suplement de crèdit pel dit import, de conformitat amb el que disposen els articles 24 i 28.1 de la Llei general de les finances públiques, amb el benentès que si el Consell General no l'aprova, s'hauria de cancel·lar a càrrec del compte pressupostari següent:

720 (Departament d'Obres Públiques) - 60700 (Construcció de carreteres) - 1994-0000000003 (Desviació d'Encamp), per un import de 305.931,80 euros.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 de febrer del 2003

Marc Forné Molné
Cap de Govern

Decret

d'aprovació del Reglament de Construcció

Preàmbul

La Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, ha establert un nou marc regulador de l'urbanisme i ha remès al Govern la tasca de complementar i desenvolupar les seves previsions. D'acord amb el que disposen els articles 10 i 53.c) de la Llei, aquest desplegament reglamentari s'ha d'efectuar mitjançant el Reglament urbanístic, el Reglament d'urbanització i el Reglament de construcció. Això, al marge de les altres disposicions reglamentàries que el Govern pugui aprovar a l'empara de l'habilitació general continguda en la disposició final cinquena de la Llei.

Els articles 58, 59 i 60 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme determinen el contingut material que respectivament han d'incloure els reglaments esmentats, sens perjudici d'aquell que complementàriament el Govern consideri adient incorporar a l'empara de l'autorització general que es conté en la disposició final cinquena abans esmentada.

Per completar el desenvolupament reglamentari de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, un cop ja han estat aprovats el Reglament d'urbanització i el Reglament urbanístic, el Govern ha elaborat aquest Reglament de construcció el qual, d'acord amb el que preveu l'article 60 de la Llei, té com a finalitat determinar les condicions tècniques generals d'aplicació a qualsevol tipus d'edificació, les normes de la construcció i les relatives als procediments de presentació de sol·licituds i a llur autorització.

El Reglament consta d'un títol preliminar i de vuit títols. En el títol preliminar s'inclouen disposicions generals, entre les quals destaquen les destinades a assenyalar els principis que regeixen l'actuació dels comuns, singularment en matèria d'intervenció en l'activitat privada d'edificació i ús del sòl; en el títol primer es regula el dret d'informació

urbanística i la formalització de la garantia de l'aprofitament urbanístic que preveu la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; en el títol segon s'estableixen els paràmetres d'ordenació de l'edificació; en el títol tercer es determina el règim dels usos i de les activitats; en el títol quart s'estableixen les condicions d'habitabilitat i de construcció en els edificis; el títol cinquè regula el règim general de les llicències urbanístiques; i el títol sisè desenvolupa els règims especials d'autorització d'activitats i usos del sòl.

Les determinacions que s'estableixen en aquest Reglament tenen, segons preveu l'article 85 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el caràcter de normativa mínima obligatòria, d'aplicació general, sens perjudici que les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària que han d'aprovar els comuns puguin establir condicions més restrictives. El Reglament també conté determinades prescripcions que només s'apliquen supletòriament, a manca de regulació específica per part dels comuns.

Per això, a proposta del Ministre d'Ordenament Territorial, amb informe previ de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, el Govern adopta el següent

Decret

Article únic

S'aprova el Reglament de construcció, el qual entra en vigor al dia següent de la seva publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Índex

Títol Preliminar. Disposicions generals

Títol I. Informació urbanística i certificats urbanístics

Capítol 1. Publicitat del planejament

Capítol 2. La garantia de l'aprofitament urbanístic

Títol II. Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Capítol 1. Disposicions generals

Capítol 2. Sistema d'ordenació per alineacions de carrer

Capítol 3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

Capítol 4. Sistema d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica

Capítol 5. Disposicions comunes als diversos sistemes d'ordenació de l'edificació

Títol III. Règim dels usos i de les activitats

Capítol 1. Disposicions generals sobre els usos

Capítol 2. Classificació dels usos i condicions de desenvolupament

Capítol 3. Tipologia d'usos

Capítol 4. Ordenació dels usos i les activitats per preservar l'entorn urbà i el medi ambient

Capítol 5. L'ús d'aparcament

Capítol 6. Usos en soterrani

Capítol 7. Usos en sòl no urbanitzable

Capítol 8. Estacions de servei

Capítol 9. Publicitat

Títol IV. Condicions d'habitabilitat i construcció en els edificis

Capítol 1. Edificis d'habitatge

Capítol 2. Condicions de construcció

Capítol 3. Obres en edificis existents

Capítol 4. Línia d'edificació en els marges dels rius

Títol V. Intervenció en l'activitat d'edificació i d'ús del sòl

Capítol 1. Disposicions generals

Secció 1. Llicències urbanístiques

Secció 2. Actes promoguts pel Govern

Secció 3. Assenyalament d'alineacions i rasants

Secció 4. Obres d'urbanització i Projectes d'urbanització

Capítol 2. Classes de llicències

Secció 1. Llicència d'obres

Secció 2. Llicència de parcel·lació

Secció 3. Llicència d'ús

Secció 4. Llicència d'enderroc

Secció 5. Llicència de moviments de terra

Secció 6. Llicència d'obres d'urbanització

Capítol 3. Procediment aplicable a la concessió de les llicències urbanístiques

Secció 1. Iniciació

Secció 2. Instrucció

Secció 3. Resolució

Capítol 4. Procediments especials

Secció 1. Procediment simplificat d'autorització de les obres menors

Secció 2. Urbanització i edificació simultànies

Capítol 5. Execució de les obres

Capítol 6. Llicència d'ús o de primera utilització

Capítol 7. Cèdula d'habitabilitat

Títol VI. Els règims especials d'autorització

Capítol 1. Obres i usos provisionals

Capítol 2. Activitats en sòl no urbanitzable

Capítol 3. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

Reglament de construcció

Títol preliminar. 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 mitjançant l'establiment de les normes de construcció dels edificis i de les condicions tècniques d'edificació, el règim dels usos, la regulació dels procediments de presentació de les sol·licituds d'edificació, d'urbanització i d'ús del sòl, i llur autorització.

Article 2

Abast d'aplicació

1. Les determinacions sobre construcció establertes en aquest Reglament tenen el caràcter de mínim obligatori d'aplicació general, sens perjudici que les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària que han d'aprovar els comuns puguin establir condicions més restrictives.

2. Les prescripcions d'aquest Reglament han de ser aplicables supletòriament, en defecte de determinacions comunals específiques, quan així s'estableixi de forma expressa.

Article 3

Actuació dels comuns

Els comuns serveixen amb objectivitat l'interès parroquial i actuen d'acord amb els principis de legalitat, eficàcia i transparència.

Article 4

Principis de l'activitat d'intervenció

1. Els comuns poden intervenir l'activitat privada d'edificació i d'ús del sòl en els supòsits i amb subjecció a les condicions que estableixen les lleis.

2. La intervenció dels comuns sobre l'activitat privada d'edificació i ús del sòl està subjecta als principis de legalitat, igualtat, proporcionalitat i congruència de les mesures amb els fins que justifiquen l'atorgament de les potestats. Quan siguin diverses les formes d'intervenció aplicables, cal emprar la menys restrictiva per a la llibertat dels ciutadans.

Article 5

Interpretació de les normes reglamentàries i del planejament urbanístic

1. Les normes d'aquest Reglament relatives a la construcció dels edificis i les condicions tècniques d'edificació així com les determinacions del planejament s'han d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules amb relació al seu context i d'acord amb l'esperit, els objectius i la finalitat de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. En els casos de dubtes interpretatius produïts per imprecisions o contradiccions que no es puguin resoldre per aplicació del principi de jerarquia normativa, preval la solució més favorable a la urbanització prèvia, a la menor edificabilitat, a la major dotació per a equipaments i per a espais públics i a la major protecció ambiental i del patrimoni cultural.

3. Quan en un mateix territori concorren normes urbanístiques i normes sectorials amb diversos nivells de preservació ambiental i del patrimoni cultural, preval la normativa que imposi la protecció més gran.

Article 6

Vinculació de l'activitat dels administrats a les determinacions legals i al planejament

Els particulars estan subjectes, com l'Administració, al compliment de les disposicions en matèria d'ordenació urbanística establertes en la legislació urbanística així com en els plans i les

ordinacions comunals que s'aprovin d'acord amb l'esmentada legislació.

Títol I. Informació urbanística i certificats urbanístics

Capítol 1. Publicitat del planejament

Article 7

Publicitat del planejament urbanístic

1. D'acord amb el que disposa l'article 7 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i l'article 4.7 del Reglament urbanístic, els plans parcials, els plans especials, les ordinacions i els programes de rehabilitació, de reforma interior, de protecció i de sanejament, amb els seus plànols, normes i catàlegs, són públics i qualsevol persona pot consultar-los i informar-se'n en les oficines del Comú al qual es refereixin.

2. Als efectes indicats en l'apartat anterior, els comuns han de tenir un exemplar complet de cada un dels instruments de planejament del seu territori, destinats exclusivament a la consulta dels ciutadans. En tots els documents integrants del pla hi ha d'haver una diligència que acrediti l'atorgament de l'aprovació definitiva per part del Comú i la data de l'acord d'aprovació.

3. La consulta s'ha de fer en els locals que habiliti el Comú i dins de l'horari ordinari d'oficina.

Article 8

Registre comunal del planejament aprovat

Els comuns han de dur un llibre registre en el qual han d'anotar tots els acords d'aprovació definitiva i de modificació i revisió dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, les seves normes reguladores de la normativa subsidiària i els seus catàlegs, així com els acords d'aprovació dels plans parcials, plans especials i ordinacions i programes de rehabilitació, reforma interior, protecció i sanejament.

Article 9

Dret d'informació urbanística i certificats urbanístics

1. D'acord amb l'article 8 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 5.2 del Reglament urbanístic, tots els administrats tenen el dret d'obtenir del Govern o dels comuns, dins dels termini de 15 dies comptats de la seva petició, informació escrita certificada per funcionari habilitat, amb relació al règim urbanístic d'una finca o sector.

2. La sol·licitud ha d'identificar la finca o el sector al qual es refereix la petició i a aquests efectes cal, si escau, que vagi acompanyada d'un plànol de situació sobre la cartografia oficial d'Andorra, a l'escala disponible, per evitar que es produeixin dubtes sobre la seva identificació.

3. En el certificat cal fer-hi constar el planejament aplicable i si està o no subjecte a l'aprovació d'un pla de desenvolupament posterior, la classe de sòl i la unitat d'actuació en què estiguin inclosos la finca o el sector, el seu destí a sistemes o a zones i els usos i les intensitats que eventualment s'hi admetin.

Article 10

Publicitat privada de parcel·lacions, urbanitzacions i venda d'immobles

1. En la publicitat que es dugui a terme per qualsevol mitjà de difusió en relació amb la venda de parcel·les, solars, edificis, pisos, locals de negoci o naus industrials, cal que s'especifiqui la data d'aprovació del planejament que autoritzi la seva realització. Si es tracta de terrenys inedificables o bé amb edificacions fora d'ordenació cal explicitar aquestes circumstàncies.

2. Conforme al que disposen els articles 20 i 21 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, en les transmissions de terrenys cal que en el corresponent títol es faci constar, segons els casos, els extrems següents:

a) Quan s'alienin terrenys s'ha d'explicitar la seva classificació i zonificació urbanística així com la unitat d'actuació en la qual s'ubiquen dins del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

b) Si es tracta de l'alienació de terrenys o parcel·les en plans parcials o espe-

cials o urbanitzacions ja aprovats, s'ha de fer constar la data de l'acte d'aprovació i totes les clàusules, condicions i compromisos que afectin el propietari i l'adquirent, i si fos el cas, els recursos pendents.

c) Quan s'acordi la venda de finques en procés d'urbanització, cal que s'indiquin els deures urbanístics pendents en què restarà subrogat el nou titular.

d) Si la venda té per objecte terrenys inedificables o bé amb edificacions fora d'ordenació cal explicitar aquestes circumstàncies en l'instrument de transmissió que es convingui.

3. D'acord amb el que preveu l'article 22 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, la infracció de les disposicions d'aquest article faculta l'adquirent, dins del termini d'un any comptat des de la data de l'atorgament, per instar la rescissió del contracte i poder exigir, a més, indemnització pels danys i perjudicis que hagi sofert.

Capítol 2. La garantia de l'aprofitament urbanístic

Article 11

Dret a la garantia d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'un pla parcial o d'un pla especial que s'aprovi definitivament dins dels sis anys següents a la vigència del corresponent pla d'ordenació i urbanisme parroquial, obtenen la garantia de l'aprofitament regulada en els articles 19, 35 i 36 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i en l'article 29 del Reglament urbanístic, sempre que transfereixen als comuns els terrenys destinats a vials, espais públics, equipaments i serveis col·lectius que, d'acord amb la Llei i el pla d'ordenació i urbanisme parroquial, siguin de cessió obligatòria i gratuïta i assumeixin els costos d'urbanització que els corresponguin.

2. A efectes d'obtenir l'esmentada garantia s'entén que la cessió gratuïta dels terrenys s'ha fet efectiva quan, un cop aprovat el pla parcial o el pla especial, el conveni d'urbanització que preceptivament han de contenir els esmentats plans, subscrit pels propietaris que insten la garantia, s'eleva, a efectes civils,

a escriptura pública en els termes que respectivament estableixen els articles 64.4 i 67.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i queda constància de la transferència dels esmentats terrenys als comuns. El mateix conveni d'urbanització permet acreditar l'assumpció dels costos d'urbanització, sens perjudici que, d'acord amb el que preveuen els articles 110, 115 i 116 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 111 del Reglament urbanístic, els propietaris sol·licitin que s'ajorni el pagament de les despeses d'urbanització al moment en què procedeixi l'edificació.

Article 12

Certificat de garantia d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris en què concorren les circumstàncies indicades en l'article anterior poden sol·licitar als comuns l'emissió d'un certificat acreditatiu d'haver obtingut la garantia d'aprofitament urbanístic.

2. L'esmentada sol·licitud no es pot formular fins que no es produeixi l'aprovació del corresponent pla parcial o pla especial.

3. El certificat, lliurat per funcionari habilitat i amb el vist-i-plau del Cònsol, ha de precisar els paràmetres urbanístics i d'edificació establerts en el pla parcial o en el pla especial que resten emparats per la garantia d'aprofitament urbanístic, i també els deures urbanístics pendents de compliment.

4. La garantia d'aprofitament urbanística implica, d'acord amb el que indica l'article 36 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, la fixació dels paràmetres urbanístics i d'edificació. En conseqüència, un cop s'hagin realitzat totes les obres i el treball d'urbanització pendents, el Comú ha d'atorgar la llicència d'edificació, sempre que el projecte de construcció s'ajusti a les previsions del pla parcial o del pla especial aplicable reflectides en el certificat de garantia d'aprofitament urbanístic i no s'hagi produït una revisió del pla amb els efectes que preveu l'article 120.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Títol II. Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Capítol 1. Disposicions generals

Article 13

Instruments d'ordenació urbanística i sistemes d'ordenació de l'edificació

1. La definició de les condicions que han de complir les edificacions que poden construir-se en cada solar, d'acord amb la seva zonificació, és una de les finalitats de l'ordenació urbanística.

2. Els instruments d'ordenació urbanística -plans d'ordenació i urbanisme parroquial, plans parcials i plans especials, segons els casos- estableixen aquestes condicions mitjançant els paràmetres d'edificació propis del sistema d'ordenació que s'adopti.

3. Es distingeixen com a sistemes d'ordenació bàsics el d'alineacions de carrer, el d'edificació aïllada segons parcel·lació i el de definició volumètrica, cada un dels quals comprèn un conjunt de paràmetres específics. Els podran, així mateix, definir altres sistemes d'ordenació híbrids o derivats dels bàsics.

4. Els instruments que han de definir les condicions de l'edificació de les parcel·les són el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pel que fa a les parcel·les d'unitats d'actuació classificades com a sòl urbà consolidat, i els plans parcials o especials pel que fa a les parcel·les de les unitats d'actuació classificades com a sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'establir també les condicions que han de complir les edificacions admissibles, en els supòsits previstos, en el sòl no urbanitzable.

5. La distribució espacial de les condicions paramètriques de l'edificació de les parcel·les la fan els instruments d'ordenació urbanística mitjançant plànols de zonificació detallada referida a les diferents condicions que s'estableixen per a cada zona o mitjançant plànols específics d'ordenació de l'edificació addicionals als de zonificació quan es refereix principalment a diferències en els usos admesos o prohibits en cada zona i no determina de forma suficient

les condicions d'edificació de les parcel·les que comprèn.

Article 14

Edificabilitat bruta i edificabilitat dels solars

1. En aquelles unitats d'actuació en què l'edificabilitat màxima de la zona o les zones compreses es regula en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant l'assenyalament d'un índex brut en m² de sostre per m² de sòl, o mitjançant l'assenyalament d'una quantitat en m² de sostre construïble, els plans parcials o especials són els instruments que han de distribuir l'edificació global admesa en el conjunt de parcel·les que l'ordenació detallada prevegi, de forma que la suma dels sostres edificables resultants de les condicions d'edificació que s'hagin assenyalat per a cada parcel·la respecti el màxim establert per a la unitat d'actuació, o si és el cas per al sector, objecte d'ordenació.

2. Si no s'especifica el contrari, l'edificabilitat dels solars que regulen els plans en forma d'índex o d'assenyalament de quantitat de sostre global es refereix a quantitat màxima d'edificació construïble en el conjunt de plantes sobre rasant i en la part computable de les plantes en semisoterrani. Tanmateix, els plans poden establir quan convingui edificabilitats obligatòries o mínimes.

3. S'entén per plantes en semisoterrani aquelles que per causa de al configuració del terreny tenen algunes cares enterrades mentre que altres constitueixen façanes amb possibilitat d'obertures a l'exterior ja sigui l'espai públic o la part no edificada del solar. Es considerarà que un pla de l'edifici pot tenir obertures a l'exterior, i constituir una façana als efectes de consideració de la planta com a semisoterrani quan això és possible com a mínim a partir d'1,20 m d'alçada sobre el nivell del forjat.

Els plans determinaran quina és la part de les plantes semisoterrani que computa dintre l'edificabilitat atribuïda al solar. En defecte de regulació es considerarà que computa el sostre corresponent a una franja de 10 m mesurada des del pla que pot tenir obertures a l'exterior. La resta de la planta tindrà la consideració de soterrani, tant als efectes de còmput

de l'edificabilitat com dels usos a què pot destinar-se.

4. Els plans estableixen les condicions de l'edificació en soterrani que pot realitzar-se en els solars d'acord amb els paràmetres del sistema d'ordenació adoptat en cada cas. Així mateix, els plans podran establir limitacions a la quantitat de sostre construïble en soterrani mitjançant un índex d'edificabilitat específic o superfícies de sostre màximes a admetre en planta soterrani, així com assenyalant el nombre de plantes màxim que pot tenir l'edificació en soterrani.

5. El sostre d'un edifici és la suma del de totes les seves plantes incloent tots els elements constructius i espais utilitzables compresos entre els plans que defineixen el seu volum, amb les precisions que s'assenyalen a continuació:

a) Per espai utilitzable s'entén aquell destinat als usos i activitats de les persones. S'exclouen aquells espais destinats a ubicar exclusivament elements tècnics com dipòsits, maquinària, instal·lacions, etc., sense perjudici del que s'assenyala a c).

b) Es distingirà entre sostre amb façana i en soterrani, cada un subjecte a diferents regulacions d'edificabilitat i d'ús.

c) L'espai destinat a comunicacions verticals computarà en la superfície que ocupa en cada planta.

d) Tots els cossos volats admesos independentment del seu grau de tancament computaran als efectes de càlcul de l'edificabilitat global prevista pel Pla d'ordenació d'acord amb el que assenyala la Disposició transitòria primera de la Llei General d'Ordenació del Territori i l'Urbanisme.

e) Els criteris de còmput dels cossos volats amb la finalitat de regular l'edificació corresponent a cada parcel·la els establiran els plans d'ordenació en funció de les característiques de les zones i dels sistemes d'ordenació de l'edificació adoptat i podran distingir entre cossos tancats, semitancats i oberts. En cas que no s'estableixin aquests criteris, es tindran en compte els següents:

Els cossos volats de tots tipus no computen en la definició de l'edificabilitat en el sistema d'alineacions de carrer.

Els cossos volats de tots tipus computen en la definició de l'edificabilitat en el sistema d'edificació aïllada segons parcel·lació i en el de definició volumètrica.

f) En cas d'espais sota coberta utilitzables, es computarà tota la superfície utilitzable amb una alçada lliure mínima d'1,80 m que estigui en continuïtat espacial amb les parts de la planta que compleixin les alçades lliures que assenyala l'article 55 d'aquest Reglament.

Article 15

Edificabilitat existent i proposada

1. En àrees parcialment edificades, els plans, amb l'objectiu de modificar la intensitat d'edificació previsible en la zona poden establir en el sistema d'ordenació de què es tracti condicions d'edificació que comportin una disminució de l'edificació possible amb relació a la situació anterior. Les edificacions construïdes d'acord amb les condicions anteriors queden en situació de volum disconforme subjectes al règim establert per l'article 126.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. També donen lloc a situacions de volum disconforme les modificacions de paràmetres com ara l'alçada màxima, l'ocupació, les distàncies als límits, o altres anàlegs, que sense afectar la intensitat d'edificació admissible poden fer els plans amb l'objectiu de reorientar la imatge de l'àrea urbana. En aquests casos, quan l'edificació existent no exhaureix el sostre màxim autoritzat a la parcel·la es poden admetre ampliacions de la mateixa sempre que l'edificació corresponent a l'ampliació respecti les noves condicions paramètriques establertes, d'acord amb el que assenyala l'article 71 d'aquest Reglament.

Capítol 2. Sistema d'ordenació per alineacions de carrer

Article 16

Sistema d'ordenació per alineacions de carrer

En el sistema d'ordenació per alineacions de carrer, els edificis ajusten el pla de façana a l'alineació del carrer i ocu-

pen tot l'ample de la parcel·la de forma que en els seus límits laterals es formen plans de mitgera comuna dels dos edificis veïns.

Article 17

Paràmetres específics del sistema d'ordenació per alineacions de carrer

1. En aquelles zones on els plans adoptin el sistema d'ordenació per alineacions de carrer, s'han d'establir de forma gràfica o numèrica les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, de manera que quedin definides clarament les regulacions a què ha d'ajustar-se el projecte d'edificació a redactar de forma independent en cada parcel·la.

Els paràmetres del sistema per alineacions de carrer, que s'han de considerar en els plans són els següents:

a) Alineació de carrer:

Els plànols han d'assenyalar de forma clara i amb les cotes numèriques que siguin necessàries, les alineacions dels carrers a què s'han d'ajustar les façanes dels edificis.

b) Fondària edificable:

La regulació de l'ocupació del solar per a l'edificació pot fer-se mitjançant l'assenyalament de fondàries edificables. En aquest cas, els plànols han de determinar, amb el mateix grau de precisió que les alineacions, les fondàries que des del pla de façana al carrer pot tenir l'edificació, mitjançant una línia paral·lela a l'alineació de carrer que assenyalava la situació del plànol que no pot ser ultrapassat per cap element de l'edificació, llevat, si és el cas, de les edificacions d'una planta que s'admetin a l'espai restant de l'illa.

Per a l'establiment de la fondària, els plans poden optar per la seva determinació directa en funció de les característiques de l'illa i de l'edificació existent en els seus fronts, o adoptar criteris d'aplicació homogènia en tota la zona. Si les alineacions formen illes tancades, es pot adoptar el criteri que la fondària edificable defineixi una corona que no excedeixi d'un percentatge de la superfície de l'illa a establir pel pla i que no he de ser superior al 70%, llevat d'aquells casos en què les

situacions de fet aconsellin acceptar un percentatge més elevat.

En els fronts d'edificació que no tanquen illes, el pla pot definir una fondària edificable d'aplicació en tots els casos, o assenyalar-la específicament per a cada front.

c) Pati d'illa:

Entenem per pati d'illa la part d'aquesta que no queda ocupada pels fronts edificables en diverses plantes. El pati pot ser tancat o obert segons que el front edificable en diverses plantes s'estengui o no a tot el seu perímetre. En cas d'illes que no tinguin carrers en tot el seu perímetre, el pla definirà amb claredat els límits de l'illa i, mitjançant la fondària edificable, les parts d'aquesta que corresponen al front edificable i al pati d'illa. Els plans han d'establir la possibilitat o no d'edificar una o diverses plantes en el sòl que correspon al pati d'illa; així mateix han de regular l'ocupació, total o parcial, del pati que pot assolir aquesta edificació i la seva alçada màxima.

Igualment, els plans han d'establir en quins casos, per la poca fondària edificable i per la reduïda dimensió del pati d'illa, es pot considerar edificable en diverses plantes la totalitat de l'illa sense perjudici dels patis de parcel·la que fossin necessaris, d'acord amb el que assenyalava l'apartat (f).

d) Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora és l'alçada que pot tenir la cornisa de l'edifici respecte a la rasant del carrer.

Els plans han d'establir l'alçada reguladora i el nombre de plantes, que com a màxim, o obligatòriament quan convingui, poden assolir els edificis en un front d'illa. Per damunt de l'alçada reguladora, s'admeten només els elements que s'assenyalen a l'article 22 d'aquest Reglament. La determinació de l'alçada i el nombre de plantes, màxims o obligatoris, corresponents a cada front d'illa, els plans ho poden fer directament en funció de situacions de fet i de criteris de composició urbana, o mitjançant un escalat en funció de l'amplada del carrer a què dona façana l'edificació.

Els plans han d'establir les regles per a la mesura de les alçades i el nombre

de plantes en aquest sistema d'ordenació, d'acord amb les condicions del lloc, mitjançant paràmetres com els següents:

Condicions de situació de la planta baixa amb relació a la rasant del carrer amb el qual s'alinea l'edifici. Això es farà mitjançant l'assenyalament de les cotes màximes per damunt i per sota de la rasant que pot tenir el paviment de la planta baixa per ser considerada com a tal. En funció de la que tingui consideració de planta baixa, les plantes superiors es consideren plantes pis i les inferiors plantes soterrani, o semisoterrani, d'acord amb el que assenyalava l'article 14.3.

Punt de l'alineació del solar on s'ha de prendre la mida de l'alçada reguladora màxima.

Regulació de les alçades i nombre de plantes en els encreuaments de carrers de diferents amplades, que motiven diferents regulacions en els respectius fronts d'edificació.

Nombre de plantes màxim comptant les plantes sobre rasant del carrer i les en semisoterrani.

Regulació d'alçades en illes totalment edificables.

Alçada lliure mínima de la planta baixa i si és el cas, alçada mínima del forjat de la planta baixa amb relació a la rasant del carrer.

D'acord amb les alçades lliures interiors i de l'espai per a instal·lacions sobre o sota el forjat necessaris en funció dels tipus d'edificis previsibles, els plans establiran el nombre de plantes i alçada reguladora màxims de forma que sigui possible la construcció del nombre de plantes admès i el compliment dels requeriments funcionals de l'edifici.

e) Índex d'edificabilitat equivalent.

Amb la finalitat de regular el sostre edificable addicional en plantes en semisoterrani que es pot produir en solars amb fort pendent, els plans establiran, d'acord amb totes les altres regulacions de la zona, un índex d'edificabilitat equivalent.

El sostre resultant del conjunt de plantes sobre rasant més el de la part computable de les plantes en semisoterrani no pot excedir el que resulti de

multiplicar l'índex establert per la superfície de parcel·la compresa entre l'alineació del carrer i la línia que assenyala la fondària edificable. A aquests efectes i si no s'estableix un criteri diferent en els plans, els patis de parcel·la no es descomptaran del sostre edificable i no es computaran els cosos volats admesos.

Alternativament a l'establiment d'un índex d'edificabilitat equivalent, els plans podran optar per la tècnica de limitació per referència a l'edificabilitat màxima sobre rasant que resultaria de l'aplicació dels paràmetres (nombre de plantes, fondària, edificació en pati) a una illa de la mateixa configuració en planta situada en un pla horitzontal.

En tot cas, aquesta tècnica és d'aplicació pel que fa al sostre de l'edificació que el pla admeti fora de la franja definida per l'alineació i la fondària edificable.

f) Patis de parcel·la:

Són les parts no edificades de la parcel·la que tenen per objecte principal proporcionar llum i ventilació als compartiments interiors. Els plans han d'establir les dimensions mínimes d'aquests patis en funció de l'alçada de l'edifici i el nombre de plantes previstes. En tot cas, cal que els patis en els edificis d'habitatge o que continguin usos de residència respectin les dimensions mínimes següents:

Nombre de plantes	Alçada	Superfície Mínima (m²)		Diàmetre mínim inscriptible	
		A	B	A	B
D'1 a 4	Fins a 12,50 m	12	6	1/6 H amb un mínim de 3 m	1/7 H amb un mínim de 2 m
De 5 a 6	De 12,50 a 18,50 m	16	8		
Més de 6	Més de 18,50 m	20	10		

H: Alçada del pati en metres.

A: Patis que proporcionen llum i ventilació a habitacions. Els patis on donin les obertures de la sala principal han de complir el que estableix l'article 58 d'aquest reglament.

B: Patis de ventilació dels espais que no són sales, ni habitacions o dormitoris, sense perjudici dels sistemes de ventilació autoritzats per l'article 58 d'aquest reglament.

Els patis que estiguin oberts al carrer o al pati d'illa han de tenir una amplada que en cas d'haver estat part d'un pati tancat hagués permès la inscripció d'un cercle del diàmetre assenyalat segons l'alçada de l'edifici, però no cal que assoleixin la superfície mínima que els correspondria si fossin tancats. Les parets perimètriques exteriors dels patis oberts es consideren façanes a tots els efectes.

Els patis de parcel·la en contigüitat amb el plànol de mitgera poden mancomunar-se amb els de la parcel·la veïna, de manera que poden complir els mínims de dimensió exigits conjuntament amb el pati amb què es mancomunaria. En cas d'edificacions que no es portin a terme simultàniament, cal establir de forma vinculant, mitjançant escriptura de constitució de servitud recíproca de mancomunitat de patis, el compromís de la propietat de la parcel·la que s'hagi d'edificar amb posterioritat de disposar un pati de parcel·la de les dimensions necessàries en continuïtat amb el que disposa l'edifici que es construeix primer.

En cas d'illes petites o que una de les seves dimensions sigui inferior a 50 m, i també en el cas d'illes més grans on la parcel·lació permeti solucions d'edificació funcionalment i ambientalment correctes sense l'establiment d'una fondària i un pati d'illa, els plans poden admetre que l'edificació ocupi tot l'espai de l'illa sempre que els patis de parcel·la comprenguin en conjunt un 30% com a mínim de la superfície de cada parcel·la.

g) Cossos volats:

Els plans han d'establir les condicions dels cossos volats -balcons, terrasses, tribunes...- que poden construir-se a la façana del carrer en les plantes pis. Els plans establiran així mateix les condicions dels cossos volats que poden sobrepassar el pla límit definit per la fondària edificable. Si el pla no determina aquestes condicions, s'entendrà que no s'admeten elements d'edificació més enllà de la fondària edificable, llevat dels ràfecs de la coberta.

Els cossos volats es poden classificar distingint com a tancats, semitancats i oberts, segon tinguin paraments que

tanquin tots, alguns o cap dels tres costats teòrics del cos en una alçada superior a 1,20 metres sobre el pla del forjat.

Per a la regulació dels cossos volats autoritzables, els plans s'han de referir, entre d'altres possibles, als paràmetres següents:

Longitud màxima de vol.

Longitud màxima de vol amb relació a l'amplada del carrer.

Separació mínima de la mitgera

Alçada mínima de vol sobre la rasant del carrer a la vorera.

Longitud màxima de vol amb relació al límit de la vorera.

Proporció màxima de front volat per planta.

Proporció màxima de front volat en el conjunt de la façana.

En cas que el pla no ho determini, s'entén que la longitud màxima de vol ha de ser inferior a 1/10 de l'amplada del carrer i com a màxim d'1 metre de longitud; i, així mateix, que els cossos volats s'han de separar 1m del límit exterior de les voreres i de la mitgera, i no poden ocupar més d'un 30% de la façana del conjunt de plantes pis de l'edifici.

El ràfec de les cobertes no es consideren cossos volats i poden sobresortir una distància de 50 centímetres des de l'alineació del carrer i des del pla que assenyalava la fondària edificable màxima.

h) Reculades i andrones:

Els plans han de regular els casos en què s'admeten excepcions a l'ajustament de l'edificació a l'alineació del carrer -reculades- o a la mitgera -andrones-, assenyalant també si aquestes excepcions han de ser autoritzades mitjançant la tramitació d'una ordinació específica a l'empara del que assenyalava l'article 36.2 del Reglament urbanístic. En tot cas, la normativa dels plans i les ordinacions han d'establir les condicions perquè no es produeixin situacions de mitgeres vistes o que les mitgeres rebin el tractament de façanes.

i) Parcel·lació:

Tot i que la parcel·lació no és un paràmetre rellevant en aquest sistema d'ordenació, els plans poden establir, amb l'objectiu d'homogeneïtzar la

imatge dels fronts d'edificació, mínims i màxims d'amplada de parcel·la. Cal que el pla de prevegi el règim d'aquelles parcel·les existents que no assoleixin el mínim, en funció de la seva possibilitat o no d'ampliació.

Capítol 3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

Article 18

Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

En el sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació els edificis se separen del carrer i dels altres límits de la parcel·la, de forma que per damunt de la rasant del terreny tot el seu perímetre estaria constituït per façanes.

Article 19

Paràmetres específics del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

1. En aquelles zones on els plans adoptin el sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, aquests s'han d'establir de forma gràfica o numèrica les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, de manera que quedin definides clarament les regulacions a què ha d'ajustar-se el projecte d'edificació a redactar de forma independent en cada parcel·la.

2. Els paràmetres del sistema per edificació aïllada segons parcel·lació que han de considerar els plans són els següents:

a) Índex d'edificabilitat:

L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la en metres quadrats de sostre / metres quadrats de sòl, multiplicat per la superfície de la parcel·la, dona la quantitat màxima de sostre construïble en la parcel·la. Els plans han d'establir l'índex d'edificabilitat de cada zona en què l'edificació es reguli segons aquest sistema d'ordenació. Per a la comptabilització del sostre construït a la parcel·la es tindrà en compte el corresponent a les plantes sobre la rasant del carrer o del terreny -d'acord amb el criteri que el planejament adopti en cada cas- i el de les plantes semisoterrani, d'acord amb els criteris establerts pel Pla d'ordenació i urbanisme parro-

qual o, en el seu defecte, els que assenyala l'article 14 d'aquest Reglament. La rasant del terreny que s'ha de tenir en compte per a la consideració de les plantes de l'edificació com a soterrani, semisoterrani o sobre rasant, és la del terreny modificat per la implantació de l'edifici.

b) Parcel·lació:

Els plans han d'establir les condicions de les parcel·les en què es poden dividir les zones mitjançant l'assenyalament de les seves superfícies mínima i màxima admeses, així com altres condicions geomètriques que aquestes hagin de complir: façana mínima, proporcions amplària - fondària, exigència d'inscripció de cercles de determinat diàmetre, angles que formen els límits, etc.

La determinació de la superfície màxima de parcel·la que té per finalitat assegurar una certa homogeneïtat en les dimensions de les edificacions de la zona pot no fer-se i substituir-se per limitacions del sostre de cada volum edificable i l'establiment de les separacions mínimes entre aquests quan estan situats en una mateixa parcel·la.

c) Separacions:

Els plans han d'assenyalar les distàncies mínimes que han de mantenir les edificacions respecte dels límits de la parcel·la, distingint si és el cas entre les distàncies al carrer, als límits laterals i al del fons de la parcel·la.

Aquestes distàncies mínimes no han de ser mai inferiors a 3 metres i no poden ser transgredides per cap element de l'edificació, llevat dels ràfecs de cobertes inclinades que no excedeixin de 50 centímetres.

Els plans han d'especificar en quines zones i en quines condicions poden construir-se de forma aparellada -amb mitgera comuna- les edificacions corresponents a dues parcel·les veïnes. També poden definir zones en què l'edificació s'hagi de construir alineada al carrer, si bé mantenint les distàncies als altres límits de la parcel·la. En aquest cas, en la determinació de l'alçada màxima i del nombre màxim de plantes i de les condicions de la planta baixa cal tenir en compte els criteris establerts per al sistema d'alineacions de carrer.

d) Ocupació de parcel·la:

Amb l'objectiu de mantenir una proporció adequada d'espai amb vegetació, els plans han d'assenyalar mitjançant un o diversos percentatges, la proporció màxima admissible d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació. Amb aquesta finalitat es considera:

d) L'ocupació en planta de l'edificació sobre rasant expressada per la projecció horitzontal de tots els seus elements, llevat dels ràfecs de coberta.

L'ocupació en soterrani.

L'ocupació per piscines, pistes esportives, rampes i altres elements que impedeixin la plantació d'arbrat.

e) Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima s'ha de definir en cada zona per l'alçada que pot assolir la línia de cornisa de l'edifici respecte a la rasant del carrer o respecte a la rasant natural del terreny. Els plans han d'adoptar un o altre criteri en funció de la topografia del lloc i dels objectius de l'ordenació.

Els plans han d'establir a més de l'alçada reguladora, el nombre de plantes que poden tenir els edificis en cada zona. Als efectes de comptar el nombre de plantes, es considera planta baixa aquella que tingui el nivell del sòl a menys d'1,20 metres per sobre i a més d'1,20 metres per sota de la rasant del carrer o del terreny segons s'hagi optat per un o altre criteri. Per a la comptabilització del nombre de plantes de l'edificació en funció de la rasant del terreny, es considerarà la rasant natural d'aquest abans de les modificacions motivades per la implantació de l'edificació.

En cas que l'alçada reguladora i el nombre de plantes s'estableixin en relació amb la rasant del carrer, cal adoptar els criteris de determinació establerts per al sistema d'alineacions de carrer que siguin d'aplicació.

Per damunt de l'alçada reguladora, només s'admeten els elements que s'assenyalen a l'article 22 d'aquest reglament.

En cas d'edificacions d'un sol habitatge, d'edificis no residencials de caràcter singular com alguns equipa-

ments en què la divisió per plantes no és un aspecte rellevant de l'edifici, els plans poden establir una alçada màxima que inclogui les cobertes i que no pot ser superada per cap element construït de l'edifici, llevat, si és el cas, per les antenes autoritzades.

f) Cossos volats:

Els cossos volats tancats computen com a sostre edificable. El pla establirà en quins casos els altres cossos volats -semitancats i oberts- computen. La projecció vertical dels cossos volats ha de computar com a ocupació de parcel·la. Els cossos volats no poden envair les franges mínimes de separació de l'edifici als límits de la parcel·la.

g) Patis interiors:

En el cas que en els edificis regulats pel sistema d'edificació aïllada segons parcel·lació s'hagin de preveure patis interiors de llums o de ventilació, les dimensions mínimes d'aquestes s'han de regir pels mateixos criteris que en el sistema d'alineacions de carrer establerts en l'article 17 d'aquest reglament.

La superfície de patis interiors per planta no computa com a sostre edificable, però sí la que ocupen els espais de comunicació vertical i les instal·lacions.

La superfície del pati interior computa com a ocupació de parcel·la.

h) Tanques:

Atès que les tanques de les parcel·les, en especial les que limiten amb la via pública, són especialment importants en la imatge urbana dels sectors amb l'edificació regulada per aquest sistema, els plans han d'establir les condicions que les tanques han de complir pel que fa a alçades, materials, transparències, colors, etc.

Capítol 4. Sistema d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica

Article 20

Sistema d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica

En el sistema de definició volumètrica, l'ordenació urbanística defineix les condicions volumètriques específiques a què han d'ajustar-se els edificis, les quals

no deriven necessàriament ni de l'alineació del carrer o espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació.

Article 21

Paràmetres específics del sistema d'ordenació per definició volumètrica

1. En aquelles zones on els plans adoptin el sistema d'ordenació per definició volumètrica, aquests han d'establir de forma gràfica o numèrica les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, de manera que quedin definides de forma clara les regulacions a què ha d'ajustar-se el projecte d'edificació a redactar de forma independent en cada parcel·la o, si és el cas, en cada unitat de projecte.

2. Els paràmetres del sistema per definició volumètrica que han de considerar els plans són els següents:

a) Espai ocupable per l'edifici:

Cal definir mitjançant l'assenyalament de les seves alineacions en aquelles parts on es fixi la situació del pla de façana de l'edificació, i mitjançant l'assenyalament de les línies on se situen els plans verticals que no poden ser ultrapassats per l'edificació a les parts on no es proposi una alineació obligatòria.

b) Envolupant de l'edifici:

L'assenyalament de l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes construïbles sobre l'espai ocupable defineix el volum envolupant dins del qual pot prendre forma concreta l'edificació a través del seu projecte específic.

c) Sostre edificable:

La quantitat d'edificació realitzable s'ha d'establir per a cada volum -o conjunt de volums envolupants que hagin de ser objecte d'un únic projecte d'edificació- mitjançant l'assenyalament de la xifra que expressi els metres quadrats de sostre construïbles. En cas que es tracti d'un volum definit de forma precisa per alineacions i un nombre de plantes obligatòries, els metres quadrats de sostre construïbles han de ser els que corresponen a la suma de la superfície de les plantes de la totalitat del volum definit.

d) Buits a l'edificació:

La definició volumètrica pot preveure la creació de buits en l'edifici, ja sigui en planta baixa amb l'objectiu de permetre passos a través de l'edifici, o en plantes pis amb objectius de composició volumètrica o d'altra índole. Les dimensions mínimes i màximes d'aquests buits s'han d'expressar de forma clara en els plànols que determinin la planta de l'espai ocupable i les seccions de l'envolupant de l'edifici. Si el pla no expressa el contrari, el sostre corresponent als buits de l'edifici no computa com a sostre edificable.

e) Parcel·lació:

Atès que la parcel·lació en aquest sistema d'ordenació pot tenir una notable independència de la configuració dels volums edificables, l'ordenació ha d'establir de forma específica les parcel·les de sòl que corresponen a cada edifici previst, ja siguin de titularitat privada, ja siguin de titularitat pública.

f) Unitats de projecte:

En principi, cada parcel·la representa l'àmbit on els paràmetres definits permeten que es pugui desenvolupar un projecte d'edificació amb independència de la resta de l'ordenació; tanmateix, per motius de composició urbana, l'ordenació urbanística pot establir en alguns casos unitats de projecte que compreguin dues o més parcel·les, en les quals calgui la redacció d'un projecte de conjunt.

g) Planta baixa i soterrani:

La definició de l'espai ocupable per l'edificació a l'ordenació urbanística comporta l'assenyalament de la cota de les plantes baixes d'aquesta, les quals s'han de mantenir entre 1,20 metres per sobre i 1,20 metres per sota de les rasants dels espais exteriors de l'edifici previstes per l'ordenació, en els fronts de l'edifici on se situen els accessos al mateix edifici.

S'assenyalaran també aquelles plantes que per tenir caràcter de semisoterrani computen parcialment com a sostre edificat, d'acord amb els criteris establerts pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, o en el seu defecte per l'article 14 d'aquest Reglament. La planta baixa del volum edificable assenyalada per l'ordenació és la planta d'accés

a l'edifici i la referència per a l'assenyalament del nombre de plantes pis que l'edifici pot tenir, tanmateix tant la planta baixa com alguna planta pis pot ser que tinguin en alguns casos caràcter de semisoterranis.

L'ordenació especificarà amb claredat en els plànols les parts de planta que computen com a sostre edificat del volum, i aquelles que tenen el caràcter de soterrani, les quals estaran subjectes a les condicions que s'estableixin per a aquest tipus de sostre. Aquestes condicions podran ésser també de caràcter limitatiu de la quantitat de superfície o del nombre de plantes construïbles en soterrani.

El pla ha d'assenyalar els àmbits de les parcel·les, i dels espais públics si és el cas, que poden ser ocupats per soterranis. En cas contrari, s'entén que únicament són ocupables en soterrani els espais que queden sota l'espai ocupable per l'edificació determinat per l'ordenació.

h) Cossos volats:

En cas que es permeti la construcció de cossos volats -tancats, semitancats, oberts- en les plantes pis de l'edifici, en els plans de façana definits per alineació obligatòria o, si és el cas, en cossos que haguessin de volar més enllà dels plans que s'estableixen com a límit màxim de l'edificació, el pla ha d'establir els criteris i paràmetres següents:

En quins casos els cossos volats computen com a sostre edificable.

Longitud màxima de vol amb relació al pla d'alineació i, si és el cas, del pla no excedible.

Proporció màxima del front volat per planta en cada façana.

Proporció màxima del front volat en el conjunt de la façana.

i) Patis interiors:

En el cas que en els edificis regulats pel sistema de definició volumètrica s'hagin de preveure patis interiors de llums o de ventilació, les dimensions mínimes d'aquests patis s'han de regir pels mateixos criteris que en el sistema d'alineacions de carrer establerts a l'article 17 d'aquest reglament.

Si en els plans no s'estableix un altre criteri, en aquest sistema d'ordenació la superfície de patis interiors per

planta no computarà com a sostre edificable, però sí la que ocupen els espais de comunicació vertical i les instal·lacions.

Capítol 5. Disposicions comunes als diversos sistemes d'ordenació de l'edificació

Article 22

Construccions per damunt de l'alçada reguladora

1. Els plans han de regular les construccions que s'admeten per damunt de l'alçada reguladora amb els objectius següents:

Assegurar un bon acabament formal de l'edificació que afavoreixi el paisatge urbà.

Evitar l'aparició de sostre addicional a l'autoritzat per les normes d'edificació.

2. En especial, i segons els casos, els plans han d'establir les condicions per a la construcció de:

Plantes àtic, només en aquells casos del sistema per alineacions de carrer en què s'admetin.

Caixes d'escala d'accés al terrat, maquinària d'ascensors, aparells d'instal·lacions diverses, etc.

Baranes de terrats.

Cobertes inclinades: ús de l'espai sota coberta, pendents, materials, ràfecs...

3. L'espai sota coberta quan sigui accessible computa com a sostre edificable en la part de superfície que tingui una alçada lliure interior superior a 1,80 metres. En el sistema d'alineacions de vial, cal que l'ús de l'espai sota coberta com espai habitable estigui previst en l'ordenació de l'edificació de la zona que es tracti.

Article 23

Sistemes híbrids

Els plans poden adoptar per a l'ordenació de l'edificació els paràmetres que considerin més adequats d'acord amb els seus objectius específics, i per tant poden utilitzar sistemes d'ordenació híbrids que integrin paràmetres procedents dels diferents sistemes bàsics que defineix aquest reglament.

Article 24

Problemes puntuals d'ordenació de l'edificació

1. Quan per les peculiars condicions del lloc com ara la topografia, l'edificació existent o altres factors, els paràmetres d'ordenació de l'edificació adoptats pel pla no resolguin satisfactòriament aspectes de contigüitat o coherència entre edificacions o siguin possibles solucions més bones pel que fa a la imatge i funcionalitat del conjunt edificat, es poden proposar variants a l'ordenació definida pels plans mitjançant la tramitació i aprovació de les oportunes ordenacions específiques.

2. Les variants proposades no poden comportar un augment del sostre edificable amb relació al que resultaria de l'aplicació directa de les normes establertes pel pla, ni se'n poden derivar perjudicis a tercers, pel que fa a les vistes o l'asolellament.

3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial definiran per a les diferents àrees les condicions dels canvis en la morfologia del terreny que vinguin motivats per la implantació de les edificacions i per la utilització de la resta de la parcel·la, en especial quan aquests canvis hagin d'ésser perceptibles des de l'espai públic. En defecte de regulació pel pla d'ordenació, s'observaran les següents condicions:

a) Els murs o suports que tinguin la funció de recolzar l'edifici sobre la parcel·la no tindran en cap punt més de 3 m d'alçada comptats des de la cota natural d'aquesta.

b) Els murs frontals dels aterrossaments no poden excedir 3 m d'alçada sobre la cota natural del terreny en què se situïn.

c) Si cal fer més d'un aterrossament, el pendent resultant del graonat del terreny no pot excedir els 45°.

d) Els murs dels aterrossaments del terreny d'un mateix solar no superaran en conjunt l'alçada de 9 m.

e) Quan es tracti de solars edificables d'acord amb el Pla d'ordenació en què no sigui possible complir aquestes condicions i el pla no determini la solució a adoptar, caldrà la tramitació i

aprovació d'una ordinació específica que defineixi la configuració final del terreny.

f) Els murs dels aterrossaments es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge.

Títol III. Règim dels usos i de les activitats

Capítol 1. Disposicions generals sobre els usos

Article 25

Usos urbanístics i activitats classificades de la normativa ambiental

1. Usos urbanístics són les diferents classes d'usos considerades pel planejament amb la finalitat de regular la seva distribució a l'espai en funció dels objectius urbanístics adoptats.

2. Cada ús comprèn activitats de diversa intensitat i característiques que poden ser objecte de limitacions específiques en els plans d'urbanisme amb la finalitat d'assegurar els graus de compatibilitat desitjables amb els altres usos que conviuen en el mateix edifici, en la mateixa parcel·la o en el mateix sector urbà.

3. Les regulacions de la normativa ambiental referida a les activitats classificades pel seu caràcter molest, nociu, insalubre o perillós s'han d'aplicar en tot cas, amb el benentès que per l'autorització de les activitats és necessària tant la seva conformitat amb les regulacions de caràcter urbanístic com amb les de caràcter ambiental que siguin d'aplicació.

4. Els plans urbanístics poden fer referència en la seva normativa de regulació d'usos als nomenclàtors d'activitats vigents amb la finalitat de reiterar la prohibició o d'expressar les condicions de determinades activitats. Tanmateix, en funció dels seus objectius urbanístics, els plans poden establir mesures més restrictives per a determinades activitats que les que es derivin de les disposicions normatives de caràcter ambiental.

Capítol 2. Classificació dels usos i condicions de desenvolupament

Article 26

Usos admesos i usos prohibits

Els plans han d'establir, per a cada zona en què per raons d'ordenació divideixin l'espai, els usos a què poden destinar-se les parcel·les i edificacions previstes i que es consideren per tant "usos admesos". Alternativament, els plans poden assenyalar aquells usos que no es permet que es desenvolupin a les parcel·les i edificacions de la zona i que es consideren "usos prohibits".

Article 27

Ús principal, usos compatibles i usos complementaris

1. Dintre dels usos admesos a la zona, el pla pot assenyalar-ne un, o més d'un, com a ús principal o dominant en el sentit que es preveu que ocupi una proporció majoritària del sostre edificat de la zona i que per tant és el que contribueix a definir el seu caràcter bàsic, com per exemple l'ús d'unihabitatge, o l'ús industrial en determinades zones.

2. Per usos compatibles s'entenen aquells que poden desenvolupar-se en contigüitat amb l'ús principal en tant que no han d'afectar negativament el desenvolupament d'aquest, com per exemple, el petit comerç o les oficines amb relació a l'habitatge.

3. Per usos complementaris s'entenen aquells que només s'admeten en tant que complementin l'ús principal de la zona, per exemple, el petit comerç domèstic de proximitat en determinades àrees d'habitatge, o el de restauració en un equipament esportiu.

4. Els plans podran establir quan convingui condicions específiques, que han de complir els usos admesos a la zona. Pel que fa als usos compatibles, es poden establir limitacions a la seva proporció o condicions relatives a la seva situació per assegurar que no afectin el desenvolupament de l'ús considerat principal. Així mateix, els usos complementaris podran ser objecte de limitacions perquè no excedeixin el seu paper de complement de l'ús principal.

Article 28

Usos temporals i usos provisionals

1. Sense perjudici de les determinacions urbanístiques, es poden autoritzar en els edificis i terrenys usos temporals o provisionals quan no constitueixin un impediment per al desenvolupament de les previsions del planejament.

2. Són usos temporals els autoritzats per termini limitat o per temps indefinit amb autorització revocable per l'administració comunal en funció de circumstàncies especificades.

3. Són usos provisionals els que puguin autoritzar-se amb aquest caràcter en els termes que disposen l'article 134.4 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i l'article 154 d'aquest reglament.

Article 29

Usos públics, privats i col·lectius

Els plans podran distingir, als efectes de la seva autorització, el caràcter públic, privat o col·lectiu dels usos:

a) Per usos públics s'entenen aquells desenvolupats per l'Administració i altres ens públics, o pels particulars que gestionen serveis públics mitjançant concessió.

b) Per usos privats s'entenen aquells que no estan compresos en el paràgraf anterior i es realitzen per particulars en immobles de propietat privada.

c) Per usos col·lectius s'entenen els usos privats destinats al públic i als quals s'accedeix per la pertinença a una associació o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

Article 30

Condicions al desenvolupament de determinats usos

1. Els plans poden establir condicions al desenvolupament de determinats usos -especialment els compatibles i els complementaris- admesos en una zona. Aquestes condicions també poden referir-se de forma específica o exclusiva a alguna de les activitats concretes que comprèn l'ús.

2. Les condicions poden fer referència a la intensitat i a la situació de l'ús:

a) Les condicions relatives a la intensitat s'han d'expressar mitjançant l'establiment de màxims quantitativs -o mínims si és el cas- de les variables més significatives en relació amb la mesura de la intensitat: superfície de sostre destinada a l'activitat, nombre de places, etc.

b) Les condicions relatives a la situació comporten la consideració de diferents situacions físiques possibles de l'ús o activitat, i la determinació de en quines d'aquestes situacions s'admet la seva localització.

3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de definir quines són les situacions a tenir en compte per a condicionar l'establiment dels usos. En els casos que no ho facin, cal tenir en compte les situacions possibles següents:

Situació 1a

En planta soterrani inferior a la -1 d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de la planta soterrani -1.

Situació 1b

En planta soterrani -1 d'uns edificis d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

Situació 2

En planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent.

Situació 3

En planta pis (1r) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

Situació 4

En planta baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.

Situació 5

En planta pis d'un edifici d'habitatges exclosa la situació 3.

Situació 6

Ocupant parcialment un edifici destinat a usos diferents als d'habitatge, però que té contigüitat amb edificis que admeten aquest ús.

Situació 7

Ocupant parcialment un edifici destinat a usos diferents als d'habitatge, i que no tenen contigüitat amb edificis que admeten aquest ús.

Situació 8

En edifici d'ús exclusiu, que té contigüitat amb edificis que admeten l'ús d'habitatge.

Situació 9

En edifici d'ús exclusiu, que no té contigüitat amb edificis on s'admet l'ús d'habitatge.

Situació 10

En edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures superiors a 6m dels edificis més propers, independentment del seu ús. En el cas de distàncies menors es considerarà situació de contigüitat.

Situació 11

En edifici aïllat, en zones separades dels usos d'habitatge i dels altres propis dels teixits urbans amb habitatge.

Situació 12

A cel obert, proper a edificis d'habitatge.

Situació 13

A cel obert, proper a edificis amb usos diferents dels d'habitatge.

Situació 14

En edifici aïllat o a cel obert, en zones allunyades dels nuclis urbans.

La referència a l'ús d'habitatge s'ha d'entendre extensiva a tots els usos que comporten alguna modalitat de residència: residencial, sanitari-assistencial, hospitalari, hotelier.

S'entén per planta baixa aquella on es troba l'accés a l'edifici. Plantes pis són aquelles per damunt de la planta baixa i també la part de les plantes en semisoterrani que no tinguin caràcter de soterrani d'acord amb les que disposa l'article 14 d'aquest Reglament.

Capítol 3. Tipologia d'usos**Article 31***Classes d'usos en el planejament*

Amb la finalitat de regular amb claredat els usos admesos en cada zona i les seves condicions d'implantació, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial (POUP) han de definir els diferents usos urbanístics que es preveuen a l'ordenació. En cas que el POUP no estableixi una llista i una definició específica, els usos a què s'ha de referir la seva normativa són els següents, sense perjudici que el mateix POUP, els plans parcials o

especials i les ordinacions de la normativa subsidiària puguin establir subdivisions en alguns dels usos considerats als efectes d'una regulació més precisa.

1. Ús d'habitatge:

És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge entès com l'espai on s'allotja una llar.

S'estableixen les categories següents:

1.1. Unihabitatge: ús propi dels edificis que acullen només una llar en cada parcel·la.

1.2. Plurihabitatge: ús propi dels edificis que acullen diverses llars en una mateixa parcel·la.

1.3. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat cal demostrar documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

2. Ús residencial:

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple albergs de joventut, residències d'estudiants, residències religioses i d'altres similars.

3. Ús hotelier:

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, com hotels, apart-hotels i, en general, tots aquells establiments del ram de l'hoteleria, en les diferents modalitats previstes a la legislació sectorial vigent.

4. Ús comercial:

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda de productes de consum o a la prestació de serveis. Inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions de la superfície comercial, el Pla estableix la classificació següent:

a) Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis en detall, amb una superfície de venda inferior als 250 m².

b) Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior als 250 m² i inferior als 2.500 m².

c) Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior als 2.500 m².

5. Ús d'oficines:

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

6. Ús industrial:

6.1 Indústria compatible. Comprèn aquelles indústries que pel fet de no produir efectes molestos es consideren compatibles amb l'habitatge.

6.2 Indústria urbana. Comprèn aquelles indústries que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn però que no s'admeten en promiscuitat amb l'habitatge.

6.3 Indústria agrupada. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

6.4 Indústria separada. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a les que duen a terme.

7. Magatzems:

Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies per a la seva distribució.

8. Tallers de reparació de vehicles:

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en els rams de mecànica i d'electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei (rentat, oli, pneumàtics, accessoris...)

En aquest ús no s'inclouen els tallers dels rams de planxa o pintura, que tenen la consideració d'indústria agrupada.

9. Ús sanitari:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts amb allotjament o sense, com ara clíniques, hospitals, consultoris, etc.

10. Ús socio-sanitari

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament mèdic i social de les persones oferint actuacions de prevenció, de promoció i d'atenció en l'àmbit de la salut i el benestar.

Aquests establiments poden ser:

d'atenció diürna, com ara centres d'atenció precoç, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals, centres d'atenció primària, centre de salut mental, centres de dia per a la gent gran, discapacitats i altres col·lectius de població.

d'atenció residencial, com ara les residències assistides.

11. Ús social:

Comprèn les activitats relacionades amb l'atenció social. Aquests establiments poden ser:

d'atenció social diürna: centre obert, guarderia, casal menjador, llars de jubilats o altres que es puguin crear.
d'atenció social residencial: centres d'acollida d'infants, llars residencials, habitatges tutelats, etc.

12. Ús educatiu

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, i també els cursos d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades.

13. Ús cultural:

Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, auditoris i similars. S'inclouen també les seus de les associacions de caràcter cultural, cívic o social.

14. Ús religiós:

Comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

15. Ús de restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, o similars, han d'estar adscrits a l'ús recreatiu.

16. Ús recreatiu:

És el referent a les manifestacions comunitàries de lleure i del temps lliure no compreses en cap altra qualificació que poden generar molèsties. S'inclou en aquest ús el d'espectacles no inclosos en l'ús cultural, discoteques, bars musicals, sales de festes, bingos, sales de joc i similars.

17. Ús esportiu:

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física, esports i dansa, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.

18. Ús d'aparcament.

Subjecte a les regulacions específiques dels articles 33 a 41 d'aquest Reglament.

19. Usos esportivorecreatius de caràcter extensiu.

Comprèn les activitats d'aquests tipus que es desenvolupen fonamentalment a l'aire lliure en extensions grans de terreny, i que requereixen només una petita proporció d'instal·lacions tancades integrables en el paisatge rural: golf, pistes d'esquí, hípiques...

20. Usos rurals.

Usos propis de l'espai no urbanitzat. Es distingeixen els següents:

20.1. Ús agrícola

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

20.2. Ús ramader:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, l'engreix, la guàrdia i la custòdia del bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

20.3. Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos.

20.4. Ús de protecció

Comprèn les activitats encaminades a la protecció dels valors naturals o culturals dels terrenys.

20.5. Habitatge rural

Vegeu 1.3.

21. Ús d'estacions de servei:

Comprèn les instal·lacions de venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, així com la prestació de serveis immediats a l'automòbil (aigua, aire, rentat, recanvis, etc.).

Capítol 4. Ordenació dels usos i les activitats per preservar l'entorn urbà i el medi ambient

Article 32

Nivell d'incidència dels usos i les activitats sobre l'entorn i el medi ambient

1. Sense perjudici de les disposicions generals d'obligat compliment i en defecte d'una ordenança comunal específica reguladora del control ambiental de les activitats, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden establir les prescripcions necessàries per evitar la incidència negativa d'algunes activitats sobre les altres activitats i usos urbanístics, i també sobre el medi urbà en general.

2. Les normes per al control ambiental de les activitats han d'establir limitacions relatives als efectes següents:

- a) Amb caràcter general en tota la parroquia
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
- b) En funció de la localització.
 - Emanacions, olors, fums
 - Soroll
 - Vibracions
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
 - Producció de residus
 - Càrrega i descàrrega

3. El pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot assenyalar diverses àrees per establir, en funció dels usos que admeten

les zones de l'ordenació urbanística, diferents nivells de tolerància dels efectes negatius assenyalats en el grup b) del punt anterior. Amb aquesta finalitat, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial distingirà com a mínim les àrees següents:

Àrees on predomina l'ús d'habitatge i els altres usos residencials.

Àrees on predominen els usos terciaris i la indústria urbana i on l'habitatge té una proporció baixa.

Àrees d'ús industrial pròximes a les altres àrees urbanes.

Àrees d'ús industrial separades de les altres àrees urbanes.

Capítol 5. L'ús d'aparcament

Article 33

Els espais d'aparcament

1. S'entén per aparcament els espais destinats a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

2. Segons els casos, l'aparcament el constituïran: espais públics a cel obert, soterranis a l'espai públic, espais privats a cel obert o espais en edificis públics o privats ja sigui en soterrani o en altres plantes de l'edifici.

Article 34

Previsió d'aparcament a l'ordenació urbanística

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden establir les proporcions mínimes de superfície destinada a aparcaments i a operacions de càrrega i descàrrega que s'hagin de reservar en l'espai viari públic de les unitats d'actuació que hagin de ser objecte de plans parcials o plans especials. Així mateix, poden fixar les condicions que han de tenir els espais concrets que determinin els plans parcials i especials amb aquestes finalitats.

2. En cas que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no fixi aquestes condicions, s'han de respectar les regles següents:

a) No es computen com a aparcament les superfícies de les calçades viàries però sí que poden computar-se les franges annexes quan l'ordenació les destini específicament a aquest ús, ja sigui disposant les places en cordó o

en bateria. L'ordenació no pot preveure aquestes disposicions dels espais d'aparcament si han de crear interferències greus al trànsit previsible a les calçades immediates.

b) Quan de l'aplicació dels estàndards d'aparcament d'obligat compliment en resulti un nombre fraccionari de places, s'ha de arrodonir la xifra a un nombre enter augmentant una plaça, excepte si la fracció és menor de 0,5, cas en què s'ha de menysprear.

c) Els espais d'aparcament podran agrupar-se en àrees específiques, sense produir concentracions excessives que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions.

d) Les àrees d'aparcament que no siguin contigües a la calçada han d'obrir-se directament a la calçada mitjançant una connexió adequada per a l'entrada i sortida de vehicles i que garanteixi la seguretat d'aquests moviments.

e) Els espais oberts per a aparcament s'han d'integrar en el paisatge urbà. Amb aquesta finalitat s'ha de tractar l'àrea, i en especial els seus voltants, amb l'arbrat, la jardineria, els talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

f) Cada plaça d'aparcament comprendrà com a mínim una superfície rectangular de 2,40 x 4,50 m si es disposen en bateria i de 2,00 x 5,00 m si es disposen en cordó.

Article 35

Previsió d'aparcaments en els edificis

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial poden establir la proporció mínima de places d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega que els projectes d'obres de nova planta hagin de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin, ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar, d'acord amb les condicions d'ordenació de l'edificació. El nombre de places mínimes a preveure en cada cas l'ha d'establir el pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant estàndards referits a la superfície edificada o a altres variables indicatives de la in-

tensitat d'aparcament necessari en funció de l'ús de l'edifici.

2. Quan l'edifici es destini a diferents usos que tinguin establertes exigències d'aparcament diverses, el nombre de places a reservar ha de ser la suma de les que són exigibles a cada ús en funció de la superfície que ha d'ocupar o la intensitat que ha de tenir. En cas d'usos o activitats que no tinguin especificada l'exigència d'aparcament se'ls aplicarà per analogia la de l'ús amb què tinguin major similitud pel que fa a la necessitat d'aparcament.

3. Quan els plans d'ordenació i urbanisme parroquial no estableixin un altre criteri, el càlcul de les places d'aparcament previstes dintre de l'edificació o a la resta del solar s'ha de fer considerant que 20 m² és la superfície útil mitjana d'espai destinat a aparcament que correspon a cada plaça comptant la part alíquota de la superfície d'accessos i d'espais de maniobra. En aquest càlcul s'ha de descomptar la superfície dels trams d'accessos addicionals motivats per estar la planta de l'espai d'aparcament separada més de tres metres respecte del carrer des d'on s'hi accedeix.

4. A les promocions unitàries d'habitatges en filera de més de tres habitatges s'han de preveure espais comuns d'aparcament de forma que es redueixi en el possible el nombre d'accessos de vehicles al conjunt de l'edificació.

Article 36

Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis

1. Si els plans d'ordenació i urbanisme parroquial no regulen de forma específica la determinació del nombre mínim de places d'aparcament que cal preveure en els edificis, s'han d'aplicar els estàndards mínims següents per als edificis de nova planta, per a ampliacions i per a l'establiment de nous usos en els edificis existents:

a) Ús d'habitatge:

Dues places cada habitatge de 150 m² o més de superfície construïda.

Una plaça i mitja cada habitatge de 90 a 150 m² de superfície construïda.

Una plaça cada habitatge de menys de 90 m² de superfície construïda.

b) Ús d'oficines i similars:

Una plaça cada 80 m² de superfície útil

c) Ús comercial:

Una plaça cada 60 m² de superfície útil de venda.

d) Ús industrial:

Una plaça cada 100 m² de superfície útil.

e) Usos cultural, recreatiu d'espectacles i discoteques.

Una plaça cada 15 localitats.

Una plaça cada 10 localitats, en cas de més de 500 localitats.

En discoteques, una plaça cada quatre m² de superfície útil

f) Ús hotelier

Una plaça cada dues habitacions en sòl urbà consolidat. En la resta de zones, dues places per cada tres habitacions.

En els apartaments s'apliquen els mínims establerts per als habitatges.

g) Ús hospitalari i similar.

Una plaça cada dos llits.

h) Usos culturals i recreatius -no d'espectacles-, sanitaris-assistencials i esportius en locals tancats.

Una plaça cada 200 m² construïts.

2. Sense contradir el que si és el cas especifiqui el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pel que fa a les exigències mínimes d'aparcament en els edificis, els plans parcials i especials poden establir per als seus àmbits d'ordenació exigències més grans que les que s'assenyalen en el punt anterior, les quals tenen el caràcter de mínims.

3. Així mateix, el planejament pot establir, per a aquells usos com els comercials, hotelers, hospitalaris i d'altres en què les operacions de càrrega i descàrrega són freqüents, l'exigència de reservar dintre de les parcel·les on s'ubiquin espais per a aquestes operacions en la proporció adequada.

4. Quan les condicions del solar no permetin la ubicació de la totalitat o part de les places d'aparcament dintre del àmbit del solar, es pot satisfer l'exigència d'aparcament emprant el procediment que es detalla en l'article 37 apartat 2.

Article 37

Exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents

1. En els casos d'ampliació d'edificis existents o de canvis de l'ús dels seus espais per altres amb exigències d'aparcament més grans, s'han de crear les places addicionals que, d'acord amb el que estableix pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o, en el seu defecte, per l'article anterior, resultin de l'aplicació dels estàndards mínims assenyalats a la superfície d'ampliació o destinada a nous usos.

2. Quan les condicions del solar o de l'edificació existent no permetin la ubicació de les places d'aparcament que s'han de crear dintre de l'àmbit del solar, per a l'autorització de l'ampliació o el canvi d'ús cal satisfer l'augment d'exigència d'aparcament en un altre lloc, per alguna de les vies següents:

a) Destinant a la satisfacció de l'exigència derivada de l'ampliació o dels nous usos places d'aparcament d'altres solars pròxims que siguin addicionals al nombre que exigeixin els usos ubicats en aquells solars i no necessaris com a aparcament rotatori d'interès general, mitjançant document que acrediti la afectació d'aquestes places al destí assenyalat.

b) Participant amb l'aportació econòmica equivalent al cost del nombre de places necessàries en actuacions de creació de nous aparcaments públics, promoguts pel Comú, ja sigui directament o a través d'empreses concessionàries.

c) Mitjançant una contribució econòmica compensatòria similar a la que preveu l'article 126.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que el Comú ha de destinar a pal·liar els déficits d'aparcament de la parròquia.

El procediment pel qual s'opti s'ha de formalitzar documentalment de forma que s'asseguri el compliment del compromís, prèviament a l'autorització de l'ampliació o els nous usos.

L'administració comunal ha d'establir un registre per evitar que les mateixes places d'aparcament s'atribueixin simultàniament a satisfer les necessitats

derivades dels usos de diferents solars.

Amb la finalitat de regular els motius d'impossibilitat d'ubicació en el mateix solar, els procediments de les solucions alternatives i fixar els criteris de valoració de les aportacions i compensacions, les administracions comunals poden aprovar una ordinació específica.

3. En cas que el nombre de places necessàries motivades per un canvi d'ús sigui inferior a quatre i no puguin ubicar-se en el solar i no siguin possibles cap de les alternatives assenyalades, el Comú, en funció de l'interès que per a l'àrea urbana tingui la implantació del nou ús, pot exonerar del compliment de l'obligació de provisió de les places d'aparcament corresponents.

Article 38

Condicions dels aparcaments

1. L'amplada dels accessos als aparcaments no pot ser inferior a cinc metres i vint centímetres (5,20 metres) per dos sentits de circulació, i a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85 metres) per un sol sentit. Aquestes dimensions poden ser inferiors en el punt d'entrada a l'aparcament i reduir-se, com a màxim, a 5,00 metres i 2,50 metres, respectivament. En tots els casos, les rampes i passadissos de circulació de vehicles han d'estar lliures de tot obstacle amb una mesura lliure mínima de 2,85 metres

2. Els aparcaments han de tenir un accés per a vianants o usuaris de l'aparcament. Aquest accés ha de ser independent de l'accés dels vehicles, o n'ha d'estar segregat amb una amplada mínima de 90 centímetres (0,90 metres).

3. El pendent de les rampes interiors i exteriors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar el 18% en el seu eix si són de traçat recte, i el 15% en l'eix si tenen un desenvolupament en corba o són circulars.

4. A la desembocadura de la rampa a la via pública, i com a mínim en una longitud de 4 metres, el pendent no pot ser superior al 5%. En cap cas aquest tram pot envair la superfície de la vorera; amb tot, pot estar ubicat en sobreamples de vorera quan es prevegin franges enjardinades o destinades a altres usos entre la vorera mínima i el límit d'edificació.

5. Els radis de gir s'han de calcular de manera que permetin la circulació fàcil de tot vehicle capaç de ser admès a l'aparcament.

6. La dimensió mínima d'una plaça d'aparcament ha de ser de 2,30 metres x 4,50 metres.

7. L'alçada mínima lliure, de terra a sostre acabat, en places d'aparcament i passadissos, ha de ser de 2,20 metres. Aquesta altura pot rebaixar-se a 2 metres sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.

Article 39

Aparcaments subterranis mancomunats

Amb la finalitat de disminuir el nombre d'accessos als aparcaments subterranis des del carrer i també la superfície de rampes interiors dels aparcaments, es poden mancomunar els aparcaments corresponents a diferents solars, de forma que l'accés situat en una determinada parcel·la ho sigui també als subterranis de les altres parcel·les mancomunades.

En tot cas, els aparcaments han de respectar les mesures d'evacuació -nombre i distàncies de sortides i compartimentació dels aparcaments- contingudes en la normativa de seguretat contra incendis.

Article 40

Edificis d'aparcament

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial en sòl urbà consolidat i els plans parcials o especials en els àmbits objecte d'ordenació poden determinar la localització i les característiques d'edificis destinats a l'ús d'aparcament que s'hagin de portar a terme per iniciativa pública o privada. Quan es tracti de previsions de plans parcials o especials, l'edificabilitat dels edificis d'aparcament en solars de titularitat pública no computen dintre l'edificabilitat global de la unitat d'actuació o sector, llevat que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial especifiqui el contrari.

2. Els plans poden preveure que edificis que formen part de zones on s'admeten altres usos es destinin íntegrament a l'ús d'aparcament, respectant les condicions d'ordenació de l'edificació pròpies de la zona. En aquests casos cal que el

projecte dels edificis tingui cura de la seva integració a la imatge urbana del lloc on s'ubiquin.

Article 41

Concentració d'aparcament rotatori

1. Els projectes per a la creació d'aparcaments de caràcter rotatori amb una capacitat superior a les 500 places requereixen un estudi sobre la capacitat dels carrers per absorbir l'increment del trànsit que poden motivar els moviments d'accés o sortida. L'estudi ha de demostrar que la creació de l'aparcament contribueix positivament a la mobilitat i accessibilitat en el conjunt del sector urbà implicat.

2. Aquest estudi s'ha de realitzar tant si es tracta d'aparcaments d'iniciativa privada com pública. En cas que es tracti d'un aparcament motivat per les necessitats d'un ús o activitat concreta, una avaluació negativa de l'estudi de mobilitat pot comportar la no autorització de la implantació de l'ús, o, mitjançant la previsió d'altres formes d'accés a l'aparcament -a peu, amb transport públic-, la seva autorització amb la quantitat de places d'aparcament que es consideri que no causarà interferències greus a la xarxa urbana de l'entorn.

Capítol 6. Usos en soterrani

Article 42

Usos en soterrani

1. Tindran la consideració de soterranis aquelles plantes de l'edifici que no disposin de façana on puguin practicar-se obertures a l'espai exterior, amb les condicions mínimes que estableixi el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, o que, en el seu defecte, s'assenyalen a l'article 14 d'aquest Reglament.

Les parts de les plantes en semisoterrani que d'acord amb els criteris que estableixi el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no quedin servides per les obertures de les façanes, o per possibles patis de llum tindran també la consideració de soterranis.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'establir les regulacions adequades per als usos admissibles en les plantes soterrani. Les regulacions dels comuns han de tenir en compte

aquestes normes generals, les quals seran d'aplicació directa si no es desenvolupen aquelles:

a) Si no hi ha raons específiques per prohibir-ho, en soterrani hi són sempre admesos els usos d'aparcament i de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges com els trasters.

b) Llevat de solucions singulars que s'adoptin en projectes d'un habitatge aïllat, no s'admeten mai en planta soterrani les sales i les habitacions dels habitatges.

c) Es poden admetre altres usos -com el comercial- en soterrani sempre que estiguin funcionalment associats als usos de plantes no soterranis contigües a aquest, i s'estableixi una relació espacial directa i perceptible entre ambdues plantes. La contigüitat pot ser per tractar-se de la planta immediatament superior o per tractar-se de la part que no té consideració de soterrani, en un mateix nivell de planta en semisoterrani.

Les normes comunals han d'assenyalar en quins casos aquests usos poden estendre's a altres plantes soterranis inferiors. En cas de falta de regulació comunal, la implantació d'usos diferents als assenyalats a l'apartat a) es limitarà a la primera planta soterrani amb les condicions assenyalades.

d) Els usos en soterrani poden autoritzar-se sempre que a més de la normativa urbanística, compleixin les normatives d'obligat compliment relatives a seguretat, incendis i altres aspectes sectorials que els afectin.

Capítol 7. Usos en sòl no urbanitzat

Article 43

Integració al paisatge dels usos en sòls no urbanitzats

Aquells usos i aquelles activitats que, amb caràcter indefinit, es desenvolupin en sòl no urbanitzable a l'empara de les actuacions que d'acord amb l'article 19 del Reglament urbanístic s'admeten en aquesta classe de sòl, o els que amb caràcter temporal o provisional es desenvolupin a les àrees no urbanitzades de qualsevol classe de sòl, han d'adoptar les mesures necessàries per a la seva cor-

recta integració en el paisatge. En concret, els usos de dipòsit de ferralla, vehicles vells, caravanes i altres similars que es poden desenvolupar amb caràcter provisional en sòls no urbanitzats, han de tenir una tanca, preferiblement d'elements vegetals, que impedeixi la vista des de l'exterior i que disminueixi en el possible l'impacte visual d'aquests usos en el paisatge.

Els comuns, en el moment de l'autorització de l'ús, han d'establir les condicions específiques per assegurar l'assoliment dels objectius assenyalats en aquest article.

Capítol 8. Estacions de servei

Article 44

Ús d'estacions de servei

Les estacions de servei poden ubicar-se d'acord amb la normativa específica a les zones o sistemes de sòl urbà o urbanitzable amb pla parcial aprovat on el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no ho prohibeixi, amb les condicions següents:

- a) Han de donar front a un vial amb 10 metres o més de calçada per a trànsit rodat si és de dues direccions, o amb 6 metres o més si és d'una direcció.
- b) Han de preveure l'espai necessari per a l'espera de vehicles de manera que s'eviti qualsevol destorb de la circulació de vehicles i vianants, i han de tenir, com a mínim, 30 metres de façana al carrer.
- c) Els assortidors i els dipòsits de combustible han de mantenir com a mínim una distància de 15 metres amb tot tipus d'edificacions, i també amb els límits de les parcel·les veïnes, tenint en compte les previsions del planejament vigent pel que fa a l'edificació i els usos de les parcel·les pròximes.
- d) Els sortidors se separaran un mínim de 3 m de l'alineació del vial. Es tindran en compte si és el cas les variacions d'amplada o de traçat previstes en el planejament aprovat.
- e) En els trams de carretera situats en sòl no urbanitzat no s'exigiran les amplades mínimes de vial assenyalades a a) per a la ubicació de les estacions de servei. Tanmateix si es tracta de sòl ur-

banitzable caldrà preveure que en el pla parcial o especial que en el seu moment estableixi l'ordenació de l'àrea s'han de complir les condicions assenyalades a a) b) c) i d) si es vol mantenir l'estació de servei en la seva ubicació.

Capítol 9. Publicitat

Article 45

Regulació de la publicitat en edificis i terrenys

1. Sense perjudici de disposicions generals d'obligat compliment, els comuns, mitjançant ordinacions específiques, estableixen regulacions sobre les característiques, dimensions i mitjans transmissors de la publicitat que es pugui fer en suports situats en façanes, mitgeres i cobertes d'edificis, en solars sense edificar, i en tot tipus de terrenys visibles des de les vies públiques.

2. Les regulacions tenen com a objectius principals:

- a) La preservació de la qualitat del paisatge urbà i rural.
- b) La seguretat dels vianants.
- c) Evitar les interferències en l'atenció dels conductors de vehicles.

3. El Govern pot aprovar directrius amb la finalitat d'harmonitzar en tot el territori andorrà la regulació de la publicitat perceptible des dels espais públics urbans i les carreteres.

Títol IV. Condicions d'habitabilitat i construcció en els edificis

Capítol 1. Edificis d'habitatge

Article 46

Requisits mínims d'habitabilitat

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i les ordinacions que els complementen poden establir les condicions d'habitabilitat dels edificis d'habitatges i també les dels que es destinin a altres usos. Aquestes condicions han de respectar pel que fa als habitatges, els requisits mínims que assenyalen el present

reglament, els quals són directament d'aplicació en cas que el planejament urbanístic dels comuns no estableixi exigències més grans.

Article 47

Definició d'habitatge

1. Als efectes del que estableix aquest Reglament, s'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin també altres usos.

2. Un habitatge es considera complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica, i es considera reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica i no conté cap habitació. En ambdós casos hi haurà també un equip de cuina que pot estar integrat a la sala o constituir un espai específic.

Article 48

Requisits mínims de les edificacions de nova planta

Els requisits mínims que assenyalen aquest reglament s'exigeixen a tots els habitatges de nova edificació, als creats per reconversió d'antiga edificació o als obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació. S'entén per obres de gran rehabilitació les que constitueixen una actuació global en tot l'edifici que afecta la seva estructura o configuració interior, d'acord amb el que especifica l'article 74.1.d) d'aquest reglament.

Article 49

Projectes d'habitatge

1. A la documentació dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la classificació segons sigui habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

2. Així mateix, als plànols del projecte s'hi han d'indicar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, les quals es classifiquen com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B), cuina (C) i galeria (G).

Article 50

Llicència d'obres i cèdula d'habitabilitat

1. Perquè es pugui atorgar la llicència d'obres, cal que el Comú hagi realitzat el control del compliment pels habitatges projectats del nivell d'habitabilitat establert pel planejament i les ordinacions vigents i el present reglament.

2. No es pot atorgar la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin el nivell d'habitabilitat exigible.

3. Els habitatges nous que hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell que exigeix el present Reglament, han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Article 51

Definició de les peces de l'habitatge

1. Sala és la peça principal de l'habitatge, que compleix normalment les funcions d'estar i pot complir també les de menjador i de dormitori, en especial en els habitatges de tipus reduït. Així mateix, l'equip de cuina pot estar integrat a l'espai de la sala. D'acord amb les funcions atribuïdes a la sala, aquest reglament estableix determinades exigències dimensionals.

2. Habitacions són les altres peces essencials de l'habitatge que s'usen com a dormitori i també com a espai de treball, jocs o altres activitats. Les habitacions no podran contenir l'equip de cuina.

3. Cuina és l'espai específic on se situa l'equip de cuina quan aquest no s'integra a l'espai de la sala. Dins l'espai de la cuina podran integrar-se els equips de rentat i assecat de roba.

4. Cambres higièniques són els espais independitzables que contenen els aparells d'higiene personal. A cada habitatge hi haurà com a mínim l'equipament d'un lavabo, vàter i dutxa o banyera.

5. Galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.

6. Una obertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una obertura

és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

7. Accés de l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

Article 52

Superfície útil

1. "Superfície útil interior" d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a les que assenyalava l'article 55 d'aquest Reglament. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrics, fixos o mòbils. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitza com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

2. La superfície útil de l'habitatge s'ha d'expressar necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, s'ha d'entendre que les superfícies mínimes que es regulen en aquest reglament es refereixen a la superfície útil interior.

Article 53

Condicions dels espais comuns d'accés en els edificis d'habitatge i d'altres usos

1. Espai d'accés.

a) L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, d'un espai comú o d'un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa manera.

b) Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure mínima de 0,80 m.

c) Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1,20 metres i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 2,00 x 0,50 metres.

d) Per a la ventilació, l'escala ha de tenir un ull d' 1,00 m² com a mínim, i obertures a la planta baixa o primera i a l'última d' 1,00 m² de superfície ca-

dascuna com a mínim. En cas que no hi hagi ull d'escala hi ha d'haver a cada planta una obertura de 0,50 m² com a mínim. L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

e) La superfície dels paraments dels espais d'accés ha de ser resistent als cops, fins a una alçada d'1,5 metres.

f) Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que pugui tenir claror sempre que s'hi transiti.

2. Ascensors

a) Els edificis han de disposar d'un ascensor adaptat quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:

I) Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres o més plantes.

II) Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 metres.

III) Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges i menys de vint-i-quatre.

b) Els edificis han de disposar de dos ascensors adaptats quan el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de deu o més plantes, o quan a la mateixa caixa d'escala hi hagi de vint-i-quatre habitatges i menys de 48.

c) Els edificis han de disposar de tres o més ascensors adaptats quan en la mateixa caixa de escala hi hagi de 48 o més habitatges i es computarà un ascensor per cada 24 habitatges o fracció.

d) A l'espai destinat a espera de l'ascensor s'hi ha de poder inscriure un cercle d'1,20 metres de diàmetre.

3. Escales

a) A cada tram d'escala s'ha de salvar com a màxim un desnivell de 3,20 metres.

b) L'altura dels graons ha de ser com a màxim de 0,19 metres.

c) L'estesa dels graons ha de ser com a mínim de 0,25 metres.

d) A les escales corbes, els graons han de tenir, com a mínim, una línia de pas de 0,25 metres mesurada a 0,40 metres de la barana interior.

e) Els punts de l'espai d'accés on hi hagi un desnivell superior a 0,60 metres han de disposar de baranes o elements protectors.

f) Les escales han de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una alçada mínima de 0,90 metres, i si la barana està composta per brèndoles, no pot haver-hi entre elles una separació major de 0,12 metres.

4. Serveis

a) Els comptadors i dispositius de connexió dels serveis d'aigua, electricitat, llum i telèfon han d'anar en cambres o armaris tancats a la vista, d'acord amb la normativa específica i les normes de les companyies distribuïdores.

b) Hi ha d'haver una cambra independent i ventilada per a cubells d'escombraries amb instal·lació d'aigua freda i desguàs per a la neteja dels espais col·lectius. Els comuns han de regular les dimensions d'aquest espai en funció del tipus de recollida de residus que es faci, i de les previsions d'implantació de la recollida selectiva.

5. Edificis d'altres usos

Els edificis d'oficines han de disposar d'un ascensor adaptat per cada 1.500 m² construïts o fracció.

En tots els altres edificis destinats a altres usos que es desenvolupin en espais compartimentats que requereixin espais comuns d'accés i de serveis s'han de complir els mínims establerts per als edificis d'habitatge que els siguin aplicables sense perjudici de les exigències més estrictes que puguin establir els plans d'ordenació o la normativa específica.

Article 54

Requisits mínims de la construcció dels edificis d'habitatge

1. Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg per m².

2. Estar protegida de les humitats del terreny.

3. Ser estanca a les aigües pluvials.

4. Evitar la inundació de l'habitatge.

5. Estar aïllada tèrmicament i acústicament.

6. Ser accessible als serveis de bombers i estar protegida contra incendis.

7. El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgastament per l'ús normal.

Article 55

Condicions de l'habitatge

1. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 30 m², i si és complet, de 40 m².

2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim 2,50 metres. En el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha de ser com a mínim de 2,10 metres per facilitar el pas d'instal·lacions sota el forjat.

En espais sota coberta s'admeten alçades inferiors motivades per la inclinació d'aquella. La part computable com a superfície útil de l'habitatge i de les seves peces ha de tenir com a mínim 1,80 m. La superfície amb alçada inferior a les establertes amb caràcter general que sigui computable no ha d'excedir el 30% de la superfície útil de la peça.

3. El perímetre de façana (P) d'un habitatge en relació amb la superfície útil (S) de l'habitatge, mesurat respectivament en metres lineals i metres quadrats, ha de complir la fórmula: P és major o igual que S/8.

El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les seves façanes que donen a un espai obert, un pati d'illa de cases o un pati de parcel·la, mesurats de la manera següent:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

b) En el cas d'una façana d'un habitatge a un espai obert o a un pati d'illa de cases, el perímetre d'una façana és la línia recta que uneix els punts extrems del tros de façana que limita l'habitatge.

Per considerar un front com a façanes diferents, els perímetres d'aquestes fa-

çanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus.

c) En el cas d'una façana a pati de parcel·la, el perímetre és el màxim polígon còncav inscripcible en planta.

Els patis que es considerin per al càlcul de perímetre de façana han de complir les condicions següents:

Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati.

En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

En el cas que el pati estigui cobert amb una claraboia, tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície mínima equivalent a la d'una obertura de 0,30 m d'alçada en tot el seu perímetre.

No donar servei a aparcaments col·lectius ni industrials.

Article 56

Condicions de les peces de l'habitatge

1. Condicions generals:

a) Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 metres a la sala, i amb una amplada mínima de 0,70 metres a la resta de peces. L'accés a la cambra higiènica ha de ser com a mínim de 0,60 metres.

b) L'amplada mínima dels espais interiors de pas ha de ser de 0,90 metres.

2. Condicions de les sales:

a) Han de tenir com a mínim 16 m² de superfície. Si inclouen l'equip de cuina la superfície mínima ha de ser de 18 m².

b) En cas que no tinguessin la funció de menjador, es pot reduir la superfície de la sala a 14 m² de superfície, però en aquest cas la cuina menjador ha de tenir com a mínim una superfície de 8 m².

c) La superfície mínima que s'estableix per a la sala i la cuina conjuntament ha de ser augmentada en 2 m² per cada habitació que excedeixi de dos.

d) En tots els casos, les sales han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,40 x 2,40 metres.

e) No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter, dutxa o banyera.

3. Condicions de les habitacions:

a) Es poden independitzar i han de tenir com a mínim 6 m² de superfície. En cas que a l'habitació es prevegi ubicar 2 llits, la superfície mínima ha de ser de 8 m².

b) En els habitatges complets hi ha d'haver com a mínim una habitació de 10 o més metres quadrats.

c) Les habitacions han d'admetre la inscripció d'un quadrat de 1,90 x 1,90 metres.

4. Condicions de la cuina:

La peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter o una dutxa o banyera. Si és una peça aïllable, ha de tenir una superfície de 5 m² com a mínim. Ha de disposar d'un armari amb almenys dos contenidors de volum mínim de 8 litres i dos de 16 litres destinats a la separació de residus

5. Condicions de la cambra higiènica:

a) Si només hi ha una cambra higiènica, aquesta ha de contenir com a mínim un lavabo, un vàter i una dutxa, i la seva superfície ha de ser com a mínim de 3 m².

b) La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins una altura mínima d'1,50 m.

Article 57

Requisits mínims d'equipament dels habitatges

1. Un habitatge ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent freda i calenta de manera que:

a) Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

b) Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.

c) Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, cal que tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.

d) Serveixi com a mínim a un lavabo, la pica de la cuina, una dutxa o banyera i un vàter.

2. Un habitatge ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

a) Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

b) Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, hi connecti; si no n'hi ha, les aigües brutes no poden abocar-se a l'exterior si no es depuren prèviament.

3. Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament elèctric de baixa tensió.

4. Un habitatge ha de disposar d'un equip higiènic de manera que:

a) Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa.

b) El vàter i la dutxa o banyera estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic.

c) Una dutxa com a mínim tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

d) Totes les dutxes tinguin impermeabilitzat el sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.

5. Un habitatge ha de tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:

a) Estigui format per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.

b) Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi ha d'haver una campana que evacui els fums a l'espai exterior sobre la coberta a través d'un conducte individual en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical, l'extracció pot ser activada estàticament.

c) Hi ha d'haver espai i instal·lació per a un frigorífic.

6. Un habitatge ha de tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que:

a) La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

b) Quan hi hagi la possibilitat d'estendre la roba, ha de ser a un espai protegit de vistes del carrer o espai públic.

7. Un habitatge ha de tenir instal·lat o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.

8. Els desnivells que puguin representar un perill per les persones han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,90 metres, i si la barana està composta per brèndoles, no pot haver-hi entre brèndola i brèndola una separació superior a 0,12 metres.

Article 58

Obertures d'il·luminació i ventilació

1. Les sales han de disposar d'una obertura a un espai exterior obert o pati d'illa, o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, que tingui, com a mínim, una superfície que sigui superior a 1/10 de la superfície de la sala. No es pot fer a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

2. Quan les obertures de les sales no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati d'illa o un pati de parcel·la, aquests patis han de tenir les condicions següents:

a) La seva superfície no pot ser inferior a 100 m².

b) S'hi ha de poder inscriure un cercle que tingui per diàmetre la meitat de l'altura de l'edificació.

3. El perímetre de la sala ha de tenir com a mínim 2 metres de contigüitat amb l'espai on es puguin fer obertures, que ha de complir els requisits assenyalats a l'apartat 2.

4. Les habitacions han de disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, que tingui, com a mínim, una superfície que sigui superior a 1/10 de la superfície de l'habitació i que en tot cas ha de ser igual o superior a 0,80 m².

5. Les obertures de les habitacions poden donar als patis que compleixin les condicions mínimes que assenyalava l'article 17.2.f) d'aquest Reglament.

6. Les obertures de les cuines, cambres higièniques i altres espais diferents de les sales i habitacions podran ser als patis que compleixin les condicions mínimes que assenyalava l'article 17.2.f) d'aquest Reglament per a ventilació d'aquests tipus d'espais.

7. L'edifici ha de tenir un conducte d'extracció de fums de les cuines amb sortida a la coberta.

8. A les cuines, cambres higièniques i safareigs, si és el cas, s'admeten també les formes de ventilació següents:

a) Ventilació per conductes i aspiradors estàtics tipus SHUNT, quan el conducte sigui vertical.

b) Ventilació forçada per mitjans mecànics que garanteixin un cabal mínim d'extracció de 30 m³/hora.

c) Ventilació per xemeneia de superfície de secció no inferior a 0,36 m², i on s'ha de poder inscriure un cercle de 0,60 m de diàmetre, i que tingui una presa d'aire per la part inferior.

Article 59

Requisits mínims en habitatges usats

En els habitatges usats s'han d'exigir els requisits mínims que assenyalava el Reglament regulador del procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges.

Capítol 2. Condicions de construcció

Article 60

Cobertes dels edificis

1. Els plans i les ordinacions comunals han d'establir en funció de les característiques i circumstàncies dels diversos àmbits de la parròquia, les condicions que han de complir les cobertes dels edificis, pel que fa a:

a) Integració paisatgística, forma i materials

b) Possibilitat de cobertes planes transmissibles.

c) Pendent adequades i forma de recollida d'aigües de pluja i de neu.

2. La coberta de l'edifici ha de ser accessible directament des dels espais comuns per a la reparació, manteniment i neteja. S'admeten escales plegables amagades, escales de gat i accés a través de claraboies practicables.

Article 61

Façanes dels edificis

1. Els plans i les ordinacions comunals, en funció de les característiques i circumstàncies dels diversos àmbits de la parròquia, poden establir condicions relatives als materials i al tractament de les façanes dels edificis, ja sigui per criteris d'imatge urbana, seguretat o confort.

2. Sense perjudici que els plans i les ordinacions comunals puguin establir exigències més grans i més precises, els acabats exteriors de les façanes dels edificis, tant si donen a espais públics com a espais privats, han de tenir com a mínim la qualitat d'arrebossat i pintat. A les parets mitgeres s'exigirà com a mínim l'arrebossat.

3. En tots els casos, d'edificis de nova planta, reforma, ampliació o rehabilitació, els vidres simples, o la cara exterior a via pública dels vidres amb cambra d'aire sec, dels tancaments de façanes han de ser del tipus trempat o laminat.

Article 62

Aïllament

1. Els tancaments de façanes i mitgeres que queden al descobert en edificis destinats a habitatges, despatxos i en general tots aquells on hagi d'haver-hi

persones treballant o residint, han de garantir com a mínim un aïllament tèrmic de coeficient de transmissió no superior a 1,1 kcal/m² x h x °C, així com una protecció adient contra la humitat.

2. Cal preveure aïllament tèrmic d'eficàcia anàloga en els paraments dels patis de llum i de ventilació i en els exteriors de les caixes d'escala.

3. Els edificis han d'estar aïllats acústicament de l'exterior i dels edificis contigus. Dins de l'edifici les separacions entre habitatges o espais independents han de tenir també aïllament acústic que ha de ser, com a mínim, l'equivalent a una paret de quinze centímetres (0,15 metres) de totxo foradat, arrebossat per les dues cares.

Article 63

Xemeneies de fums i ventilació

1. Sense perjudici del que pugui establir la normativa sectorial corresponent, les xemeneies de conducció de fums i ventilació vertical han de pujar, com a mínim, 1,50 metres per sobre del punt que travessin la coberta. Els plans i ordinacions poden fixar altres paràmetres o mesures específiques en funció dels casos particulars en què les xemeneies afectin edificis o dependències pròxims o situats en nivells superiors.

2. Les xemeneies de les calderes de calefacció (gasoil o gas) han de ser independents de qualsevol altra presa o sortida de gasos.

Article 64

Antenes

1. En tots els immobles destinats a habitatges o oficines és obligatòria la instal·lació d'antenes col·lectives.

2. Les antenes han de complir les normes tècniques imprescindibles per tal que llur funcionament no pugui portar perjudici a tercers ni pertorbar la recepció normal de les emissions als veïns dels immobles pròxims.

3. En les instal·lacions de les antenes ha d'utilitzar-se únicament material degudament homologat pel país de fabricació.

4. Totes les antenes col·lectives que s'instal·lin hauran de disposar de la corresponent presa de terra, efectuada amb

les suficients garanties tècniques de seguretat amb relació a les descàrregues atmosfèriques.

5. Queda expressament prohibida la instal·lació d'antenes de qualsevol tipus en balcons, terrasses, façanes i altres parts d'edificació que no siguin la coberta.

Article 65

Elements d'eficiència ambiental

1. Els plans i les ordinacions comunals han de facilitar i fomentar la instal·lació en els edificis d'elements de captació d'energies renovables, en especial la solar, i la creació dels espais o dispositius necessaris per a una recollida selectiva dels residus sòlids urbans.

2. A manca de previsió específica per part del planejament, tots els edificis de nova construcció destinats a habitatges plurifamiliars, els locals comercials i els establiments d'hoteleria i restauració han de preveure un espai tancat, ventilat, amb desguàs, i de dimensions adequades per a l'emmagatzematge dels residus que produeixen. Aquest espai s'ha de preveure de tal manera que faci possible la recollida selectiva dels residus en contenidors separats i en nombre suficient per poder classificar els residus en quatre fraccions (o categories).

Article 66

Normes tecnològiques de la construcció

El Govern, a mesura que ho consideri necessari, aprovarà mitjançant decret normes tecnològiques relatives a les condicions estructurals dels edificis amb relació a les diferents sol·licitacions, a les característiques dels materials de construcció i a l'execució de les diferents parts d'obra, les quals podran tenir el caràcter de normes vinculants o d'instruccions per a l'execució de les obres.

Capítol 3. Obres en edificis existents

Article 67

Tipus d'obra

1. Als efectes del que estableix aquest reglament, en els edificis existents podran realitzar-se obres d'ampliació, de rehabilitació, de millora i de reparació.

2. Amb relació al tipus d'autorització que necessiten, es distingeixen les obres majors, que requereixen els mateixos tràmits que els edificis de nova planta, i obres menors. Les obres d'ampliació i de rehabilitació seran sempre considerades com a obres majors.

3. Els edificis poden ser objecte simultàniament dels diferents tipus d'obres assenyalats.

Article 68

Obres d'ampliació

1. Les obres d'ampliació són aquelles que tenen per finalitat augmentar el sostre o el volum de l'edificació existent dins dels límits que autoritzi el planejament, d'acord amb la zonificació del solar i la normativa d'edificació que hi sigui d'aplicació.

2. No poden autoritzar-se obres d'ampliació en aquells edificis que tinguin ja un sostre o un volum igual o superior al que podria realitzar-se en el solar que ocupen, d'acord amb el planejament vigent. Tampoc poden autoritzar-se en aquells edificis que, d'acord amb el que assenyala l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, es trobin en situació de fora d'ordenació pel fet de no estar alineades amb el traçat viari de la planificació.

3. Amb les condicions i limitacions que estableix aquest Reglament i les que estableixin els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, poden autoritzar-se obres d'ampliació en els edificis que es trobin en el supòsit 2 dels previstos a l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i que tinguin un sostre i un volum inferiors als autoritzats pel planejament al solar que ocupen.

4. Les obres d'ampliació han de complir les mateixes exigències que les obres de nova planta pel que fa a les condicions d'habitabilitat i de construcció.

5. Els usos a què es destini l'ampliació juntament amb els de l'edificació existent no han de ser causa d'incompliment dels límits que si és el cas estiguin establerts per a determinats usos: nombre d'habitatges, sostre comercial, etc. Així mateix, si l'ampliació de l'edifici comporta un augment del nombre d'habitats-

ges i de la superfície destinada a altres usos dels quals es deriva, en conjunt, un increment de les places d'aparcament exigibles en funció dels estàndards que siguin d'aplicació, s'han de crear dins la parcel·la aquestes places complementàries. En cas d'impossibilitat de satisfer el requeriment d'aparcament dins la parcel·la, es poden utilitzar les fórmules alternatives que assenyala l'article 37 d'aquest reglament.

Article 70

Volum disconforme

1. La situació de no alineació que preveu l'apartat 1 de l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme s'enten que es dona quan l'edificació existent ocupa part del sòl que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o els plans parcials o especials destinen a viabilitat, aparcament o espais lliures públics, o qualsevol tipus de sòl que hagi de ser objecte d'adquisició pel Comú mitjançant expropiació o reparcel·lació.

2. Si el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no estableix una altra cosa, s'entendrà que no es troben en la situació de no alineació que preveu l'apartat 1 de l'article 126 de la Llei aquelles edificacions que, tot i no ser conformes a l'ordenació vigent pel fet de no estar alineades amb el carrer, estan íntegrament situades dintre d'una parcel·la que, d'acord amb el planejament, romandrà de titularitat privada. Aquestes edificacions s'entendrà que corresponen al supòsit 2 de l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme: edificacions alineades però no conformes amb la planificació per altres raons.

3. Als efectes d'aquest reglament, els edificis en les circumstàncies indicades en l'apartat precedent es denominen de "volum disconforme". Aquests edificis tenen com a característiques comunes el no compliment d'un o diversos paràmetres de l'ordenació de l'edificació vigent i el fet d'estar situats en parcel·les que poden romandre de titularitat privada.

Article 71

Obres d'ampliació en edificis amb volum disconforme

1. No s'admeten obres d'ampliació en els edificis que tinguin un sostre o un vo-

lum igual o superior a l'autoritzat pel planejament per al solar on estan ubicats.

2. El sostre i el volum corresponent a l'ampliació han de complir els paràmetres d'ordenació de l'edificació que siguin d'aplicació al solar d'acord amb el planejament vigent, sense perjudici del que s'assenyala en el punt següent.

3. En cas que, per les circumstàncies de l'edificació i la parcel·lació de l'entorn, la variació d'algun paràmetre relatiu a la configuració de l'edificació -distàncies, ocupació, alçada...- pogués facilitar una solució arquitectònica que afavorís la coherència de la imatge urbana del conjunt sense afectar negativament les vistes o l'asolellament de tercers, la solució arquitectònica es pot autoritzar mitjançant l'aprovació d'una ordenació específica que defineixi les característiques de l'ampliació i les justifiqui amb relació a l'edificació existent. En cap cas la solució proposada pot comportar augment d'edificabilitat respecte de la que resultaria de l'aplicació estricta dels paràmetres establerts.

4. Llevat que el Pla d'ordenació assenyali una altra cosa, a les ampliacions per addició de plantes a edificacions que tenen patis de parcel·la per a ventilació i il·luminació d'estances interiors, els patis corresponents a les noves plantes han de respectar les dimensions mínimes establertes per aquest Reglament o per les ordinacions comunals prenent com a referència l'alçada i el nombre de plantes de tot l'edifici inclosa l'ampliació.

5. En cap cas el sostre de l'ampliació, sumat al de l'edificació existent que es manté, no pot superar el sostre que podria construir-se en el solar, d'acord amb la normativa vigent, si aquest estigués lliure d'edificació.

Article 72

Obres de rehabilitació, millora i reparació

1. "Obres de rehabilitació" són aquelles que tenen per objecte una millora general de l'habitabilitat de tot l'edifici, dels seus espais comuns, o d'un habitatge, els quals assoliran, o mantindran si ja els tenien, els nivells mínims d'habitabilitat exigibles.

2. "Obres de millora específica" són aquelles que tenen per objecte aconseguir el nivell mínim d'habitabilitat, o millorar-lo si ja el té, pel que fa a algun dels seus paràmetres o condicions.

3. "Obres de reparació" són aquelles que tenen únicament per objecte recuperar la plena utilitat dels elements en el grau que la tenien amb anterioritat a la necessitat de reparació.

Article 73

Obres de rehabilitació, millora i reparació autoritzades a les edificacions fora d'ordenació

1. D'acord amb el que assenyala l'article 126 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, en els edificis fora d'ordenació no alineats es podran autoritzar només les reparacions necessàries per a la conservació de l'edifici i les que siguin exigides per a la seguretat i la salubritat. S'admeten també les obres necessàries per adequar l'edifici a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

2. En els edificis de volum disconforme s'admeten, amb les condicions que estableix aquest Reglament i les que estableixin els plans i ordinacions comunals, les obres de rehabilitació, millora específica i reparació.

Article 74

Classes d'actuacions de rehabilitació

1. La rehabilitació dels edificis pot comportar actuacions diverses:

- a) S'entén per "rehabilitació total d'un edifici" aquella que comprèn de forma substancial tots els elements que componen l'edifici: espais, elements constructius i instal·lacions.
- b) S'entén per "rehabilitació parcial d'un edifici" aquella que comprèn només alguns components de l'edifici: espais comuns d'accés, instal·lacions, façana...
- c) S'entén per "rehabilitació d'habitatge", planta o local, aquella que les obres es limiten a un o alguns dels espais privats en què es divideix l'edifici.
- d) S'entén per "gran rehabilitació", a efectes d'aquest Reglament, aquella que comporti una nova configuració dels habitatges o locals en què es divi-

deix l'edifici que els faci susceptibles d'assolir els nivells d'habitabilitat que s'exigeixen als edificis de nova planta,

2. En funció de la complexitat tècnica dels projectes de rehabilitació derivada del grau d'implicació de l'arquitectura de l'edifici, dels seus elements estructurals i de les instal·lacions, la responsabilitat dels projectes i les obres de rehabilitació l'ha d'assumir un tècnic amb el nivell facultatiu que correspongui, d'acord amb la legislació vigent.

Article 75

Ordinacions de rehabilitació

A l'empara dels articles 67 i 87 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i dels 69 i 70 del Reglament urbanístic, els comuns poden aprovar ordinacions de rehabilitació d'edificis que poden establir regulacions en 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.
- Si les ordinacions comunals no estableixen una altra cosa al respecte, és d'aplicació el que determinen els articles següents.

Article 76

Condicions de les actuacions de rehabilitació total

1. Les actuacions de rehabilitació total tenen com a objectiu assolir en tots els aspectes els nivells d'habitabilitat exigibles per als edificis de nova planta; tanmateix, atesos els condicionaments que crea la realitat física de l'edifici existent, s'admet que aquest objectiu pugui no ser assolit plenament. En tot cas, però, cal:

- a) Que el projecte de rehabilitació expliqui els motius i justifiqui l'incompliment d'aquelles condicions que no pot satisfer.

b) Que es compleixin en tot cas i en tots els aspectes els requisits mínims que s'estableixen per als habitatges usats en el Reglament regulador del procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges.

2. Quan es tracti d'una actuació de gran rehabilitació, els habitatges han de complir les condicions d'habitabilitat que s'exigeixen per als edificis de nova planta.

Article 77

Condicions de les actuacions de rehabilitació parcial

A les actuacions de rehabilitació parcial s'han d'assolir els nivells mínims d'habitabilitat corresponents als espais o elements objecte de l'actuació.

Si l'actuació de rehabilitació parcial en habitatges comporta un augment del nombre d'habitatge, tots els habitatges resultants de la rehabilitació han de complir els requisits mínims que s'exigeixen per a la gran rehabilitació. Si es manté el nombre d'habitatges, s'han de complir els mínims establerts per als habitatges usats.

Article 78

Patis en actuacions de rehabilitació

1. Els patis existents inclosos en una actuació de rehabilitació poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.

2. Si d'una actuació de rehabilitació, sense comptar les ampliacions en cas que n'hi hagi, en resulta un augment del nombre d'habitatges existents, s'han de complir per a tots els habitatges les exigències d'il·luminació i ventilació de les sales establertes per als habitatges de nova planta.

Article 79

Escales en actuacions de rehabilitació

1. Les actuacions de rehabilitació que no vagin associades a augment de volum, i que no comportin increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, poden mantenir les dimensions del buc i l'escala existents.

2. En els altres casos, l'amplada lliure dels trams i replans existents ha de ser com a mínim de 0,90 metres d'acord amb els criteris següents:

a) Aquesta norma és d'aplicació als casos de prolongació d'escales generals d'ús comú a l'interior de l'edifici.

b) En les escales generals existents, s'admeten reduccions puntuals de les dimensions esmentades que tinguin per causa condicionaments de l'estructura o les instal·lacions de l'edifici.

c) Aquesta norma no és d'aplicació en edificis d'un habitatge, en els quals es poden mantenir les dimensions existents.

Article 80

Ascensors en actuacions de rehabilitació

1. En actuacions de rehabilitació que no vagin associades a augment de volum ni comportin canvi d'ús, realitzades en edificis d'habitatges que per la seva alçada estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions del present Reglament, no és obligatòria la dotació de servei d'ascensor si implica canvis d'estructura i dimensionament d'elements que afectin el buc original.

2. En el marc d'una actuació de rehabilitació, l'ascensor es pot instal·lar en un pati de parcel·la o dins l'ull d'escala, si no hi ha cap més solució alternativa viable a causa de l'estat d'ocupació de l'edifici o a raons de tipus constructiu, estructural o compositiu, d'acord amb les condicions següents:

A. Dins del pati de parcel·la.

a) Quan el recorregut de l'ascensor es faci dins un buc tancat per parets cegues, no s'han de produir estrangulacions en el pati menors d'un metre per a parets cegues o de dos metres si hi ha obertures. No s'admet que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda més d'un 25%, llevat que encara compleixi les disposicions establertes pel que fa a la seva superfície.

b) Quan no sigui possible complir les determinacions anteriors, o bé si malgrat que es compleixin per raó del seu emplaçament poden afectar les condi-

cions d'il·luminació, obertura visual o ventilació de l'espai, pot optar-se per altres formes i materials de construcció del buc que s'admetin a la reglamentació específica dels aparells elevadors, sempre que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell.

B. Dins de l'ull d'escala.

a) El recorregut de l'ascensor pot desenvolupar-se en un buc tancat dins l'ull d'escala que ha de mantenir les dimensions dels trams i replans existents, i no pot disminuir-se l'amplada útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions mínimes d'amplada que estableix aquest Reglament i la legislació de seguretat contra incendis.

b) El recorregut de l'ascensor s'ha de fer de forma que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell assenyalades en les disposicions legals d'aplicació.

c) Quan al buc de l'escala hi ventilin/il·luminin peces principals dels habitatges existents, no es pot autoritzar aquesta solució excepte quan, per les dimensions de l'escala, es compleixin les disposicions sobre ventilació/il·luminació de l'apartat A d'aquest article.

3. Segui quina sigui la solució adoptada respecte a la cambra de maquinària de l'ascensor, no hi pot haver una ocupació en planta del pati més gran que la del buc de l'ascensor, de manera que se n'asseguri la correcta ventilació zenital, o bé s'ha d'optar per un ascensor amb maquinària incorporada al recinte del mateix ascensor.

Article 81

Instal·lacions en actuacions de rehabilitació

En les actuacions de rehabilitació, les noves instal·lacions o l'adequació de les existents s'han de regir per les determinacions de les respectives normes bàsiques i reglaments que siguin d'obligat compliment en aquelles situacions.

Article 82

Aparcament en actuacions de rehabilitació

1. En actuacions de rehabilitació que comportin un augment del nombre d'habitatges, o canvis d'ús del sostre construït, dels quals es derivi en conjunt un increment de les places d'aparcament exigibles en funció dels estàndards que siguin d'aplicació, s'han de crear dins la parcel·la aquestes places complementàries.

2. En cas d'impossibilitat de satisfer el requeriment d'aparcament dins la parcel·la, es poden utilitzar les fórmules alternatives que assenyala l'article 37 d'aquest reglament.

Capítol 4. Línia d'edificació en els marges dels rius

Article 83

Línia d'edificació en els marges dels rius

1. A efectes de preservació ambiental i de garantir la seguretat de les edificacions, en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 metres d'amplada en cada un dels marges dels rius, a comptar des del límit extern de la llera oficial dels rius. En l'esmentada franja tampoc s'admet, en cap classe de sòl, la projecció de cossos volats, sigui quin sigui el sistema d'ordenació de l'edificació que hagi establert el planejament aplicable.

2. Els plans han de assenyalar l'esmentada franja de 5 metres inedificable i han de preveure la localització de l'aprofitament urbanístic corresponent als terrenys afectats per aquesta limitació, en els terrenys contigus edificables.

Títol V. Intervenció en l'activitat d'edificació i d'ús del sòl**Capítol 1. Disposicions generals****Secció 1. Llicències urbanístiques**

Article 84

Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes d'utilització i de transformació del sòl i del subsòl, de realització d'obres, de construcció d'edificis o d'enderrocament d'obres i instal·lacions. En particular, resten subjectes a llicència:

1. Les obres de nova planta, referides a edificacions i instal·lacions de tota mena, incloses les cases prefabricades i de fusta.
2. Les obres d'ampliació d'edificis.
3. Les obres de modificació o reforma que afectin l'estructura o les obertures exteriors dels edificis.
4. Les obres destinades a usos de caràcter provisional.
5. Les parcel·lacions, les segregacions, les divisions de finques i els treballs d'urbanització.
6. Els moviments de terres en general, excavacions, desmunts, explanacions i terraplenaments, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents, inclosos en els punts 1, 2, 3, 4 i 5 anteriors.
7. La demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.
8. Les obres, instal·lacions i equips que afectin el subsòl, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents, inclosos en els punts 1, 2, 3, 4 i 5 anteriors.
9. La instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats.

10. El tancament de finques i propietats.

11. La tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.

12. La construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i correcció de torrents públics i cursos d'aigua.

13. L'extracció d'àrids i explotació de tarteres i lloreses.

14. Les obres de rehabilitació de carrers que regula l'article 17 del Reglament d'urbanització

15. La instal·lació d'hivernacles o elements similars.

16. La primera utilització o ocupació i el canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions

17. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.

18. Qualsevol altre acte que determini els plans o les ordinacions comunals.

Article 85

Autoritzacions concurrents

1. La realització dels actes enumerats en l'article anterior estan subjectes a llicència urbanística amb independència de les altres autoritzacions que sigui necessari obtenir per raó de la legislació sectorial aplicable a l'actuació.

2. Quan els actes d'edificació i d'ús del sòl assenyalats en l'article anterior s'executin per particulars en terrenys de domini públic, a més de la concessió o autorització per part de l'ens titular del domini públic, també cal obtenir la corresponent llicència urbanística. La manca d'autorització o de concessió del domini públic o la seva denegació impedeix al particular obtenir la llicència urbanística i atorgar-la al comú.

3. Quan l'atorgament d'una llicència o autorització sigui condició necessària per a l'atorgament d'una altra llicència, el còmput del termini per a la concessió d'aquesta s'inicia un cop atorgada la primera llicència.

Article 86

Règim de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen o deneguen d'acord amb les previsions i determinacions establertes per la Llei i els seus reglaments, el planejament urbanístic i les ordinacions comunals.

2. Les resolucions de concessió de les llicències poden condicionar el seu atorgament al compliment de les condicions legals, que n'evitin la denegació.

3. Les llicències urbanístiques s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici dels drets de tercers.

4. Les resolucions de denegació de llicències han de ser motivades.

5. Els actes d'atorgament o denegació de les llicències produiran efectes entre els comuns i els peticionaris, sense que alterin les situacions privades entres aquests i els tercers.

6. En cap cas la concessió de la llicència no pot ser invocada per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer els titulars de la llicència en l'exercici de la seva activitat.

Article 87

Competència

1. D'acord amb els articles 11, 136 i 137 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, els comuns són competents per a l'atorgament de les llicències urbanístiques.

2. La competència comunal per a l'atorgament de les llicències urbanístiques s'estableix sens perjudici del previ o previs informes ministerials favorables que es determinen en l'article 124 d'aquest reglament i en la legislació sectorial aplicable.

Article 88

Notificació de les llicències urbanístiques al Govern

1. D'acord amb el que disposa l'article 141 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, els comuns han de notificar mensualment al Govern les llicències atorgades.

2. L'esmentada notificació ha d'anar acompanyada de la documentació següent referida a cada una de les llicències concedides:

a) còpia de la resolució d'atorgament de la llicència

b) emplaçament sobre plànol de la cartografia oficial d'Andorra, a l'escala més detallada disponible, adequada al tipus d'actuació autoritzada.

c) fitxa tècnica en la qual es consignin les dades bàsiques de la llicència atorgada i, com a mínim, les següents:
naturalesa de la llicència urbanística, amb especificació, quan es tracti de llicència d'obres majors, si les obres autoritzades són de nova planta, d'ampliació, de reforma o de rehabilitació
superfície ocupada per l'activitat autoritzada
sostre autoritzat
destí de l'edificació

3. Els comuns també han de notificar mensualment al Govern tots els acords d'aprovació de projectes d'urbanització. L'esmentada notificació ha d'anar acompanyada de la documentació següent, referida a cada un dels projectes d'urbanització aprovats:

a) còpia de la resolució d'aprovació del Projecte d'urbanització en què, si escau, s'acrediti haver incorporat les condicions establertes en la resolució prèvia del Govern per executar la nova urbanització a fi de pal·liar el seu impacte ambiental i de garantir la protecció enfront els riscos naturals.

b) emplaçament dels terrenys objecte del Projecte d'urbanització sobre plànol de la cartografia oficial d'Andorra, a l'escala més detallada disponible

c) fitxa tècnica en la qual es consignin les dades bàsiques del Projecte d'urbanització aprovat i, com a mínim, les següents:

planejament que executa
especificació de les obres i serveis que compren el Projecte d'urbanització
fases i terminis d'execució

Article 89

Transmissió de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió l'han de comu-

nicar al Comú, mitjançant sol·licitud de transmissió específica, amb indicació de les dades d'identificació i de localització del nou titular.

2. En els supòsits en què s'efectuï la transmissió sense comunicació al Comú, els subjectes que intervenen en la transmissió són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació autoritzada.

Article 90

Termini

1. Totes les llicències que autoritzin l'execució d'obres han d'establir un termini màxim per a la seva iniciació i un termini màxim per a la seva finalització, els quals s'han de determinar en proporció a l'entitat i a la dificultat de les obres autoritzades.

2. Si la llicència no els estableix, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres serà d'un any i tres anys, respectivament, en el cas de les llicències d'obres majors i de sis mesos i un any, respectivament, en les llicències d'obres menors.

3. Les llicències d'enderroc també han d'establir un termini d'execució. En cas que no ho facin, ha de regir el termini d'un any a comptar des de l'atorgament de la llicència.

4. L'acte de concessió de les llicències ha de contenir l'avertiment que l'incompliment dels terminis atorgats comporta la caducitat de la llicència.

Article 91

Pròrroga de les llicències

1. Els titulars de les llicències poden sol·licitar, per raons justificades i abans que transcorrin els terminis d'iniciació o de terminació atorgats, que se'ls concedeixi una pròrroga, la qual ha de ser concedida per la meitat del termini concedit inicialment i previ el pagament de les taxes corresponents establertes pels comuns, llevat que raons d'interès comunal ho impedeixin.

2. La pròrroga del termini d'iniciació es denegarà en el cas que hagi entrat en vigor un acord de suspensió de llicències o un nou planejament incompatible amb el contingut de la llicència.

3. Les llicències només poden ser objecte d'una pròrroga per a la iniciació de les actuacions autoritzades i d'una pròrroga per a la seva finalització. Les altres sol·licituds d'ampliació dels terminis que eventualment formuli l'interessat tenen a tots els efectes la consideració d'una petició de llicència nova.

Article 92 *Caducitat*

1. Les llicències caduquen pel transcurso dels terminis fixats en l'acord de concessió o dels que supletòriament estableix aquest Reglament.

2. La caducitat de la llicència ha de ser declarada formalment pels comuns, d'ofici o a instància de tercers, prèvia la instrucció d'un expedient, tramitat amb audiència del titular de la llicència, destinat a determinar el motiu de l'incompliment i la seva imputabilitat a l'interessat.

Article 93 *Renovació de les llicències i reiteració de les sol·licituds*

1. La caducitat de les llicències no impedeix la formulació d'una nova sol·licitud ni que, amb abonament de les taxes corresponents, es concedeixi una nova llicència amb el mateix contingut de l'anterior, llevat que hagi entrat en vigor un acord de suspensió de llicències o un nou planejament incompatible amb la sol·licitud formulada.

2. Igualment, la denegació d'una llicència pel fet de no ajustar-se la sol·licitud a les determinacions legals no impedeix la presentació d'una nova sol·licitud en base a un projecte adequat a la normativa aplicable.

Secció 2. Actes promoguts pel Govern

Article 94 *Actes promoguts pel Govern*

D'acord amb els articles 61 i 66 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, l'execució per part del Govern de les obres i els treballs relatius a projectes d'interès nacional i a plans sectorials, un cop aprovats i publicats, no queda subjecta a llicència urbanística ni a control de l'autoritat comunal, sense

perjudici de la comunicació de l'aprovació dels esmentats plans i projectes al comú o comuns afectats.

Secció 3. Assenyalament d'alineacions i rasants

Article 95 *Assenyalament d'alineacions i rasants*

1. Els propietaris poden sol·licitar als comuns l'assenyalament sobre plànol de les alineacions i rasants oficials que corresponen a una finca determinada.

2. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la presentació, per duplicat, d'un plànol de situació a escala 1:500 o 1:1000 sobre la cartografia oficial d'Andorra i d'un plànol topogràfic en format digital, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra en el qual es reflecteixi la situació de la finca amb relació a les vies públiques que limiten l'illa o àmbit en què estigui situada i en el qual també s'hi han d'indicar les cotes corresponents a tots els límits de la finca.

3. L'assenyalament d'alineacions i/o de rasants sobre plànol i/o l'acte de replanteig sobre la finca és exigible quan el Comú consideri que és necessari amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència i és preceptiu sempre que s'atorgui l'autorització per executar la urbanització de forma simultània a l'edificació.

4. Quan l'assenyalament d'alineacions i/o rasant sobre plànol es faci en relació amb les carreteres competència de l'Estat, la sol·licitud s'ha d'adreçar al Govern mitjançant el procediment que es determini.

Article 96 *Procediment d'assenyalament de les alineacions i les rasants*

1. Resolta pel Comú la sol·licitud d'assenyalament sobre plànol de les alineacions i les rasants oficials d'una finca, el propietari pot sol·licitar al Comú l'acte de replanteig en la finca. El Comú ha de fixar el dia i hora en què es produirà l'acte de replanteig sobre el terrenys i ho ha de comunicar al sol·licitant amb l'antelació suficient perquè ell o la persona que autoritzi hi pugui assistir.

2. A l'acte de replanteig hi assistiran el facultatiu comunal encarregat d'efectuar-lo i el peticionari i el tècnic competent que aquest hagi designat.

3. El facultatiu comunal ha de marcar sobre el terreny, les referències precises per establir les alineacions i les rasants i les ha de fer constar en el plànol de replanteig que, com a mínim per duplicat, ha de firmar la persona designada pel comú. Un d'aquests plànols s'ha de lliurar al sol·licitant del replanteig i l'altre s'ha d'incorporar a l'expedient.

Secció 4. Obres d'urbanització i Projectes d'urbanització

Article 97 *Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització*

1. L'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables està subjecta al control administratiu de caràcter preventiu dels comuns.

2. El control de les obres d'urbanització es pot dur a terme de forma integral, mitjançant l'aprovació d'un projecte d'urbanització que compregui la totalitat dels serveis urbanístics, o bé de forma puntual, en relació amb algun o alguns elements d'urbanització, per mitjà de la llicència d'obres d'urbanització que regula l'article 113 d'aquest Reglament.

3. L'aprovació d'un projecte d'urbanització és preceptiu sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o, conforme el que preveu l'article 17 del Reglament d'urbanització, rehabilitar la urbanització existent, és suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o elements d'urbanització que manquin o s'hagin de reformar o rehabilitar.

Article 98 *Naturalesa i contingut del Projecte d'urbanització*

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i pels plans parcials i

especials en relació amb la urbanització dels terrenys.

2. Les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització són les següents:

pavimentació de vials, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais públics
xarxa de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis
xarxa de clavegueram
xarxa d'evacuació d'aigües pluvials i residuals
xarxa de distribució d'energia elèctrica
xarxa d'enllumenat públic
xarxa telefònica i telemàtica
jardineria dels espais lliures
totes les altres que hagi previst el planejament que desenvolupen

3. Els projectes d'urbanització han d'estar confeïts amb un detall suficient perquè puguin ser executats per un tècnic diferent del seu autor.

4. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres. Si les adaptacions de detall requereixen comporten una alteració de les determinacions del planejament que afectin l'ordenació, el règim del sòl o l'edificació de les finques afectades pel projecte d'urbanització, cal aprovar, prèviament o simultàniament, la corresponent modificació del pla que s'executa.

Article 99

Contingut documental del Projecte d'urbanització

1. El Projecte d'urbanització, signat pel tècnic competent i visat si s'escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, ha de contenir els documents següents signats pel propietari:

a) Memòria en què s'especifiqui el planejament que es desenvolupa i en què es formuli una descripció de les característiques dels terrenys i dels serveis existents així com de les característiques del projecte, amb especificació de les obres i dels serveis projectats, amb detall dels càlculs justificatius de

les dimensions i dels materials que es projectin i amb descripció, si escau, de les fases en què es preveu desglossar l'obra.

b) Plànol de situació sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000) en el qual es determini la ubicació dels terrenys afectats per les obres i instal·lacions amb relació al conjunt urbà i amb el Pla en què estiguin inclosos.

c) Plànol topogràfic, d'emplaçament dels terrenys que es pretenen urbanitzar a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual es reflecteixi la situació dels terrenys en relació amb les vies públiques de l'entorn i es detalli la vegetació existent i indicant en planta alçat les finques i propietats veïnes que es poden veure afectades per les obres d'urbanització projectades.

d) Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats

e) Documentació que s'especifica en el Reglament de modificació de l'estat natural del terreny

2. Els projectes d'urbanització han de resoldre l'enllaç dels serveis d'abastament d'aigua, de reg i d'hidrants, de clavegueram, de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic amb els serveis generals de la parròquia i han de justificar que tenen capacitat suficient per satisfer les necessitats de les edificacions i instal·lacions previstes pel planejament en els terrenys que s'urbanitzen.

Article 100

Procediment d'aprovació dels projectes d'urbanització

1. Les sol·licituds d'aprovació del Projecte d'urbanització es presenten davant del Comú acompanyades del nombre d'exemplars que el comú determini del projecte integrat per la documentació indicada en l'article 99 d'aquest reglament.

2. La sol·licitud se sotmet a l'informe dels serveis tècnics i del secretari comunal perquè dictaminin sobre l'adequació del Projecte a les determinacions del Pla que executa i a la resta de prescripcions legals aplicables. Si els informes tècnics

o jurídic constaten l'existència de deficiències formals o substancials en la sol·licitud o en el projecte, el Comú atorga al peticionari un termini de quinze dies perquè procedeixi a la seva esmena. Transcorregut el termini de quinze dies esmentat sense que l'interessat esmeni les deficiències observades, es continua la tramitació de l'expedient fins a dictar la resolució definitiva.

3. El comú ha de remetre dos exemplars del projecte al ministeri responsable d'ordenament territorial, el qual ha d'efectuar els informes pertinents relatius al compliment de la normativa de riscos geològics continguda en el reglament de modificació de l'estat natural del terreny. L'esmentat ministeri ha de trametre un altre exemplar del projecte al ministeri encarregat de medi ambient perquè efectui l'informe relatiu al compliment de la normativa mediambiental continguda en l'esmentat reglament.

4. Els ministeris responsables d'ordenament territorial i de medi ambient han d'emetre els respectius informes i remetre'ls al Govern dins del mes següent a la seva petició. El Govern, a la vista dels informes d'ambdós ministeris, adoptarà la resolució que correspongui, i si escau, fixarà les condicions amb les quals s'ha d'executar la nova urbanització per pal·liar el seu impacte ambiental i garantir la protecció enfront els riscos naturals.

Article 101

Resolució

1. Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'urbanització s'han de resoldre en el termini de dos mesos a comptar des de la presentació de la sol·licitud. L'esmentat termini pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. El Comú a la vista de la resolució del Govern relativa a l'impacte ambiental i a la protecció dels riscos naturals i dels informes tècnic i jurídic de què es disposi en relació amb la seva adequació al planejament que s'executa, aprova el projecte d'urbanització amb les condicions que assenyalen l'esmentada resolució i els susdits informes. L'atorgament de l'aprovació es pot subjectar al compliment

de totes les condicions legals que n'eviti la denegació

3. Quan la resolució del Govern i/ o els informes tècnic i jurídic de què disposi el comú siguin contraris al Projecte d'urbanització, en base a motius de legalitat, el Comú en denegarà, motivadament, l'aprovació.

4. La manca de resolució dins del termini de 2 mesos o dins del que resulti de la pròrroga prevista en l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de l'aprovació del Projecte d'urbanització.

Article 102

Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva d'aprovació o de denegació del projecte d'urbanització ha de ser notificada al peticionari. Igualment ha de ser notificada al Govern en els termes que regula l'article 88 d'aquest reglament.

2. Contra la resolució definitiva es pot interposar, d'acord amb l'article 146.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Article 103

Termini d'execució dels projectes d'urbanització i caducitat de l'autorització

1. L'acord d'aprovació del Projecte d'urbanització ha d'establir un termini per iniciar-ne l'execució i un termini per a la seva finalització, que s'han de determinar en proporció a l'entitat i a la dificultat de les obres autoritzades.

2. Si l'acord d'aprovació del Projecte d'urbanització no els estableixen, els terminis d'iniciació i de finalització de les obres serà d'un i de tres anys, respectivament.

3. L'acord d'aprovació del Projecte d'urbanització ha de contenir l'avertiment que l'incompliment dels terminis atorgats comporta la caducitat de l'aprovació. La declaració de caducitat està subjecta als mateixos requisits establerts en l'article 92.2 d'aquest reglament per a la declaració de la caducitat de les llicències.

4. Els interessats poden sol·licitar, per raons justificades i abans que transcorrin

els terminis d'iniciació o de terminació atorgats, que se'ls concedeixi una pròrroga, l'atorgament de la qual està subjecta a les mateixes condicions previstes en l'article 91 d'aquest Reglament per a la pròrroga de les llicències.

Article 104

Renovació de l'autorització i reiteració de les sol·licituds

1. La caducitat de l'aprovació no impedeix la formulació d'una nova sol·licitud ni impedeix que, amb abonament de les taxes corresponents establertes pels comuns, s'atorgui una nova aprovació del Projecte d'urbanització amb el mateix contingut de l'anterior, llevat que hagi entrat en vigor un acord de suspensió de les autoritzacions d'urbanitzar o un nou planejament incompatible amb la sol·licitud formulada.

2. Igualment, la denegació de l'aprovació d'un Projecte d'urbanització pel fet de no ajustar-se la sol·licitud a les determinacions del planejament no impedeix la presentació d'una nova sol·licitud que s'adeqüi a les determinacions del pla que es tracta d'executar.

Capítol 2. Classes de llicències

Secció 1. Llicència d'obres

Article 105

Objecte i finalitat de la llicència d'obres

1. La construcció d'edificis i les obres que s'hi executen estan subjectes a la llicència urbanística d'obres.

2. La llicència d'obres té com a finalitat controlar que la construcció d'edificis i la seva ampliació, reforma o rehabilitació, respecti les condicions de seguretat, habitabilitat, preservació ambiental i protecció del patrimoni cultural establertes en els plans urbanístics, les ordinacions comunals i la legislació sectorial aplicable i que s'ajusti als paràmetres constructius establerts pel planejament i les ordinacions comunals.

3. L'atorgament de les llicències d'obres per part del comú no implica l'assumpció de cap responsabilitat per part del comú, ni subsidiàriament pel Govern, pels danys i perjudicis que es puguin produir amb motiu de les activitats

que es realitzin en causa de les obres. En aquest sentit la llicència d'obres no exclou la responsabilitat que en cas de sinistre pugui tenir el titular de la llicència, l'autor del projecte, el constructor i altres agents de la construcció, per imperícia, imprudència o altra causa tant a nivell de projecte com a nivell d'execució d'obra.

Article 106

Classes de llicència d'obres

1. A efectes de la seva autorització, les obres de construcció es classifiquen en obres majors i obres menors.

2. Són "obres majors" les obres de construcció d'edificis de nova planta, de reforma, de reparació, de rehabilitació o d'ampliació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i en tot cas, les que no es puguin considerar obres menors d'acord amb els criteris enunciats en l'apartat següent.

3. Es consideren "obres menors", d'acord amb el que prescriu l'article 135 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme tots aquells treballs a efectuar en una edificació ja existent, o en part d'aquesta quan en els treballs concorrin les circumstàncies següents:

3.1. No comportin una variació de la superfície o del volum construït respecte al ja existent.

3.2. No comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, incloent-hi els fonaments i la coberta, ni tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

3.3. No comportin cap transformació o modificació de la composició de les façanes, la mida o disposició de les obertures, llevat dels aparadors dels locals comercials.

3.4. No vulnerin els reglaments vigents de seguretat, instal·lacions i construcció.

3.5. No comportin disminució de la mida de les unitats en què es troba dividida l'edificació originalment, ni n'augmentin el nombre.

3.6. De forma general es tracti, a criteri del servei tècnic comunal i sota la seva responsabilitat urbanística, de treballs d'abast i transcendència mínims en rela-

ció amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

4. Tenint en compte els criteris enunciats en l'apartat anterior i, sense perjudici del que disposin els comuns en les respectives ordinacions, es consideren obres menors:

a) Les obres realitzades a la via pública, relacionades amb les edificacions confrontants, com ara:

la construcció o reparació de guals l'ocupació provisional de la via pública quan no estigui emparada en una llicència d'obres majors

la construcció de quioscos per a exposició i venda

la col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos

la col·locació d'anuncis, llevat els que es situïn sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors

la col·locació de postes

la instal·lació de tendals en les plantes baixes amb façana a la via pública

la instal·lació de marquesines per als comerços.

b) Les obres auxiliars de la construcció, com ara:

la instal·lació de tanques provisionals de precaució d'obres

la col·locació de bastides

l'execució de cales, pous i sondeigs previs a la llicència d'obres

l'apuntament d'edificis per construir-ne d'altres que tinguin llicència col·locació de grues - torre, ascensors i altres aparells elevadors per a la construcció

la construcció de barraques provisionals d'obra.

c) Les obres petites de reparació, modificació o reparació dels edificis existents, com ara:

l'execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica

la instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials

la reparació de cobertes i terrats

la pintura, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no im-

pliqui la utilització d'aplacats de pedra

reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes

la col·locació de portes i persianes en les obertures dels edificis

la col·locació de reixes

la modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints

l'execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals

la construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals

la col·locació en terrats o cobertes dels edificis d'elements mecànics de les instal·lacions quan no estigui emparada en la llicència d'obres i la instal·lació d'antenes de comunicació

la construcció de sanejaments autònoms.

la construcció i modificació d'aparells.

d) Les obres en solars o patis com ara la construcció de tanques definitives

Secció 2. Llicència de parcel·lació

Article 107

Objecte i finalitat de les llicències de parcel·lació

1. Està subjecta a llicència de parcel·lació, la divisió simultània o successiva de finques amb la finalitat de constituir finques edificables independents. La llicència és exigible sempre que la segregació de les finques doni lloc a la constitució de finques materialment i jurídicament independents, encara que segueixin pertanyent a un mateix titular.

2. La llicència de parcel·lació té com a objectiu constatar que la segregació de finques amb la finalitat de constituir parcel·les edificables independents es fa conforme a les previsions del planejament. La llicència de parcel·lació també té com a objectiu impedir que se segreguin finques que són indivisibles.

3. Són finques indivisibles:

les finques amb una superfície igual a la que el pla determini com a mínima a fi de constituir finques independents. les finques amb una dimensió igual o inferior a la parcel·la que el planejament estableixi com a mínima, llevat que els lots resultants s'adquireixin simultàniament pels propietaris de les finques contigües amb la finalitat d'agrupar-los i constituir una nova finca.

les finques de dimensions inferiors al doble de la parcel·la mínima establerta pel planejament, llevat que l'excés sobre la parcel·la mínima se segregui amb la finalitat de ser adquirit pels titulars de les finques contigües als efectes indicats a l'apartat anterior.

les finques edificables en una proporció de volum en relació amb la seva superfície, quan ja s'hagi edificat el volum corresponent a tota la superfície.

4. La llicència de parcel·lació no és necessària quan la divisió de les finques derivi d'un projecte de reparcel·lació aprovat conjuntament amb el corresponent Pla parcial o Pla especial.

Article 108

Condicions d'atorgament de la llicència de parcel·lació

La llicència de parcel·lació només es pot atorgar quan prèviament s'hagi aprovat el planejament que autoritzi la urbanització i que determini les característiques que han de tenir les parcel·les edificables.

Secció 3. Llicència d'urbanística d'ús i de modificació de l'ús

Article 109

Objecte i finalitat de la llicència d'ús

1. La primera utilització o ocupació dels edificis i la modificació dels usos a què estiguin destinats estan subjectes a llicència urbanística d'ús.

2. La llicència d'ús té com a objectiu comprovar que l'edificació s'ha ajustat a les condicions de la llicència atorgada, que l'ús projectat és conforme al planejament i les ordinacions comunals i que s'han adoptat les mesures adients per ga-

rantir-ne la compatibilitat amb els altres usos admesos pel planejament.

3. La llicència d'ús constitueix un requisit necessari per a l'atorgament per part del Ministeri d'Ordenament Territorial de la cèdula d'habitabilitat.

4. La llicència de primera utilització se sol·licita després que el facultatiu director de les obres emet el certificat final d'obra i amb caràcter previ a l'ocupació de l'immoble.

5. La llicència d'ús no exclou la cèdula d'habitabilitat, ni tampoc les altres autoritzacions sectorials o comunals requerides en el cas que l'edifici es destini a activitats comercials, industrials, professionals o de serveis.

Secció 4. Llicència d'enderroc

Article 110

Objecte i finalitat de la llicència d'enderroc

1. La demolició total o parcial dels edificis existents està subjecta a llicència d'enderroc.

2. La llicència d'enderroc té com a finalitat comprovar que les construccions poden ser objecte de demolició pel fet de no posseir cap valor cultural que en justifiqui la preservació i també controlar que els treballs d'enderroc s'efectuen en les condicions de seguretat i salubritat adequades i que els residus generats per l'actuació es gestionen d'acord amb el que preveu la normativa aplicable.

Secció 5. Llicència de moviments de terra

Article 111

Llicència de moviments de terra

1. Estan subjectes a llicència urbanística els moviments de terra com ara desmunts o terraplenaments que comportin una alteració de les cotes naturals dels terrenys.

2. Si els moviments de terra estan motivats per la construcció d'un edifici de nova planta o la modificació o ampliació d'un edifici existent, la sol·licitud de la llicència de moviment de terres s'entén implícita en la sol·licitud de la llicència

d'obres i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització de les moviments de terra necessaris per a la construcció de l'edifici autoritzat sempre que es complint el Reglament de modificació de l'estat natural del terreny en el projecte aprovat.

3. Quan els moviments de terra tenen per objecte l'execució de noves urbanitzacions, la seva autorització està subjecta a l'aprovació del corresponent Projecte d'urbanització en els termes que regula l'article 97 i següents d'aquest reglament.

Article 112

Moviments de terra amb finalitats determinades

1. Quan el moviment de terra tingui per objecte destinar els terrenys a usos agrícoles o tingui una finalitat industrial, com ara l'establiment de pedreres, tarteres, graveres, préstecs de material o abocadors, per atorgar la llicència, el comú ha de disposar de l'informe favorable dels ministeris responsables d'ordenament del territori i, de medi ambient de conformitat amb el reglament de modificació de l'estat natural del terreny i previ informe favorable del ministeri responsable d'agricultura o indústria, segons la finalitat agrícola o industrial de l'activitat que es projecti.

2. Les sol·licituds de llicències de moviments de terra amb les esmentades finalitats s'han de resoldre en el termini de dos mesos a comptar des de la presentació de la sol·licitud. L'esmentat termini pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'art. 114.3 del Codi de l'Administració.

3. A efectes de l'autorització governamental indicada en l'apartat 1 d'aquest article, el titular de la llicència ha de formular la seva sol·licitud, amb el nombre d'exemplars que determini el comú, el qual eleva la sol·licitud, al ministeri responsable de l'ordenament del territori.

4. El ministeri responsable de l'ordenament del territori ha de remetre sense dilació al ministeri responsable del medi ambient la documentació requerida per a la l'avaluació de l'impacte ambiental així com al ministeri responsable d'agricultura o d'indústria, segons la finalitat agrícola o industrial de l'activitat que es

projecti perquè emeti un informe en relació amb els aspectes que afecten les seves competències i ha de procedir posteriorment a emetre el seu propi informe. Un cop efectuada l'avaluació de l'impacte ambiental i emesos els altres informes ministerials exigibles, el ministeri responsable de l'ordenament del territori eleva l'expedient a la resolució del Govern. A la vista dels informes ministerials emesos i de la proposta del ministeri responsable de l'ordenament territorial, el Govern emet l'informe favorable o desfavorable a la realització dels moviments de terra projectats i notifica l'acord adoptat al Comú. Si l'acord del Govern és favorable a l'autorització, ha de fixar el terminis d'inici, interrupció i acabament de les obres.

5. El comú a la vista de la resolució del Govern i dels informes tècnic i jurídic emesos pels serveis comunals en relació amb l'adequació del moviments de terra projectats amb el planejament aprovat atorga la llicència de moviments de terra amb les condicions que s'assenyalen en l'informe del Govern i en els informes comunals.

6. Quan la resolució del Govern i/o els informes tècnic i jurídic de què disposi el comú són contraris a la sol·licitud de la llicència, en base a motius de legalitat, el comú en denega, motivadament, l'atorgament

7. La manca de resolució dins del termini de 2 mesos o dins del que resulti de la pròrroga prevista en l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència.

8. Correspon al comú i als ministeris responsables de l'ordenament territorial i del medi ambient, en l'àmbit de les seves respectives competències, la inspecció i la vigilància de l'execució de les activitats i els treballs autoritzats.

Secció 6. Llicència d'obres d'urbanització

Article 113

Llicència d'obres d'urbanització

1. Està subjecta a llicència d'obres d'urbanització l'execució aïllada i puntual dels serveis urbanístics i dels elements urbanístics i la seva rehabilitació, com

ara la construcció i pavimentació dels vials i els espais de vianants, les obres d'implantació dels serveis d'abastament i distribució d'aigua potable, de reg i d'incendis, d'evacuació d'aigües i de sanejament, la construcció de les xarxes de distribució d'energia elèctrica, telefònica i telemàtica, l'enllumenat públic i la plantació d'arbrat i jardineria, sempre que d'acord amb el que disposa l'article 97 d'aquest Reglament per a l'esmentada execució no sigui necessària l'aprovació d'un Projecte integral d'urbanització.

2. La llicència obres d'urbanització té com a finalitats:

a) Comprovar que les obres es refereixen a terrenys que, d'acord amb les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, són susceptibles de ser urbanitzats i que està aprovat, quan sigui procedent, el corresponent Pla parcial o Pla especial de desenvolupament.

b) Controlar que les obres projectades s'ajustin a les prescripcions del planejament, compleixin les normes tecnològiques aplicables i els serveis resultants s'integrin sense dificultats en les xarxes i sistemes generals.

Capítol 3. Procediment aplicable a la concessió de les llicències urbanístiques

Secció 1. Iniciació

Article 114 *Sol·licitud*

1. La sol·licitud l'ha de formular l'interessat o el seu representant legal i s'hi haurà de fer constar:

- a) Nom, cognom i domicili a efectes de notificació
- b) Situació i superfície de la finca sobre la qual es projecta l'activitat
- c) Tipus d'activitat, obra o instal·lació que es sotmet a autorització
- d) Lloc, data i signatura

2. Les sol·licituds han d'anar acompanyades dels documents que, segons la naturalesa de la llicència, s'assenyalen en els articles següents, signats pel pro-

pietari i en el nombre d'exemplars que el comú determini.

3. Si els serveis comunals adverteixen deficiències en l'escrit de sol·licitud, ho han de comunicar a l'interessat, amb l'atorgament d'un termini de 10 dies perquè procedeixi a la seva subsanació.

Article 115

Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació

1. La sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació, reforma i rehabilitació dels edificis existents i de qualsevol altre treball de construcció que no tingui la consideració d'obra menor ha d'anar acompanyada dels documents següents:

a) Còpia del plànol oficial d'assenyalament d'alineacions i rasants, quan l'esmentat assenyalament sigui preceptiu d'acord amb aquest Reglament.

b) Projecte d'edificació, signats per un tècnic competent i visats, si escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

c) Designació conformada del tècnic competent que assumeix la direcció de les obres.

d) La documentació a la qual fa esment el Reglament per a la realització de treball o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny i la que es determini en la resta de legislació sectorial aplicable en matèria de seguretat i qualitat industrial, sanitat, medi ambient, de protecció dels immobles d'interès culturals i d'altres que li siguin aplicables.

e) Escriptura de constitució de servitud recíproca de mancomunitat de patis, quan sigui procedent.

2. El projecte s'ha de realitzar amb la precisió suficient perquè pugui ser executat per un tècnic diferent del seu autor i ha d'incloure els documents següents:

a) Memòria descriptiva del projecte, en la qual s'han de reflectir les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament en els plànols del projecte. Quan l'edifici estigui destinat a una activitat industrial o comercial determinada, cal especificar el tipus d'ús i justificar el compliment de les condicions de compatibilitat amb els

usos principals de la zona previstos pel planejament.

b) Plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000)

c) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials públics i privats que limitin la totalitat de l'illa en què s'ubiqui la finca. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta via i s'ha de precisar la seva relació amb el carrer més proper. També s'ha d'indicar l'orientació i les alineacions i rasants oficials, així com les edificacions i la vegetació existents.

d) Descripció de les galeries subterrànies, els pous i les mines d'aigua que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, i emplaçament en un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mesures d'aquests elements.

e) Plànols de planta i d'alçat. Els plànols de planta, amb distinció de les diferents plantes, soterrani, planta baixa, planta tipus i planta sota teulada, han d'estar acotats amb les mides interiors, exteriors i les superfícies i s'hi han de detallar gràficament i numèricament, si és possible, totes els aspectes necessaris per comprovar el compliment de les normes i ordinations que siguin aplicables. Els plànols d'alçat han d'incloure els plànols de façana i les seccions necessàries per a la comprensió total i completa del projecte. Quan la sol·licitud de la llicència tingui per objecte la modificació d'un edifici existent, en els plànols de planta i en les seccions cal dibuixar en traçat negre continu els elements que es conservin, en traçat groc discontinu els que hagin de desaparèixer i en traçat vermell discontinu l'obra de nova planta.

f) Si es tracta d'edificis destinats a habitatges, en els plànols de projecte s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la seva classificació com a habitatge

complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté. Així mateix, s'han d'indicar les peces que el componen, classificades com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B), cuina (C) i galeria (G) i acreditar que compleixen el mínim d'habitabilitat establert en aquest Reglament.

g) Indicació dels canals d'accés i de les connexions amb les xarxes de distribució dels serveis urbanístics d'abastament d'aigua, xarxa d'evacuació de xarxes pluvials, clavegueram i subministrament d'energia elèctrica.

h) Justificació que el projecte compleix, específicament, les prescripcions següents:

- La reserva d'aparcaments
- Les condicions d'habitabilitat
- Les condicions d'accessibilitat

i) Definició de la qualitat dels materials i dels processos constructius.

j) Programa de gestió dels residus generats per la realització de les obres en el qual figuri la descripció del volum i les característiques dels residus generats per l'obra, la indicació de les instal·lacions de valorització o de disposició o abocador controlat on s'han de gestionar els residus i el document de prestació de garantia de la gestió dels residus davant del ministeri responsable del medi ambient.

k) Projecte de seguretat i higiene que el comú ha de trametre al ministeri responsable de treball.

3. Quan les obres projectades tinguin per objecte la reforma o l'ampliació d'un edifici existent, cal aportar la documentació complementària següent:

estudi de càrregues en l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma prevista
estudi de càrregues que resulti de l'ampliació o reforma
memòria descriptiva dels apuntalaments que s'hagin de verificar durant l'execució de les obres, amb expressió dels càlculs respectius

4. Quan les obres de reforma o l'ampliació projectades afectin un edifici inclòs en el Catàleg del Patrimoni Nacional o bé es tracti d'obres de nova planta o d'obres de reforma o d'ampliació d'edifi-

ci existents ubicats en entorns de protecció de monuments caldrà especificar-ho en la sol·licitud.

Article 116

Documentació de la sol·licitud de la llicència de parcel·lació

1. En la sol·licitud de llicència de parcel·lació, a més a més de les dades indicades en l'article 114 d'aquest reglament, s'haurà de fer una referència expressa al Pla que estableix les condicions de parcel·lació aplicables i s'han d'especificar les característiques de la parcel·lació pretesa, amb indicació de la superfície de les parcel·les i la seva localització.

2. El Projecte de parcel·lació, signat per un tècnic competent i visat, si escau pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, ha de contenir els documents següents:

Memòria descriptiva de la finca a parcel·lar en la qual es justifiqui tècnica i jurídica la parcel·lació, amb descripció de les parcel·les resultants.
Document acreditatiu de la titularitat de la finca

Plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000)

Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressin els límits de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents així com les determinacions del planejament aplicable.

Article 117

Documentació de la sol·licitud de la llicència d'ús

1. La sol·licitud de llicència de primera utilització dels edificis s'ha de formular davant del comú i ha d'anar acompanyada del certificat final d'obres.

2. La sol·licitud de les llicències de modificació de l'ús, quan el canvi d'ús projectat requereixi la realització d'obres de reforma o d'ampliació de l'immoble, ha d'anar acompanyada de la documentació requerida per a l'autorització de les obres esmentades, i a més a més cal que es presentin els documents següents:

a) Memòria justificativa del nou ús, amb especificació de si està previst pel planejament aplicable i de les condicions de compatibilitat que eventualment estableixi.

b) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en què s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials públics i privats que limitin la totalitat de l'illa en què s'ubiqui la finca. En aquest plànol s'hi ha d'indicar l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i s'ha d'assenyalar si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants esmentades.

c) Plànols de planta i de façanes.

d) Indicació dels canals d'accés i de les connexions obligatòries amb les xarxes de distribució dels serveis urbanístics d'abastament d'aigua, xarxa d'evacuació d'aigües pluvials, clavegueram i subministrament d'energia elèctrica.

e) Justificació que el projecte compleix, específicament, les prescripcions sobre prevenció d'incendis, reserva d'aparcaments, condicions d'habitabilitat i condicions d'accessibilitat.

f) Certificació emesa per un tècnic competent que acrediti que l'edifici és apte per al nou ús previst, atesa la normativa específica que el regula.

Article 118

Documentació de la sol·licitud de la llicència d'enderroc

La sol·licitud de llicència d'enderroc ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

a) Plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000).

b) Plànol topogràfic de l'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressin els límits de la finca i les edificacions existents en les finques confrontants.

c) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'entitat de l'enderroc i memòria tècnica explicativa dels treballs d'enderroc, amb indicació del programa d'execució i de les mesures de precaució adoptades en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions i les finques contigües signada pel tècnic competent i visada, si escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

d) Programa de gestió de residus que compregui:

Descripció del volum i característiques dels residus generats per l'enderroc

Instal·lacions de valorització o de disposició o abocador controlat on s'han de gestionar els residus i un document d'autorització de la valorització o disposició dels residus en les plantes o abocadors esmentats

Garantia de la gestió dels residus

e) Acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada, si escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

Article 119

Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres d'urbanització

La sol·licitud de llicència per a l'execució d'algun dels elements d'urbanització relacionats en l'article 98.2 d'aquest Reglament ha d'anar acompanyada d'un projecte signat per un tècnic competent i, si escau, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, integrat pels documents següents:

Memòria descriptiva de les característiques dels terrenys i dels serveis existents així com de les característiques del projecte, amb especificació de les obres i dels serveis projectats, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin i amb descripció, si escau, de les fases en què es preveu desglossar l'obra.

a) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000), en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla en què estiguin incloses.

b) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficial d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressin els límits de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents.

c) Còpia del plànol oficial d'assenyalament d'alineacions i rasants, si escau.

d) Plànol de perfils dels terrenys.

e) Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats.

f) Indicació de l'ordre d'execució de les obres i les instal·lacions, els terminis de les diverses etapes i el termini total.

Article 120

Documentació de la sol·licitud de la llicència de moviments de terra

La sol·licitud de llicència de moviments de terra ha d'anar acompanyada d'un projecte signat pel tècnic competent i ha d'incloure la documentació següent:

a) Memòria descriptiva de les característiques dels terrenys, amb els corresponents plànols, càlculs, estudis hidrològics, estudis geològics i estudis geotècnics de tots els elements que incideixin en l'estabilitat i seguretat, i també el termini i el sistema d'execució de conformitat amb el Reglament de modificació de l'estat natural del terreny.

b) Plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000).

c) Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressin els límits de la finca, es representin les determinacions del planejament aplicable i s'indiquin els elements naturals i constructius existents i la posició, en planta i en altura de les finques o construccions veïnes que puguin resultar afectades per desmuntats o terraplenaments.

d) Plànol dels perfils del terreny necessaris per apreciar el volum i les característiques dels treballs projectats.

e) Documentació relativa als aspectes medi ambientals segons el que especifica el reglament de modificació de l'estat natural del terreny.

Secció 2. Instrucció

Article 121

Tramitació

Un cop rebuda la sol·licitud de llicència, el Comú ha de requerir simultàniament els informes interns i externs, preceptius i facultatius que siguin pertinents en funció del tipus de llicència sol·licitada.

Article 122

Informes comunals

1. Les sol·licituds de llicència han de ser informades preceptivament pel responsable tècnic i pel secretari de la corporació.

2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, les sol·licituds de llicència, amb la documentació annexa, es trameixen al responsable tècnic de la corporació comunal, el qual ha d'informar des dels punts de vista tècnic, urbanístic, constructiu i reglamentari, i també al secretari de la corporació, perquè informi les sol·licituds des del punt de vista jurídic.

Article 123

Esmena de deficiències

1. Quan els informes tècnic o jurídic constatin l'existència de deficiències formals o substancials en la sol·licitud o en el projecte, el comú ha d'atorgar al peticionari un termini de 15 dies perquè procedeixi a la seva esmena.

2. Si transcorre el termini de 15 dies atorgat sense que l'interessat hagi esmenat les deficiències observades, s'ha de continuar la tramitació de l'expedient fins a dictar la resolució definitiva.

3. El Comú ha d'informar a l'interessat de totes les deficiències de la sol·licitud i del projecte en un mateix i únic tràmit d'esmena. Tanmateix si després de l'esmentat tràmit d'esmena el comú observa deficiències del projecte no apreciades

anteriorment, ho ha de comunicar a l'interessat per si aquest creu adient esmenar-les, sense que aquesta nova comunicació alteri el termini per dictar la resolució definitiva.

Article 124

Informes preceptius

1. En la tramitació de les llicències, i per a procedir a la seva autorització, els comuns han de requerir els informes favorables del ministeri encarregat de l'ordenament territorial o de l'encarregat del medi ambient, segons sigui procedent, i dels altres ministeris que estableixi la legislació sectorial, en relació amb les actuacions següents:

la realització de moviments de terres, excavacions, desmunts, explanacions destinats a l'execució de noves urbanitzacions o bé amb finalitats agrícoles o industrials. Conforme a l'art. 136.2 en relació amb l'art. 134.6 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, s'exceptuen d'aquests informes els moviments de terres autoritzats dins del marc dels projectes indicats en els números 1, 2, 3, 4 i 5 de l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

la tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.

les obres, instal·lacions i equipaments que afectin el subsòl, excepte si han estat autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents inclosos en els punts 1, 2, 3, 4 i 5 de l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

la construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i correcció de torrents públics i cursos d'aigua.

l'extracció d'àrids i explotació de tartes i lloeres.

2. Els comuns també han de requerir l'informe favorable del Ministeri encarregat del patrimoni cultural, en els casos en que la sol·licitud de la llicència tingui per objecte:

edificis declarats béns d'interès cultural.

edificis compresos en els entorns de protecció dels monuments.

3. A efectes de l'emissió dels informes preceptius regulats en els apartats anteriors, els comuns han de remetre una còpia de la sol·licitud de llicència i de la documentació annexa al ministeri d'ordenament territorial el qual els ha de trametre als ministeris que hagin d'emetre l'informe preceptiu. Els informes ministerials s'han d'emetre en el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable i, si aquesta no el preveu, en el termini d'un mes.

4. A més dels informes indicats en aquest precepte, els comuns han de sol·licitar els altres informes ministerials que determini la legislació sectorial aplicable a la sol·licitud de la llicència i també poden requerir, potestativament, els informes ministerials que considerin adients, singularment, quan es tracti de sol·licituds d'edificació d'obres de nova planta, els informes dels ministeris competents en matèria d'habitatge i d'indústria respecte al compliment de la normativa vigent que preveu l'art. 137.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Els informes potestatius esmentats s'han d'emetre en el termini d'un mes des de la recepció de la petició, transcorregut el qual, si no es comunica al comú la seva emissió, s'entenen evacuats en sentit favorable.

Secció 3. Resolució

Article 125

Resolució

1. Les llicències s'han de resoldre en el termini de dos mesos a comptar des de la presentació de la sol·licitud. L'esmentat termini pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. El Comú ha d'atorgar la llicència sempre que els informes ministerials preceptius i els que hagi sol·licitat potestativament siguin favorables en els aspectes relatius a les respectives competències ministerials i que els informes tècnic i jurídic evacuats pel responsable i el secretari del Comú, respectivament, dictaminen que la sol·licitud de llicència és conforme amb les previsions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el Pla parcial o especial afectat, el Regla-

ment urbanístic, el d'urbanització i el de la construcció, i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària. La concessió de la llicència es pot subjectar al compliment de condicions sempre que siguin de naturalesa legal i la seva imposició estigui destinada a evitar-ne la denegació.

3. Quan els informes ministerials preceptius siguin desfavorables a la sol·licitud de la llicència en aspectes de la competència ministerial o quan dels informes que disposi el comú es mostrin contraris al seu atorgament en base a motius de legalitat, el comú ha d'acordar, motivadament, la denegació de la llicència.

4. La manca de resolució dins del termini de 2 mesos o dins del que resulti de la pròrroga prevista en l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència.

Article 126

Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència, es notifica al peticionari i igualment es comunica al Govern en els termes que regula l'article 88 d'aquest Reglament i amb els efectes que preveu l'article 141 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

2. Contra la resolució definitiva es pot interposar, d'acord amb l'article 146.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, recurs d'alçada davant del la Comissió Tècnica d'Urbanisme

Capítol 4. Procediments especials

Secció 1. Procediment simplificat d'autorització de les obres menors

Article 127

Sol·licitud

La sol·licitud de llicència d'obres menors ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

Memòria descriptiva de les obres.

Localització de la ubicació dels treballs de la forma que determini el comú.

Documentació complementària, a criteri del comú, segons les característiques de l'obra.

Article 128

Informes comunals

Les sol·licituds de llicències d'obres menors, amb la documentació annexa es trameten al responsable tècnic de la corporació comunal el qual ha d'informar des dels punts de vista tècnic, urbanístic, constructiu i reglamentari i també al secretari de la corporació perquè informi les sol·licituds des del punt de vista jurídic.

Article 129

Esmena de deficiències

Si els informes tècnic o jurídic constaten l'existència de deficiències formals o substancials en la sol·licitud o en el projecte, el Comú atorga al peticionari un termini de quinze dies perquè procedeixi a la seva esmena. Transcorregut el termini de quinze dies esmentat sense que l'interessat esmeni les deficiències observades, es continua la tramitació de l'expedient fins a dictar la resolució definitiva.

Article 130

Resolució

1. El Comú ha de dictar la resolució definitiva dins del termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la presentació de la sol·licitud en el registre comunal. L'esmentat termini pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'art. 114.3 del Codi de l'Administració.

2. Si els informes tècnic i jurídic de què disposa el comú dictaminen favorablement la sol·licitud de la llicència d'obres menors, el comú procedeix al seu atorgament. Si els informes són contraris, per raons de legalitat, a la sol·licitud formulada, el comú denega, motivadament, la llicència d'obres menors.

3. La manca de comunicació de la resolució definitiva dins del termini d'un mes indicat en l'apartat 1 d'aquest article, o del que resulti de la pròrroga acordada, implica l'existència d'un acte tàcit de denegació atorgament de la llicència d'obres menors.

Article 131

Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència d'obres

menors es notifica al peticionari i igualment es comunica al Govern en els termes que regula l'article 88 d'aquest Reglament i amb els efectes que preveu l'article 141 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

2. Contra la resolució definitiva es pot interposar, d'acord amb l'article 146.1 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, recurs d'alçada davant del la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Secció 2. Urbanització i edificació simultànies

Article 132

Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització

1. Per atorgar la llicència d'edificació cal que les parcel·les posseeixin tots els elements d'urbanització previstos pel planejament i en tot cas, els que preveu l'article 9 del Reglament urbanístic perquè els terrenys tinguin la condició de solars.

2. Això no obstant, d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, els comuns poden atorgar llicència d'edificació simultàniament a l'aprovació dels treballs d'urbanització sempre que els interessats prestin aval bancari suficient per garantir l'execució total d'aquests treballs.

3. L'autorització de l'edificació i la urbanització simultànies està subjecta a les condicions següents:

- a) Que s'hagi aprovat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i el planejament de desenvolupament que sigui procedent.
- b) Que hagi guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació o, si aquesta no és necessària, s'hagin cedit als comuns els terrenys destinats a vies i aparcaments, espais lliures i equipaments de caràcter públic.
- c) Que es fixin prèviament les alineacions i rasants quan no estiguin determinades.

d) Que s'aprovi el Projecte d'urbanització o s'atorgui la llicència d'obres en relació als elements d'urbanització pendents.

e) Que es presti fiança per un import equivalent al 15% del cost d'execució de les obres previst en el Projecte d'urbanització o en el projecte d'obres aprovat amb la llicència.

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

g) Que els elements d'urbanització que faltin no siguin l'accés rodad, el subministrament d'aigua i electricitat o el clavegueram.

4. L'eficàcia de la llicència queda condicionada a la prestació de la garantia establerta en l'apartat anterior i al fet que la seva constitució resti acreditada en el procediment tramitat pel Comú.

Capítol 5. Execució de les obres

Article 133

Iniciació dels treballs

1. Els titulars de les llicències d'obres han de comunicar al comú l'inici dels treballs de construcció. La comunicació s'ha d'efectuar mitjançant una sol·licitud o un altre imprès oficial de la forma que determini el comú acompanyat dels plànols d'estructura, signats per un tècnic competent i si escau visats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, amb descripció dels elements i llur composició, indicant les seccions i altres característiques necessàries per la correcta execució de l'obra.

2. Per evitar molèsties i perills per als vianants i la circulació rodada, en la zona afectada per la realització de les obres que limiti amb la via pública s'hi ha d'instal·lar una tanca protectora

Article 134

Rètol d'obra

1. En tota obra, sigui de nova planta o de modificació, rehabilitació o ampliació

d'edificis existents, és obligatori col·locar en lloc visible des de la via pública, el rètol de l'obra.

2. En el rètol de l'obra s'hi ha de fer constar la classe de llicència i la data de la resolució d'atorgament, el termini d'iniciació i el de finalització dels treballs i el noms del tècnic autor del projecte i del tècnic director de l'obra.

Article 135

Direcció facultativa

1. La direcció de l'obra ha de ser assumida per un tècnic amb la titulació adient, al qual correspon vetllar perquè les obres, les instal·lacions o els treballs s'executin d'acord amb el projecte aprovat, perquè es respectin les reglamentacions vigents i perquè en la seva realització s'adoptin totes les mesures necessàries per salvaguardar la seguretat de les persones i dels béns.

2. En especial, correspon al director de l'obra verificar els replantejaments del projecte, i emetre el certificat final d'obra, proposar les modificacions del projecte que vinguin exigides per la marxa de l'obra i elaborar i subscriure la documentació de l'obra executada. El director d'obra, també ha de dirigir l'execució material de l'obra i dels treballs, amb materials i mitjans adequats, i seguint les regles de l'art.

3. El comú no és responsable tot i haver atorgat la seva autorització administrativa de possibles deficiències en el projecte o execució dels treballs d'obra que aniran a càrrec dels tècnics, constructors o altres agents de la construcció implicats.

4. Si durant el transcurs dels treballs autoritzats es produeix algun canvi en la direcció facultativa, cal comunicar-ho al comú.

Article 136

Replantejament de l'obra

Abans de la iniciació de les obres el director de l'obra, en presència del propietari i el constructor, ha d'efectuar el replantejament del projecte sobre el terreny per verificar la realitat geomètrica de les obres i la viabilitat del propi projecte.

Article 137

Modificacions del projecte en el transcurs de les obres

1. Les obres i els treballs autoritzats s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència.

2. Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en el projecte, cal diferenciar si es tracta de modificacions de detall que no alteren substancialment el projecte aprovat o si es tracta de canvis que afecten elements essencials del projecte que obliguen a una revisió del projecte aprovat. A aquestes efectes es considera que els canvis són substancials quan produeixin una alteració de volum, altura, número de plantes, superfície ocupada o un canvi d'ús o bé quan alterin les condicions de seguretat.

3. Quan es tracti de variacions de detall que no siguin contràries a la normativa urbanística aplicable i així ho certifiqui el director facultatiu, el titular de la llicència pot decidir, sota la seva responsabilitat, continuar les obres, però en aquest cas ha de comunicar al comú les variacions introduïdes i trametre-li el certificat del director tècnic relatiu a la índole de les variacions introduïdes en el projecte i la seva conformitat amb la normativa urbanística aplicable.

4. Quan les alteracions que es vulguin introduir en el projecte tinguin caràcter essencial, el seu titular ha de sol·licitar una nova llicència.

Article 138

Llibre d'ordres

1. Les ordres de la direcció facultativa durant l'execució del projecte i les incidències que es produeixin s'han de consignar en el llibre d'ordres, en el qual s'han de registrar totes les visites que efectui el director d'obra.

2. Així mateix, la direcció facultativa ha de recopilar tota la documentació que s'elabori per reflectir l'obra executada amb la finalitat que, un cop finalitzada la construcció, es puguin conèixer les dades necessàries per al seu manteniment, la seva conservació i l'eventual reparació. Aquesta documentació ha d'anar acompanyada de la relació de les empre-

ses i professionals que hagin intervingut en la construcció.

Article 139

Inspeccions comunals

1. En el lloc d'execució de l'obra hi ha d'haver, a disposició de la inspecció comunal, la documentació següent:

a) Documentació acreditativa de l'atorgament de la llicència.

b) Exemplar del projecte aprovat, amb diligència comunal acreditativa de la seva aprovació.

c) Document acreditatiu del nomenament del director d'obra i d'execució dels treballs, de la seva acceptació i de la comunicació al Comú.

d) Plànol d'assenyalament d'alineacions i rasants, si escau.

2. Durant el transcurs de les obres els serveis tècnics comunals poden efectuar les inspeccions que creguin necessàries per comprovar que les obres i instal·lacions es duen a terme d'acord amb el projecte autoritzat.

3. El titular de la llicència i la direcció facultativa de l'obra han d'assistir a les inspeccions comunals sempre que hagin estat convocats prèviament i hauran de facilitar l'entrada a l'obra dels funcionaris de la inspecció.

Article 140

Suspensió dels treballs

1. Quan els serveis de la inspecció comunal observin que les obres o treballs no s'ajusten al projecte autoritzat o bé incompleixen les condicions imposades en la resolució d'atorgament de la llicència, el cònsol major, d'acord amb el que disposen els articles 152 i 153 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, ha d'ordenar l'aturada de les obres o de les activitats i ha de requerir l'interessat que dins del termini que estableixi en cada cas posi les actuacions de conformitat amb la llicència. En cas d'incompliment d'aquest requeriment el comú ha d'acordar la no habitabilitat, la no explotació o el no ús de les obres o instal·lacions fins que no se'n doni compliment i ho ha de comunicar al Govern.

2. La suspensió de les obres o dels treballs també pot ser acordada, excepcio-

nalment pel ministre responsable de l'ordenament territorial en els supòsits que regula l'article 147 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Article 141

Comunicació als comuns de la finalització de les diverses fases constructives

1. En les obres de nova planta o d'ampliació d'edificis, el titular de la llicència ha de comunicar al Comú l'assoliment de les fases següents:

- a) La finalització de l'estructura corresponent a la primera planta
- b) La cobertura d'aigües

2. Els serveis tècnics comunals han de fer una visita d'inspecció i han de reflectir en la corresponent acta si les obres s'ajusten a la llicència o si, per contra, no han respectat les prescripcions del projecte aprovat. En aquest darrer supòsit, l'acta d'inspecció s'ha d'eleva al cònsol major als efectes de l'eventual suspensió de les obres.

Article 142

Finalització de les obres

1. Un cop acabats els treballs autoritzats s'han de fer de les operacions necessàries per restituir els vials i els altres elements urbans o naturals de l'entorn a l'estat anterior a l'execució dels treballs o al que s'hagi previst en l'estudi d'impacte ambiental.

2. Concloues les obres i efectuades les operacions de restitució de l'entorn, el constructor ha de lliurar l'edifici al propietari, que n'ha de fer la recepció, i el director de l'obra ha d'emetre el certificat final d'obra visat, si escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.

3. El titular de la llicència ha de comunicar al comú la finalització de les obres mitjançant un escrit acompanyat del certificat final d'obres signat pel director de l'obra i visat si escau pel Col·legi Oficial d'Arquitectes en el qual s'acrediti que les obres, les instal·lacions i els treballs s'han executat d'acord amb les previsions del projecte i les condicions establertes en la llicència atorgada i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.

Article 143

Llibre de l'edifici

1. Al llarg de l'execució del projecte la direcció facultativa ha de confeccionar el llibre de l'edifici en el qual s'ha d'incloure

- a) El projecte tècnic amb les modificacions degudament aprovades que s'hagin efectuat.
- b) El trasllat de les anotacions fetes en el llibre d'ordres.
- c) La documentació en què es reflecteixi l'obra executada i la relació de les empreses i professionals que hagin intervingut en la construcció.
- d) Les instruccions d'ús, conservació i manteniment de l'edifici i les instal·lacions.
- e) Les qualitats dels materials utilitzats i les garanties emeses pels seus constructors, proveïdors o subministradors.
- f) El certificat final d'obra.

2. Un cop finalitzada l'obra i efectuada la recepció formal de l'obra, el llibre d'ordres i el llibre de l'edifici, es lliuren al propietari.

Capítol 6. Llicència d'ús o de primera utilització

Article 144

Sol·licitud de la llicència d'ús

1. La llicència d'ús o de primera utilització de l'edifici l'ha de sol·licitar l'interessat al comú en un termini d'un mes a comptar de la data de finalització de les obres. S'entén que l'obra està finalitzada quan el director de l'obra emet el certificat final d'obres, visat si escau pel Col·legi d'Arquitectes, en el qual acredita que les obres, les instal·lacions i els treballs s'han executat d'acord amb les previsions del projecte i les condicions establertes en la llicència atorgada i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.

2. Quan l'edifici estigui destinat a l'habitatge o a altres usos residencials, a més del certificat final d'obres, la sol·licitud de la llicència d'ús o de primera utilització ha d'anar acompanyada d'una còpia de la memòria justificativa del compliment de les condicions d'habitabilitat que el promotor i/o propietari de l'im-

moble ha d'adjuntar a la sol·licitud que formuli davant del ministeri competent en matèria d'edificació i urbanisme per a la concessió de la corresponent cèdula d'habitabilitat.

Article 145

Inspecció comunal

1. Els serveis comunals han d'efectuar la inspecció de la construcció i si constaten que s'ha dut a terme de conformitat amb les condicions de la llicència atorgada, han d'informar favorablement la concessió de la llicència de primera utilització de l'edifici. La inspecció comunal no contempla els aspectes relatius a la seguretat i qualitat industrial i altres àmbits que es determinin, els quals es regulen per la seva legislació sectorial específica.

2. Si en la inspecció comunal s'advertix que les obres no s'han ajustat a la llicència s'ha de fer constar en la corresponent acta d'inspecció i s'obrirà un expedient per determinar si les obres no emparades en la llicència són legalitzables i es poden mantenir prèvia modificació de la llicència atorgada, o si, per contra, no són legalitzables i han de ser esmenades. En l'expedient esmentat cal determinar també la procedència d'insistir el corresponent expedient sancionador.

3. Quan les obres no siguin legalitzables i l'interessat no les ajusti a les condicions establertes en la llicència, el comú ha d'acordar, com disposa l'article 152 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, la no habitabilitat, la no explotació o el no ús de les obres o instal·lacions fins que s'ajustin a la llicència, i ha de notificar l'esmentat acord al Govern perquè el tingui en compte en el supòsit que l'interessat sol·liciti la cèdula d'habitabilitat.

4. L'atorgament de la llicència de primera utilització de l'edifici no implica l'assumpció de cap responsabilitat per part del comú per possibles deficiències en el projecte i en l'execució de l'obra, la responsabilitat de les quals va a càrrec dels agents de la construcció implicats.

Article 146

Resolució

1. El termini per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació és de dos mesos a comptar del moment de la presentació de la sol·licitud. El termini esmentat pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. La manca de notificació de la resolució expressa dins del termini esmentat de dos mesos o del que resulti de la seva pròrroga determina l'existència d'un acte tàcit de denegació de la llicència.

3. L'atorgament de la llicència d'ús no pressuposa ni condiciona l'atorgament de la cèdula d'habilitat que ha de concedir el Govern.

Article 147

Devolució de garanties

En atorgar-se la llicència d'ús o d'ocupació s'ha de procedir a la devolució de la garantia consignada per assegurar l'execució de la urbanització de forma simultània a la urbanització o a cancel·lar l'aval constituït.

Article 148

Declaració d'obra nova

L'autorització per part dels notaris d'escriptures de declaració d'obra nova requereix que s'acrediti l'atorgament de la llicència d'edificació, l'expedició per tècnic competent del certificat de finalització de l'obra conforme al projecte aprovat i l'atorgament de la llicència d'ús o primera utilització.

Capítol 7. Cèdula d'habilitat

Article 149

Cèdula d'habilitat

1. A banda de la llicència comunal d'ús o de primera utilització, l'ús dels edificis està subjecte, conforme preveu l'article 10 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, a la concessió per part del Govern de la cèdula d'habilitat que regula el reglament regulador del procediment d'obtenció de la cèdula d'habilitat i del certificat d'habilitat. La concessió de la cèdula d'habilitat dels habitatges està supeditada al compliment de les condicions d'habita-

bilitat establertes en aquest reglament i de les altres prescripcions contingudes en la normativa sectorial aplicable.

2. La cèdula d'habilitat constitueix un requisit necessari perquè les empreses subministradores dels serveis d'aigua, gas i electricitat formalitzin els corresponents contractes de prestació dels serveis.

Article 150

Sol·licitud

1. Amb posterioritat a la sol·licitud i obtenció de la llicència comunal d'ús o primera utilització de l'edifici, el promotor i/o propietari ha de sol·licitar davant del ministeri responsable de l'edificació i de l'urbanisme la cèdula d'habilitat de l'edifici d'acord amb el que disposa el reglament del procediment d'obtenció de la cèdula d'habilitat i del certificat d'habilitat en habitatges.

2. En qualsevol cas, la sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

Certificat final d'obra, visat si escau pel Col·legi d'Arquitectes.

Memòria justificativa del compliment de les condicions d'habilitat establertes en aquest Reglament i en la normativa sectorial aplicable.

Còpia autenticada de la llicència comunal d'ús o primera utilització.

Article 151

Comprovació del compliment de les condicions d'habilitat

A la vista de la sol·licitud i de la documentació annexa els serveis tècnics ministerials han de comprovar que l'edifici compleix les condicions d'habilitat establertes, en la normativa sectorial aplicable i en aquest Reglament.

Article 152

Legalització d'obres

1. Si els serveis tècnics ministerials adverteixen que les obres incompleixen les condicions d'habilitat aplicables ho han de fer constar en l'informe corresponent.

2. El ministeri ha de notificar a l'interessat l'existència de les irregularitats detectades i li ha d'atorgar un termini d'un mes perquè insti davant del comú la seva legalització. Transcorregut l'esmentat

termini sense haver instat la legalització o bé quan la legalització sigui denegada pel comú, el Govern ha de denegar l'expedició de la cèdula d'habilitat. Contra la resolució del Govern l'interessat pot interposar recurs de reposició.

Article 153

Resolució

1. El termini per a l'atorgament de la cèdula d'habilitat és de dos mesos a comptar del moment de la presentació de la sol·licitud. El termini esmentat pot ser prorrogat pel ministeri en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. Quan de l'informe evacuat pels serveis tècnics ministerials o del que emetin amb posterioritat a la legalització de les irregularitats detectades resulti que les obres d'edificació són conformes a la llicència atorgada i compleixin les condicions d'habilitat establertes en la normativa aplicable, el ministeri responsable de l'edificació i de l'urbanisme ha de segellar la cèdula d'habilitat i ha de lliurar-la a l'interessat.

Títol VI. Els règims especials d'autorització**Capítol 1. Obres i usos provisionals**

Article 154

Obres i usos provisionals

1. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable es poden autoritzar, excepcionalment, mentre no s'aprovin i executin els plans parcials o especials de desenvolupament del pla d'ordenació i urbanisme parroquial, obres i usos de caràcter provisional.

2. L'autorització d'obres i usos provisionals està subjecta a les condicions següents:

a) Que tant les obres requerides per a l'establiment dels usos com els usos tinguin caràcter provisional. L'ús d'habitatge, residencial i hotelier no tenen, en cap cas la condició d'ús provisional.

b) Que l'autorització provisional de les obres i dels usos no dificulti l'execució del planejament ni sigui contrària a

cap legislació sectorial d'aplicació al territori.

c) Que el propietari de la finca i titular de l'autorització es comprometi a enderrocar les obres i a cessar els usos, sense reclamar indemnització, quan es procedeixi a la seva revocació.

d) Que el propietari de la finca i titular de l'autorització es comprometi a fer constar en els documents de cessió d'ús o transferència de domini de la finca, la naturalesa provisional de l'autorització i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

Article 155

Sol·licitud

1. La sol·licitud de llicència per a la realització d'obres i usos de caràcter provisional l'ha de formular el propietari davant del comú de la parròquia a la qual pertanyi la finca en què es vulguin executar les obres i els usos provisionals. A la sol·licitud s'hi ha de consignar el nom, el cognom i el domicili del propietari, a efectes de notificació, els tipus d'obres i usos provisionals projectats i el lloc, data i signatura.

2. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

a) Projecte signat per un tècnic competent i visat si escau, pel Col·legi Oficial d'Arquitectes que compregui:

Plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000). Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficial d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament de la vegetació i de les construccions existents i indicant en planta alçat les finques i propietats veïnes que es poden veure afectades per les obres provisionals projectades.

Memòria descriptiva de les obres i els usos provisionals projectats i plànols de planta i alçat.

b) Document signat pel peticionari en el qual es comprometi a cessar els usos

i enderrocar les obres, sense indemnització, quan es revoqui l'autorització i a fer constar el caràcter provisional de l'autorització en els documents de cessió d'ús o de transferència de domini que subscrigui amb tercers.

Article 156

Tramitació

1. Les sol·licituds de llicències d'obres i usos provisionals, amb la documentació annexa, s'han de trametre al responsable tècnic de la corporació comunal el qual ha d'informar des dels punts de vista tècnic, urbanístic, constructiu i reglamentari, i també s'han de trametre al secretari de la corporació perquè informi de les sol·licituds des del punt de vista jurídic.

2. Si l'informe tècnic i/o jurídic de què disposa el comú és contrari a la sol·licitud per incompliment de les condicions indicades en l'article 150.2 d'aquest Reglament, el comú ha de denegar, motivadament, la llicència d'obres i usos provisionals. Si, per contra, els informes tècnic i jurídic dictaminen favorablement la sol·licitud de la llicència d'obres i usos provisionals, el comú ha d'elevat l'expedient a la Comissió Tècnica d'Urbanisme perquè emeti el seu parer vinculant sobre el compliment de les condicions establertes en l'article 150.2 d'aquest Reglament.

Article 157

Resolució

1. Les llicències d'obres i usos provisionals s'han de resoldre en el termini de dos mesos a comptar des de la presentació de la sol·licitud. El termini esmentat pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes que preveu l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. Quan l'informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme sobre el compliment de les condicions establertes en l'article 154.2 d'aquest Reglament és desfavorable, el comú ha de denegar motivadament la llicència d'obres i usos provisionals. Quan l'informe de la Comissió Tècnica d'Urbanisme és favorable, el comú atorga la llicència d'obres i usos provisionals.

3. La manca de comunicació de la resolució definitiva dins de l'esmentat ter-

mini de tres mesos o del termini que resulti de la pròrroga acordada, implica l'existència d'un acte tàcit de denegació de la llicència.

Article 158

Notificació i impugnació

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència d'obres i usos provisionals es notifica al peticionari. Igualment, en compliment del que preveu l'article 141 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme el comú comunica al Govern el seu atorgament en els termes que regula l'article 88 d'aquest Reglament.

2. Contra la resolució definitiva del comú es pot interposar recurs d'alçada davant del la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Capítol 2. Activitats en sòl no urbanitzable

Article 159

Activitats en sòl no urbanitzable

1. Tal com disposa l'article 51 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable l'execució de projectes d'interès nacional, i també la realització dels treballs necessaris per dotar d'accés i serveis el sòl que la planificació hagi qualificat d'urbanitzable.

2. Així mateix, i d'acord amb el que estableix l'article 51 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, es poden autoritzar excepcionalment, conforme a les condicions regulades en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial corresponents, les actuacions següents:

a) En sòl forestal i en sòl agrícola i ramader:

l'obertura de noves pistes o camins de muntanya
la tala d'arbres
l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc
la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent
la construcció de les instal·lacions pròpies de les activitats forestal,

agrícola i ramadera (com granges, pletes, corrals, pallers, viviers i hivernacles)

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

l'agencament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada
l'habilitació d'instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots 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
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 els equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'hàbitat propi
la rehabilitació i conservació de les bordes i edificis agrícoles inclosos en el perímetre de la zona, o el monument objecte de protecció i el seu entorn

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, es pot utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan confronti amb aquest darrer, amb una proporció no superior al cent per cent.

Article 160

Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars

1. Quan les actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable relacionades en

l'apartat segon de l'article anterior siguin promogudes per particulars en terrenys de propietat privada, la seva autorització queda subjecta, tal com disposa l'article 139 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, al procediment següent:

A) Sol·licitud

La persona interessada ha de presentar al comú del terme parroquial on pretén l'actuació una sol·licitud acompanyada de la documentació següent:

a) Projecte de l'activitat pretesa integrat per:

Memòria descriptiva de les característiques del projecte, activitat i usos, amb indicació del termini màxim d'execució previst.

Plànol de situació dels terrenys afectats sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala disponible (1:500 o 1:1000) a escala 1.100 amb indicació dels límits i accessos.

Plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficial d'Andorra (Lambert III) i amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació dels terrenys amb referència als vials existents i amb assenyalament de la vegetació i de les construccions existents i indicant en planta alçat les finques i propietats veïnes que es poden veure afectades per l'actuació projectada.

Plànols de projecte.

b) Estudi geològic dels terrenys.

c) Estudi de l'impacte ambiental, si és el cas, i dels mitjans de protecció de l'entorn previstos.

B) Control urbanístic del comú:

El comú ha de verificar la conformitat de la sol·licitud i del projecte amb les previsions específiques per a la zona regulada en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i ha d'adoptar alguna de les resolucions següents:

a) Denegació comunal per raons urbanístiques: si la sol·licitud o el projecte no són conformes amb les previsions específiques per a la zona regulada en el Pla d'ordenació i urba-

nisme parroquial, el comú denega motivadament, per raons urbanístiques, l'autorització.

b) Si la sol·licitud i el projecte són conformes a les previsions de la planificació, el Comú incorpora a l'expedient un informe favorable en aquest sentit i seguidament el remet al ministeri responsable de l'ordenament territorial.

C) Informes ministerials:

El ministeri responsable de l'ordenament del territori i si escau el ministeri responsable del medi ambient i d'agricultura, informen motivadament i amb caràcter vinculant respecte a la procedència o no d'atorgar l'autorització i imposen quan sigui adient les condicions o mesures correctores a què s'hagi de subjectar l'actuació sol·licitada. El silenci de dos mesos per part del ministeri afectat pressuposa la seva conformitat tàcita.

D) Autorització comunal:

Si els informes ministerials, expressos o tàcits, són favorables a l'atorgament de l'autorització, el Comú resol la sol·licitud en el sentit que consideri més adient a les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Quan el Comú atorgui l'autorització ha d'incloure les condicions o mesures correctores a què s'hagin supeditat els informes ministerials favorables, i també les que el mateix comú consideri que cal introduir per garantir l'adequació de l'actuació a les prescripcions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

2. L'actuació autoritzada s'ha d'iniciar i executar dins dels terminis màxims previstos en la resolució d'autorització, els quals no poden ser superiors a un i a dos anys, respectivament. L'incompliment dels terminis atorgats determina la caducitat de l'autorització, la qual ha de declarar el comú seguint el procediment establert en l'article 92.2 d'aquest reglament. Un cop declarada la caducitat, per dur a terme l'actuació cal que l'interessat efectui una nova sol·licitud ajustada al mateix procediment establert en aquest article.

Article 161

Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pels comuns

1. Quan les actuacions d'excepció previstes en sòl no urbanitzable siguin portades a terme pel mateix comú, aquest ha de remetre al Govern l'avantprojecte i, posteriorment, el projecte d'execució una vegada estiguin redactats, perquè el Govern n'emeti els informes corresponents.

2. A la vista dels informes dels ministres responsables de l'ordenament del territori, del medi ambient i d'agricultura, segons escaigui, el Govern ha d'informar motivadament i amb caràcter vinculant de la procedència o no d'executar l'actuació excepcional i ha d'imposar al comú, si és el cas, les condicions o les mesures correctores adients per fer compatible l'actuació projectada amb la preservació dels valors del sòl no urbanitzable. El silenci de dos mesos per part del Govern pressuposa la seva conformitat tàcita i faculta el comú per executar l'actuació excepcional projectada.

Capítol 3. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

Article 162

Autorització de treballs de protecció

1. Els terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus i de desprendiments o afectades per torrents, delimitades en els documents cartogràfics elaborats pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües estaran subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableix la normativa sectorial respectiva.

2. Quan, d'acord amb l'esmentada normativa sectorial, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin la realització de treballs de protecció que facin compatible l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció així com a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació dictada pel Govern a

l'empara de l'autorització continguda en l'article 38.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requereix l'informe favorable previ del Govern.

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 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.

Andorra la Vella, 26 de febrer del 2003

Marc Forné Molné
Cap de Govern

Concursos i subhastes**Edicte**

1. Objecte: licitació
 2. Entitat adjudicadora
 - a) Identitat: Govern
 - b) Data de l'acord: 26 de febrer del 2003
 - c) Organisme que gestiona l'expedient: Ministeri de Finances
 3. Projecte
 - a) Denominació: Adquisició d'impressos oficials del Govern (impremta)
 4. Característiques del contracte
 - a) Forma d'adjudicació: concurs nacional
 - b) Procediment: obert
 - c) Modalitat de la contractació: urgent
 5. Documentació reguladora
 - a) Recollida:
Central de Compres
Edifici administratiu del Govern, 2n pis
C. Prat de la Creu, 62-64
Andorra la Vella
 - b) Informació complementària:
Ministeri de Finances
Central de Compres (Tel. 875 700 ext. 1346)
 6. Lliurament de les ofertes
 - a) Modalitat: en sobres tancats i lacrats
 - b) Lloc: Central de Compres
 - c) Data límit de presentació: fins a les 17 hores del dia 20 de març del 2003
 7. Obertura de les ofertes
 - a) Lloc: Sala núm. 2
 - b) Adreça: planta baixa de l'edifici administratiu del Govern
 - c) Data: 21 de març del 2003
 - d) Hora: 15 hores
- Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 26 de febrer del 2003

Marc Forné Molné
Cap de Govern