

Legislació delegada

Decret

Vist l'article 59 de la Constitució andorrana, segons el qual, mitjançant llei, el Consell General pot delegar l'exercici de la funció legislativa en el Govern;

Vista la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges;

Vista la delegació legislativa a favor del Govern establerta en la disposició final primera de la Llei 3/2019, del 17 de gener de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, segons la qual s'encomana al Govern que publiqui al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra el text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el qual ha d'incorporar les modificacions efectuades en la referida Llei;

Vist el Decret legislatiu del 12 de juny del 2019 de publicació del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

Vist que s'ha constatat uns errors d'omissió i de transcripció al Decret legislatiu del 5-6-2019, publicat al BOPA núm. 53 de data 12 de juny del 2019, de publicació del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, perquè manca introduir-hi les modificacions aportades per la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic, i perquè s'ha constatat altres errors materials de transcripció en relació a altres reformes legislatives anteriors de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme;

Atès que, pels motius exposats, escau derogar el Decret legislatiu del cinc de juny del 2019 de publicació del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, i procedir a publicar de nou el text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

D'acord amb l'habilitació citada i els motius exposats, s'ha procedit a integrar en un text únic les modificacions introduïdes a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, per la Llei 7/2003, del 23 de maig, de modificació puntual i urgent de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 08/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 06/2011, del 28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 15/2014, del 24 de juliol, de modificació de la Llei 9/2003 del patrimoni cultural d'Andorra; per la Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic; i per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges. Es reprenen de forma ordenada les disposicions addicionals, transitòries, derogatòries i finals aportades a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme per les lleis esmentades. Per tal de garantir la claredat en la consulta d'aquest decret i preservar la seguretat jurídica, es fa constar per a cadascuna d'aquestes disposicions de quina de les lleis porta causa.

Ateses les consideracions esmentades, a proposta del ministre d'Ordenament Territorial, el Govern, en la sessió del 19 de juny del 2019, aprova aquest decret legislatiu amb el contingut següent:

Article únic

S'ordena la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 7/2003, del 23 de maig, de modificació puntual i urgent de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 08/2006, del 21 de juny, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 06/2011, del

28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 15/2014, del 24 de juliol, de modificació de la Llei 9/2003 del patrimoni cultural d'Andorra; per la Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; per la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic; i per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges.

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret legislatiu del 5-6-2019 de publicació del text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, publicat al BOPA núm. 53 de data 12-6-2019

Disposició final

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

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 19 de juny del 2019

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern

Text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000.

Títol I. Disposicions generals

Article 1. *Objecte de la Llei*

La present Llei té per objecte la regulació de l'ordenació del territori i el règim del sòl, l'urbanisme i l'edificació en tot el territori nacional, de conformitat amb els principis reconeguts en l'article 27 de la Constitució.

Article 2. *Definició d'ordenació del territori*

S'entén per ordenació del territori, als efectes d'aquesta Llei, el conjunt de criteris que hi són expressament formulats, i les normes, els plans i les disposicions sobre el sòl, l'urbanisme i la construcció, amb vista a aconseguir una relació adequada entre territori, població, activitats, serveis i infraestructures.

Article 3. *Abast de l'activitat d'ordenació*

L'activitat d'ordenació abasta tota la planificació urbanística i la seva gestió, el règim del sòl, l'execució de les obres d'urbanització i d'infraestructures de serveis, la intervenció en l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i la protecció de la legalitat urbanística.

Article 4. *Facultats de l'activitat d'ordenació*

L'activitat d'ordenació, atesos els fins que la justifiquen, comporta les facultats següents:

1. En relació amb la planificació urbanística i la seva gestió:

- a) Redactar les directrius d'ordenació, i establir la planificació supracomunal, els reglaments generals, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i llurs unitats d'actuació, els plans parcials d'urbanisme, els plans especials i les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació.
- b) Emplaçar els llocs de producció i de residència per distribuir-los millor dins el territori. Classificar el territori en zones de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, establir els percentatges de terreny que pot ser ocupat per construccions, el volum, la forma, el nombre de plantes, el tipus i el destí dels edificis amb criteris generals d'ordenació per unitats d'actuació.

c) Establir el traçat de les vies públiques, dels mitjans de transport, de comunicació i d'infraestructures de serveis, l'emplaçament i les característiques dels centres i serveis d'interès públic i social i dels espais lliures en proporció adequada a les necessitats col·lectives, a la configuració de les parcel·les edificables i a llurs condicions estètiques.

2. En relació amb el règim del sòl:

a) Vetllar per la utilització racional del sòl en congruència amb l'interès públic i la funció social de la propietat, amb vista al manteniment d'una densitat i unes condicions d'habitatge que siguin compatibles amb el benestar general.

b) Imposar entre els propietaris afectats la distribució justa dels beneficis i les càrregues derivats de la planificació.

3. En relació amb l'execució de les obres d'urbanització i construcció: Autoritzar, verificar, suspendre, sancionar -si és el cas- i realitzar, quan sigui procedent, l'execució de les obres d'urbanització i de construcció.

4. En relació amb la intervenció en l'exercici de les facultats dominicals: Intervenir en la parcel·lació i en la construcció, establir les tipologies de l'edificació i prohibir les actuacions i els usos que no s'ajustin a les previsions de la planificació.

5. En relació amb la protecció de la legalitat urbanística: Inspeccionar, revisar, suspendre obres i treballs, establir i imposar sancions i, si és el cas, adoptar totes les mesures pertinents per tal de restablir la legalitat urbanística.

6. Les facultats enumerades als apartats precedents tenen caràcter enunciatiu i no limitatiu. S'hi entenen compreses qualssevol altres que hi siguin congruents i puguin ser exercides d'acord amb la present Llei i la resta de disposicions que siguin aplicables.

Article 5. *Obligatorietat*

Les directrius d'ordenació, els projectes d'interès nacional, els plans sectorials amb incidència supracomunal, els reglaments del Govern, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, els plans parcials, els plans especials, les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i totes les altres disposicions aprovades de conformitat amb la present Llei, són obligatòries per als administrats i per a l'Administració.

Article 6. *Principi de no indemnització*

Les limitacions d'aprofitament i d'ús dels terrenys i de les edificacions, derivades de l'ordenació del sòl i l'urbanisme de conformitat amb les previsions d'aquesta Llei, no confereixen drets d'indemnització de cap mena.

Article 7.

Principi de publicitat

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, plans parcials, plans especials, programes i catàlegs tenen el caràcter de documents públics, i tothom i en tot moment pot consultar-los.

Article 8. *Dret d'informació urbanística*

Tots els administrats tenen el dret d'obtenir de l'Administració, tant del Govern com dels comuns, dins del termini de quinze dies comptats des de la petició i sota forma de certificació facilitada per un funcionari habilitat, informació escrita i concreta en relació amb el règim urbanístic aplicable a una finca o un sector.

Article 9. *Òrgans de l'ordenació*

Són òrgans de l'ordenació de la planificació, l'urbanisme i la construcció: el Govern, els comuns i la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Article 10. Competències del Govern

A l'efecte d'assolir els objectius de política territorial definits en la present Llei i tots els altres establerts pel Consell General, correspon al Govern redactar les directrius d'ordenació, els projectes d'interès nacional, els plans sectorials amb incidència supracomunal, i si escau desenvolupar-los, la reglamentació general urbanística, d'urbanització i de la construcció, de la classificació i protecció de les edificacions incloses en el catàleg del patrimoni nacional i la inspecció de les edificacions, el lliurament de la cèdula d'habitabilitat i l'aprovació prèvia, per a la conformitat amb aquesta Llei, dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, així com les altres facultats i competències que li reconeix el present text legal.

Article 11. Competències dels comuns

D'acord amb la present Llei i els instruments d'ordenació del Govern, correspon als comuns redactar, aprovar i publicar llurs plans d'ordenació i urbanisme parroquial, plans especials, ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, les de rehabilitació i les dels programes de reforma interior, de protecció i de sanejament, i alhora, assessorar els propietaris i coadjuvar amb ells en la redacció i aprovació dels plans parcials, i atorgar les llicències d'obres segons el previst en l'article 136.

Article 12. Competències de la Comissió Tècnica d'Urbanisme

Correspon a la Comissió Tècnica d'Urbanisme exercir les funcions i les competències que li són atorgades al títol VIII d'aquesta Llei.

Article 13. Competències reservades

Sense perjudici del que disposen els articles anteriors i amb relació a la matèria de la present Llei, són competències exclusives i reservades al Govern totes les referides als sistemes nacionals d'infraestructures viàries, de comunicacions i serveis, al subsòl i a l'espai aeri, i totes les actuacions que resulten de l'exercici de les competències que són pròpies de l'Estat.

Article 14. Competències subsidiàries

1. En cas d'inactivitat injustificada de l'Administració comunal en el compliment de les obligacions imposades per aquesta Llei i sense perjudici de la responsabilitat administrativa parroquial, el Govern pot adoptar totes les mesures necessàries en substitució i per compte del comú de la parròquia del lloc afectat per la inactivitat.

2. Aquesta facultat l'ha d'exercir el Govern després d'haver tramès, sense resultat, una notificació al comú en la qual es faci constar la inactivitat de què es tracti i atorgui un termini prudencial per al compliment de l'obligació.

Article 15. Iniciativa de l'activitat urbanística

1. La iniciativa i la direcció de l'ordenació del territori, la seva planificació i la formulació dels instruments urbanístics, corresponen a l'Administració pública.

2. La gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística és promoguda de manera prioritària per la iniciativa privada, sense perjudici de l'exercici de les potestats i les facultats públiques establertes per l'article 4 d'aquesta Llei.

Article 16. Contingut urbanístic de la propietat

El contingut urbanístic de la propietat immobiliària és conseqüència directa de la planificació i queda integrat per l'adquisició successiva o, en determinats supòsits i condicions, simultània, del dret a urbanitzar i del dret a edificar.

Article 17. Dret d'urbanitzar

L'obtenció del dret d'urbanitzar requereix l'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i del Pla parcial o Pla especial corresponent.

Article 18. Dret d'edificar

El dret d'edificar s'obté amb la llicència d'edificació.

Article 19. Garantia urbanística

La redacció i l'aprovació d'un pla parcial o d'un pla especial, amb les cessions pertinents i el lliurament al comú dels terrenys de cessió obligatòria segons les previsions de la present Llei, constitueixen garantia d'aprofitament urbanístic per als propietaris interessats, en les condicions que es regulen als articles 34 a 37, encara que no s'executin els treballs d'urbanització.

Article 20. Alienació de terrenys

Qui alieni terrenys ha de fer constar expressament en el títol d'alienació la seva qualificació i la unitat d'actuació en la qual s'ubiquen dins del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 21. Alienació de terrenys en urbanitzacions o en plans aprovats

Si es tracta de l'alienació de terrenys o de parcel·les en plans parcials o especials o urbanitzacions, ja aprovats, s'han de fer constar en el títol d'alienació la data de l'acte de l'aprovació i totes les clàusules, condicions i compromisos que afectin el propietari i l'adquirent, i si fos el cas, els eventuais recursos pendents.

Article 22. Infracció en l'alienació de terrenys

La infracció de les disposicions dels dos articles anteriors 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.

Article 22 bis. Servituds i limitacions a la propietat immobiliària

1. Es declaren d'utilitat pública, als efectes d'expropiació forçosa i exercici de la servitud de pas, les instal·lacions següents:

- a) Les instal·lacions i els serveis necessaris per a l'establiment de les infraestructures de serveis energètics definides en els instruments d'ordenació del Govern.
- b) Les xarxes destinades a serveis públics urbanístics, és a dir, les galeries i xarxes de distribució d'aigües, col·lectors d'aigües residuals, energia, telèfon i xarxes de telecomunicacions definides en els instruments d'ordenació del Govern.

2. Per al reconeixement de la utilitat pública de les instal·lacions i serveis previstos en l'apartat anterior cal seguir els tràmits que estableix la Llei d'expropiació, en relació amb la preparació de l'expedient i els tràmits de publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* de la iniciació de l'expedient d'expropiació, la notificació als interessats i la informació pública. Conclosa la tramitació, li correspon al govern el reconeixement de la utilitat pública, únicament quan es tracti de les instal·lacions i serveis previstos en els projectes d'interès nacional o plans sectorials relatius als equipaments inclosos a la disposició addicional de la Llei 19/2017, del 20 d'octubre, qualificada de modificació de la Llei de delimitació de competències dels comuns. Per la resta de casos, el reconeixement de la utilitat pública li correspon al Consell General.

3. El reconeixement de la utilitat pública per part del Govern porta implícita la necessitat d'ocupació dels béns i/o l'adquisició dels drets afectats.

4. La publicació i notificació a tots els interessats coneguts de l'acord del Govern inicia la fase d'execució de l'expropiació en els termes previstos a la Llei d'expropiació.

Article 22 ter. Servituds i autoritzacions de pas

1. Les servituds de pas necessàries per a la construcció de les infraestructures públiques definides en l'article anterior graven els béns privats i públics amb l'abast que sigui necessari per a la seva realització efectiva, d'acord amb el que estableixen les lleis sectorials i la normativa reglamentària i tècnica aplicable.

2. Les servituds de pas graven preferentment la franja de cinc metres d'amplada no construïble per la iniciativa privada a cadascun dels marges dels rius, a partir del límit de la llera definida pels límits oficials d'edificació.

3. Les servituds de pas comprenen, si és procedent, l'ocupació del subsòl per instal·lacions i canalitzacions a la profunditat i amb les restants característiques que assenyalen les normes tècniques aplicables.

4. Les servituds de pas comprenen també el dret de pas i d'accés, i l'ocupació temporal del terreny o d'altres béns necessaris per atendre la vigilància, la conservació, el manteniment i la reparació de les instal·lacions i de les conduccions.

L'establiment d'aquestes servituds i autoritzacions de pas es fa de manera que resulti compatible amb l'ús del sòl o dels immobles afectats i, si escau, amb la indemnització que correspongui. En cas contrari, s'haurà de procedir a l'expropiació.

Títol II. Règim del sòl

Article 23. *Edificabilitat global de la planificació*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial fixen l'edificabilitat global en cada parròquia. Aquesta edificabilitat global no pot ser superior a la que resulta del càlcul fet en aplicació de la normativa urbanística i de la construcció vigent abans de l'entrada en vigor de la present Llei.

2. Aquesta edificabilitat global, que és equivalent a la rendibilitat màxima dels terrenys en metres quadrats edificats, es calcula després d'haver fet la deducció de les superfícies destinades a infraestructura viària segons les previsions de la planificació.

Article 24. *Classificació del sòl*

1. El règim urbanístic del sòl es regula a partir de la seva qualificació en una de les tres classes següents: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. Els terrenys ja existents destinats a espais públics, equipaments o infraestructures, i els adquirits o els rebuts a aquest efecte, no han de ser objecte de classificació específica, però sí que cal fer constar expressament aquesta destinació en la planificació.

3. Dins del sòl urbà, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de distingir entre sòl urbà consolidat i no consolidat. L'ordenació detallada del sòl urbà no consolidat es realitza de forma ordinària mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

Article 25. *Sòl urbà consolidat*

Constitueixen sòl urbà consolidat, i han de ser qualificats així pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, tots els terrenys que disposin almenys d'accés rodat, conforme el Reglament d'urbanització i dels serveis d'aigua potable, d'evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració, i d'enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica, per servir les necessitats de les edificacions o les instal·lacions previstes pel planejament.

Article 26. *Sòl urbà no consolidat*

Constitueixen sòl urbà no consolidat els terrenys situats en unitats d'actuació qualificades com a sòl urbà, però encara pendents d'urbanitzar. Aquest sòl urbà es qualificarà com a consolidat quan s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla parcial o especial d'urbanisme, i disposi efectivament, i com a mínim, de tots els serveis referits a l'article anterior.

Article 27. *Règim del sòl urbà*

1. Els terrenys qualificats de sòl urbà, els treballs d'urbanització dels quals ja hagin estat executats i que disposin efectivament de tots els serveis enumerats a l'article 25, són immediatament edificables, de conformitat amb les condicions i la normativa establertes per a la unitat d'actuació respectiva, una vegada s'hagi obtingut el dret a edificar materialitzat per la llicència d'edificació.

2. Mentre el sòl urbà no consolidat no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat, hi són permesos, en règim d'obres i actuacions provisionals, d'acord amb la normativa sectorial vigent, els projectes destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, a ús de

restauració en forma de construccions rústiques, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i a les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions següents:

- a) Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora.
- b) Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sotacoberta.
- c) Sempre que no superin els 150 metres quadrats per planta, en obres de nova construcció i 400 metres quadrats per planta en construccions ja existents anteriors a l'entrada en vigor de la present Llei.
- d) Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.
- e) No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
- f) Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 metres quadrats de terreny.
- g) No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.
- h) La llicència inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar l'edificació i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.
- i) Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús de l'immoble obliga el seu titular a fer constar en el títol la naturalesa provisional de la llicència de construcció i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

Els comuns poden fixar en els plans d'ordenació i urbanisme parroquials condicions més restrictives que les indicades.

3. També s'hi permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, les instal·lacions a l'aire lliure destinades a ús esportiu, esportivorecreatiu, a ús de protecció i a ús d'estacionament lligat als anteriors, així com les activitats, instal·lacions i infraestructures per a ús energètic.

Article 28. Sòl urbanitzable: definició general

Constitueixen sòl urbanitzable tots els terrenys situats en unitats d'actuació que no siguin qualificades de sòl urbà de conformitat amb l'article anterior, ni de sòl no urbanitzable de conformitat amb l'article 38.

Article 29. Altres supòsits de sòl urbanitzable

També constitueixen sòl urbanitzable els terrenys que requereixin obres d'urbanització que afectin més del seixanta per cent de la superfície de la seva unitat d'actuació, independentment de la qualificació que tinguin en virtut de la zonificació vigent anteriorment.

Article 30. Règim del sòl urbanitzable

1. Els terrenys en sòl urbanitzable obtenen la qualificació d'urbans quan han estat elaborats i aprovats llurs plans parcials o especials de conformitat amb les previsions referides a la unitat d'actuació on es troben situats, i poden obtenir la llicència d'edificació després que hagin estat degudament executats tots els treballs d'urbanització.

2. Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà consolidat s'hi permeten les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que en el sòl no urbanitzable.

Igualment hi són permeses, en règim d'obres i actuacions provisionals, i en les mateixes condicions, les obres i les instal·lacions indicades als apartats 2 i 3 de l'article 27.

Article 31. Urbanització i edificació simultànies

Quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, el comú pot atorgar la llicència d'edificació simultàniament amb l'aprovació dels treballs d'urbanització, sempre que els interessats prestin aval bancari suficient per garantir l'execució total d'aquests treballs.

Article 32. Aprofitament del sòl urbà i urbanitzable

1. L'aprofitament del sòl urbà i urbanitzable és com a mínim del vuitanta-cinc per cent (85%) de la superfície de cada unitat d'actuació després d'haver-ne deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons les previsions de la planificació, excepte en els supòsits establerts al paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 33.

2. El percentatge restant de terreny, destinat necessàriament a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, és de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris i a favor del comú.

Article 33. Cessió obligatòria i gratuïta

1. En funció de les necessitats d'equipaments col·lectius i de serveis, de futur o per dèficits ja existents, els comuns estableixen als plans d'ordenació i urbanisme parroquial els percentatges de terreny de cessió obligatòria, que no poden ser inferiors al cinc per cent (5%) ni superiors al quinze per cent (15%) de les propietats, un cop descomptada la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a vialitat i, quan sigui el cas, el terreny destinat a la llera dels rius i torrents, de conformitat a la normativa sobre llur amplada. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de justificar el percentatge mitjançant un estudi de necessitats d'equipaments col·lectius i de serveis en funció del creixement previsible.

El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot fixar de manera motivada en una unitat d'actuació un percentatge de cessió obligatòria de sòl per a equipaments, serveis col·lectius i habitatges de protecció pública superior al quinze per cent (15%), fins a un màxim del trenta per cent (30%). El pla compensa als propietaris de la unitat l'escreix de cessió de sòl per sobre del quinze per cent (15%) en forma d'aprofitament urbanístic, en la mateixa unitat o en una altra unitat d'actuació; en aquest darrer cas, l'aprofitament urbanístic ha de tenir un valor equivalent al de la unitat d'origen i no pot ser superior al quinze per cent (15%) de l'aprofitament de la unitat en què se situa.

2. Els comuns han d'incloure en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, com a sòl de cessió obligatòria i gratuïta, les reserves de sòl que resulten de l'aplicació dels instruments d'ordenació del Govern, salvat que aquests mateixos instruments estableixin altres mecanismes específics per a l'obtenció de sòl. Si aquestes reserves comporten que el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta de sòl sigui superior al quinze per cent (15%), i fins a un màxim del trenta per cent (30%), s'aplica la norma de l'apartat precedent.

3. Els comuns poden acceptar de forma justificada la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta i la cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al del terreny objecte de cessió obligatòria.

4. En unitats d'actuació de sòl urbà consolidat els comuns poden acceptar com a cessió de sòl l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria.

5. Els comuns han d'aprovar i fer públic, com a mínim un cop cada any, el valor del terreny de cada unitat d'actuació, amb l'especificació de les regles d'aplicació per determinar l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria per cada unitat d'actuació.

6. Si es tracta de la substitució d'edificacions ja existents en zones urbanes consolidades i barris antics, es manté l'aprofitament del sòl al cent per cent (100%).

7. Els terrenys cedits als comuns arran de la cessió obligatòria prevista en aquesta Llei s'integren dins dels béns patrimonials de les corporacions locals, salvat que el planejament en prevegi la destinació com a equipament col·lectiu, habitatge de protecció pública o servei públic col·lectiu.

En aquest darrer supòsit, i en altres en què, per decisió posterior expressa o tàcita, el terreny cedit sigui afectat a un ús públic o a un servei públic, aquests terrenys s'integren dins dels béns de domini públic

parroquial però només poden ser destinats a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

8. Els comuns cedeixen gratuïtament al Govern els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta urbanística que s'hagin de destinar a la realització de projectes d'interès nacional i plans sectorials. Aquests queden afectats a l'ús públic o al servei públic determinat en l'instrument d'ordenació corresponent, i s'integren dins del domini públic de l'Estat.

9. Amb la prèvia sol·licitud dels particulars afectats, els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica quan aquesta darrera substitueixi la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a infraestructures, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics. L'ajornament o el fraccionament de l'import esmentat s'atorga sota les condicions, mínimes, següents:

- a) La liquidació de l'import no pot superar el termini d'un any posterior a la data d'acabament de les obres.
- b) Se sol·licitarà la formalització d'un aval bancari a primer requeriment, o una garantia equivalent, sobre la totalitat de l'import degut, que serà retornat sempre que s'hagi liquidat l'import en el termini i en les condicions previstes.

Els comuns poden completar per ordinació els requisits exigibles en aquests supòsits.

10. Si en sòl urbà consolidat s'opta per fer cessió econòmica, el valor de la cessió es computa en funció de l'aprofitament que es desitja materialitzar d'acord amb la sol·licitud de llicència d'edificació. En cas de futures sol·licituds de llicència d'edificació que n'ampliïn l'aprofitament, el valor de la cessió econòmica correspon a l'aprofitament ampliat.

11. Els comuns han de destinar els imports obtinguts en concepte de cessió econòmica a l'adquisició de terrenys per a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, i a la construcció d'equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

12. Els comuns i, si és el cas, el Govern, poden cedir, durant un termini màxim de cinquanta anys, l'ús de sòl de cessió obligatòria a un particular perquè construeixi i exploti un equipament d'interès públic, en les condicions previstes per a la utilització privativa de béns de domini públic, sempre seguint les regles de publicitat i concurrència.

13. No obstant el que estableix l'apartat 9 anterior, l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica que substitueix la cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a infraestructures, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, pot prolongar-se més enllà del termini d'un any posterior a la data de l'acabament de les obres en el cas de la construcció o l'ampliació d'edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, sempre que tots els habitatges de l'edifici es destinin a lloguer residencial. En aquest cas, el termini durant el qual els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de l'import de la cessió econòmica pot anar fins a:

- a) Cinc anys a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta que s'ha d'aplicar és del 5%.
- b) De cinc a set anys i mig a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 5% i igual o inferior al 10%.
- c) De set anys i mig a deu anys a comptar de la data de l'acabament de les obres si el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta és superior al 10%.

En el cas de la construcció o l'ampliació d'edificis l'ús dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, si una part es destina a lloguer residencial i l'altra part es destina a la venda, els comuns poden acceptar l'ajornament o el fraccionament de la part proporcional de l'import de la cessió econòmica tenint en compte la superfície d'habitatges destinats a lloguer residencial en relació amb la superfície total dels habitatges de l'edifici.

Les unitats immobiliàries que es tenen en compte, d'acord amb els paràgrafs anteriors, a l'efecte de l'ajornament o el fraccionament de la cessió econòmica, han de mantenir-se en règim de lloguer residencial

fins que, com a mínim, s'hagi liquidat la totalitat de l'import de la cessió econòmica. En cas que entretant es vengui alguna d'aquestes unitats immobiliàries, o deixin de destinar-se al lloguer residencial, cal liquidar amb caràcter previ prop del comú corresponent la part de l'import de la cessió econòmica corresponent a les unitats immobiliàries esmentades. En cas contrari, el comú pot executar l'aval bancari ofert per ingressar l'import que correspongui en concepte de la liquidació de la part de l'import de la cessió econòmica.

Article 34. *Termini de la garantia d'aprofitament urbanístic*

El termini màxim per adquirir el dret d'aprofitament urbanístic amb garantia és de 6 anys comptadors des de la data de la publicació al Butlletí Oficial de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 35. *Abast de la garantia d'aprofitament urbanístic*

1. Tots els terrenys inclosos en un Pla parcial d'urbanisme o en un Pla especial degudament aprovat, un cop formalitzada la cessió obligatòria i fet el lliurament al comú, gaudeixen de garantia d'aprofitament urbanístic en els termes de la seva aprovació.

2. La garantia d'aprofitament urbanístic queda condicionada a l'execució efectiva del Pla parcial o especial dins el termini de vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Si aquesta circumstància no es produeix, l'aprofitament urbanístic quedarà definit segons els termes que estableixi el Pla d'ordenació i urbanisme revisat.

3. Les revisions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no podran reduir els paràmetres urbanístics i d'edificació per sota de l'aplicació d'un índex d'edificabilitat net de 0,8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i una ocupació màxima del 33% de la superfície neta de la parcel·la, en aquells terrenys que hagin obtingut la garantia d'aprofitament urbanístic.

Article 36. *Atorgament de la llicència d'edificació*

La garantia d'aprofitament urbanístic suposa la fixació dels paràmetres urbanístics i d'edificació i comporta que, una volta s'hagin realitzat totes les obres i treballs d'urbanització i sempre que el projecte de construcció s'ajusti a les previsions del Pla parcial o del Pla especial que fou aprovat, el comú atorga la llicència d'edificació.

Article 37. *No obtenció de la garantia d'aprofitament urbanístic dins el termini establert*

Per als terrenys que no hagin obtingut la garantia d'aprofitament urbanístic dins del termini establert, el dit aprofitament urbanístic queda supeditat a les revisions o modificacions posteriors dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 38. *Sòl no urbanitzable*

1. Constitueixen sòl no urbanitzable, i així han de ser qualificats pels plans d'ordenació i urbanisme parroquials, els terrenys situats en zones afectades per riscos naturals.

2. Constitueixen sòl no urbanitzable tots els terrenys dels comuns i dels quarts.

3. El Govern estableix reglamentàriament, sempre que el nivell de risc ho permeti, els treballs de protecció que s'han de dur a terme necessàriament per tal de fer compatible l'edificabilitat en un terreny afectat amb determinades edificacions protegides destinades a usos específics, així com les condicions i característiques constructives d'aquestes edificacions. Aquestes actuacions sempre queden subjectes a un informe favorable previ del Govern.

Article 39 *Prohibicions generals en sòl no urbanitzable*

Llevat de les excepcions regulades específicament als articles 51 i 52, cap mena de treball o activitat que comporti modificació de l'estat natural del terreny, moviment de terres, extraccions de pedra, grava o sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, construcció o instal·lació de cap mena, no són autoritzats en terrenys qualificats de sòl no urbanitzable.

Article 40. *Altres prohibicions en sòl no urbanitzable*

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

Article 41. *Naturalesa de les prohibicions*

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

Article 42*Divisió del sòl no urbanitzable*

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial distingeixen i qualifiquen el sòl no urbanitzable en totes o algunes de les divisions següents: sòl forestal, sòl agrícola i ramader, zones de protecció d'aigües, zones de protecció natural, itineraris d'interès, zones exposades a riscos naturals i sòl sense designació específica.

Article 43. *Sòl forestal*

Es qualifiquen de sòl forestal els terrenys que, per ser suport de masses arbòries, s'han de preservar per tal d'assegurar-ne el manteniment en superfície i qualitat de tal forma que conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació de paisatge.

Article 44. *Sòl agrícola i ramader*

Es qualifiquen de sòl agrícola i ramader els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per a la ramaderia.

Article 45. *Zones de protecció d'aigües*

1. Es qualifiquen de zones de protecció d'aigües els indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, marges i riberes de rius, torrents o corrents d'aigua continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls.

2. Per a aquestes zones d'aigües s'estableix un perímetre de protecció obligatòria i, sense perjudici d'allò regulat en la present Llei, hi són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües.

Article 46. *Zones de protecció natural*

1. Es qualifiquen de zones de protecció natural els terrenys i llocs naturals que, constituïts per formacions físiques, geològiques, biològiques o bé grups d'aquestes formacions, tenen un valor universal des del punt de vista estètic o científic, i tots els que per les seves condicions fisiogràfiques constitueixen l'hàbitat d'espècies animals o vegetals mereixedores de protecció.

2. Són béns de protecció natural o espais naturals tots els que estiguin qualificats així en el catàleg del patrimoni nacional.

Article 47

Sense contingut.

Article 48. *Itineraris d'interès*

Es qualifiquen d'itineraris d'interès els espais ocupats per recs i llurs voreres agençades com a passeig, els camins i senders de muntanya aptes per a l'excursionisme, els camins ramaders i els passos de pescador de les vores dels rius.

Article 49. Zones exposades a riscos naturals

1. Són zones exposades a riscos naturals totes les qualificades així pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de desprendiments i d'altres riscos naturals que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent. Aquests estudis poden diferenciar nivells de perillositat del risc.

2. Constitueixen sòl no urbanitzable els terrenys situats en zones afectades per riscos naturals de perillositat alta que el Govern ha de qualificar mitjançant els instruments tècnics escaients. Els restants terrenys constitueixen sòl urbanitzable segons el nivell de perillositat establert pel Govern i les proteccions que, en el seu cas, siguin necessàries.

Article 50. Sòl sense designació específica

Constitueixen sòl sense designació específica els terrenys dels comuns i quarts no inclosos en les subcategories anteriors.

Article 51. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes en el règim del sòl no urbanitzable, previst a l'article 39, l'execució de projectes d'interès nacional definits a l'article 61, i els treballs necessaris per dotar d'accés i serveis al sòl que la planificació hagi qualificat d'urbanitzable.

2. També constitueixen excepcions, conforme a les condicions regulades en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial corresponents, i en el cas de la propietat privada, un cop obtinguda l'autorització pertinent segons el procediment fixat al títol IX, les actuacions següents:

a) En sòls forestal i agrícola i ramader, l'obertura de noves pistes o camins de muntanya, la tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc; la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles); l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agencament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada, i 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 i els seus equipaments i serveis.

c) En zones de patrimoni natural, la crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'hàbitat propi i la rehabilitació i conservació de bordes i edificis agrícoles.

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 els equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns, i a la limitació del mateix risc, i les modificacions del terreny, les edificacions i les instal·lacions destinades a ús agrícola, ramader i forestal o a ús de magatzem, sempre que un estudi detallat del risc n'avalui la vulnerabilitat i garanteixi que és assumible, d'acord amb criteris fixats reglamentàriament.

f) En zones de sòl sense designació específica, es pot utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan llindi amb aquest darrer, amb una proporció o ràtio no superior al cent per cent.

g) En zones que presentin un potencial econòmicament i tècnicament viable per a la producció d'energia a partir de fonts renovables o bé per a altres usos energètics d'acord amb la normativa que aprovi i publiqui el Govern, la instal·lació d'infraestructures energètiques segons la normativa sectorial vigent.

3. La construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent contemplades a la lletra a) de l'apartat 2 es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), c), d), f), g), h) i i) de l'apartat 2 de l'article 27.

Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles), contemplades a la lletra a) de l'apartat 2 es permeten, en règim d'obres i actuacions provisionals, en les mateixes condicions indicades en les lletres a), b), d), f), g), h) i i) de l'apartat 2 de l'article 27, sempre que no superin els 400 metres quadrats per planta.

Els comuns poden fixar en els plans d'ordenació i urbanisme parroquials condicions més restrictives que les indicades.

Article 52. *Actuacions no sotmeses a autorització en sòls forestal i agrícola i ramader*

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

Títol III. Instruments d'ordenació del Govern

Article 53. *Enumeració dels instruments d'ordenació del Govern*

Són instruments d'ordenació del Govern:

- a) Les directrius d'ordenació.
- b) Els projectes d'interès nacional i els plans sectorials amb incidència supracomunal.
- c) El Reglament urbanístic, el Reglament d'urbanització i el Reglament de construcció i normes tecnològiques.

Article 54. *Caràcter executiu*

Els instruments d'ordenació del Govern, a proposta del ministeri responsable de l'ordenament territorial, i amb un informe del ministeri responsable del medi ambient quan per competència sigui procedent, són executius a partir del mateix dia de la publicació al Butlletí Oficial, i les disposicions i previsions que hi són contingudes queden integrades a la planificació comunal i la vinculen amb efectes immediats.

Article 55. *Funció de les directrius d'ordenació*

Les directrius d'ordenació són disposicions de rang reglamentari que, com a desenvolupament de la present Llei, tenen per funció:

- a) Formular, amb caràcter general i d'acord amb la política territorial, social i econòmica del Govern, el conjunt de criteris i normes orientadores i reguladores dels processos d'assentament al territori de les diverses activitats socials i econòmiques.
- b) Fixar el marc de referència per a la formació de les polítiques urbanístiques comunals, per tal d'establir una coordinació adequada entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional i fer que siguin compatibles.
- c) Subministrar i obtenir les informacions pertinents amb vista a establir els criteris bàsics per aplicar els recursos de l'Administració de l'Estat.

Article 56. *Contingut de les directrius d'ordenació*

Les directrius d'ordenació són motivades i contenen necessàriament la informació que les justifica i la diagnosi de la causa dels problemes a resoldre i de les necessitats a cobrir, a partir de les anàlisis i els estudis efectuats, dels criteris adoptats i dels eventuais treballs estadístics. Inclouen també, si escau, els documents escrits i els gràfics necessaris per reflectir llur justificació.

Article 57. *Reglament urbanístic, d'urbanització i de la construcció*

Sense perjudici que les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària comunal puguin establir condicions més restrictives, els reglaments urbanístic, d'urbanització i de la construcció tenen el caràcter de mínim obligatori d'aplicació general.

Article 58. *Reglament urbanístic*

El Reglament urbanístic conté el conjunt de disposicions tècniques destinades a definir els criteris de valoració dels terrenys, de la seva reparcel·lació, de la justa compensació, de l'equidistribució de les càrregues urbanístiques i, en general, de tota la normativa necessària per a l'execució de la planificació.

Article 59. *Reglament d'urbanització*

El Reglament d'urbanització conté el conjunt de disposicions tècniques destinades a definir els traçats, els dissenys i les dimensions mínimes de les infraestructures, els serveis i les seves interrelacions.

Article 60. *Reglament de la construcció*

El Reglament de la construcció conté les condicions generals d'aplicació a qualsevol tipus d'edificació, les normes tecnològiques de construcció i les relatives al procediment de presentació de sol·licituds i a l'atur autorització.

Article 61. *Projectes d'interès nacional*

1. Els projectes d'interès nacional estan destinats a la construcció d'infraestructures viàries i de comunicació, a l'execució de la política hidràulica, de sanejament i energètica, a la lluita contra la contaminació i a la protecció de la natura, i també a la dotació de serveis de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, esportiu, esportivorecreatiu, administratiu, de seguretat i protecció civil.

2. Quan s'executen en sòl no urbanitzable, els projectes d'interès nacional no es poden destinar a ús d'habitatge, hotelier ni residencial de cap classe.

3. Quan les executa el Govern, les actuacions pròpies dels projectes d'interès nacional no estan sotmeses a llicència dels comuns.

Article 62. *Plans sectorials*

S'entén per pla sectorial tot projecte d'interès nacional l'execució del qual afecti els termes de dues o més parròquies.

Article 63. *Competències en projectes d'interès nacional i plans sectorials*

1. Sense perjudici de les competències dels comuns per redactar, aprovar i executar conjuntament plans especials o programes d'interès interparroquial de conformitat amb aquesta Llei, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials són aprovats pel Govern, amb informe previ dels comuns el terme parroquial dels quals sigui afectat pel projecte o el pla.

2. Quan es tracti de projectes d'interès nacional o plans sectorials relatius a algun dels equipaments inclosos en la relació continguda a la disposició addicional primera d'aquesta Llei, l'informe dels comuns té caràcter preceptiu però no vinculant; en els altres supòsits, l'informe dels comuns té caràcter preceptiu i vinculant.

3. Si un informe preceptiu i vinculant d'un comú sobre un projecte d'interès nacional o un pla sectorial és negatiu, el Govern no el pot executar, però pot sotmetre al Consell General un projecte de llei que l'autoritzi a executar-lo. Si la Llei s'aprova, el projecte es pot executar.

Article 64. *Contingut dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

1. A efectes d'aprovació, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de contenir, almenys, la documentació següent:

- a) Descripció i justificació de l'interès nacional del Projecte o del Pla sectorial de què es tracti.

b) Determinació precisa de la situació i límits dels terrenys necessaris per a la seva execució, ja siguin de titularitat pública o privada, i del mecanisme d'obtenció del sòl destinat a l'execució de les obres, d'acord amb el que estableix l'article següent.

c) Pressupost estimat, mecanismes de finançament previstos, i termini estimat d'execució.

2. A efectes de desenvolupament, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de contenir, almenys, la documentació següent:

a) Si es tracta d'una actuació aïllada, totes les determinacions documentals i gràfiques que permetin l'execució completa del projecte.

b) Si es tracta d'una actuació complexa, els projectes d'interès nacional i els plans sectorials es desenvolupen a través de plans especials.

Article 64 bis. *Obtenció de sòl per als projectes d'interès nacional i els plans sectorials*

1. Els projectes d'interès nacional i els plans sectorials han de determinar amb precisió quins són els terrenys necessaris per a la seva execució, ja siguin de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública, ja siguin de titularitat privada, així com el mecanisme d'obtenció del terreny destinat a l'execució de les obres.

2. L'obtenció de sòl destinat a projectes d'interès nacional i a plans sectorials pot materialitzar-se de la manera següent:

a) Per mitjà de sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinat a iniciatives d'interès nacional previst a l'article 33 de la present Llei.

b) Per mitjà de sòl de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública.

c) Per mitjà d'expropiació.

3. La cessió del sòl de cessió obligatòria i gratuïta s'efectua d'acord amb el que preveuen els articles 108 c) i 116 b). La cessió de sòl de titularitat pública estatal, comunal, dels quarts o d'una entitat parapública s'efectua en els termes i termini previstos a l'instrument d'ordenació del Govern, i es documenta a través del corresponent conveni de cessió.

4. Els comuns posen gratuïtament a disposició del Govern l'ús dels béns comunals que siguin necessaris per executar projectes d'interès nacional i plans sectorials.

5. En els restants supòsits dels paràgrafs a) i b) de l'apartat 2, la cessió de sòl al Govern s'efectua també amb caràcter gratuït, salvat que el sòl hagués estat adquirit a títol oneros per l'administració propietària, en quin cas el Govern n'ha d'abonar el seu valor a preu de mercat.

6. En aprovar el Projecte d'interès nacional o el Pla sectorial, el Govern pot acordar demanar al Consell General la declaració d'utilitat pública de determinats terrenys que sigui necessari expropiar per a l'execució del projecte.

Article 65. *Aprovació dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

1. El Govern, després d'aprovar el Pla sectorial o el Projecte d'interès nacional, el publica al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

2. Les previsions i disposicions contingudes en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials, una volta aprovats i publicats, vinculen, en allò que els pugui afectar, els plans d'ordenació i urbanisme de les parròquies concernides. La modificació del planejament general s'efectua de forma immediata, d'acord amb el procediment previst a l'article 105.3.

Article 66. *Execució dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

1. L'execució per part del Govern de les obres i els treballs relatius a projectes d'interès nacional i plans sectorials, un cop aprovats i publicats, no queda subjecta a llicència ni control de l'autoritat comunal.

2. Sempre que en l'execució d'obres relatives a Projectes d'Interès Nacional definits a l'article 61 la inversió del Govern superi el cinquanta per cent (50%) del cost de les obres, després de l'aprovació del projecte definitiu i abans de l'inici de les obres, cal que s'hagi formalitzat la cessió del terreny a favor del Govern.

Article 66 bis. *Dret de reversió*

1. Si el Govern revoca l'aprovació d'un projecte d'interès nacional o d'un pla sectorial, els terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart que haguessin estat objecte de cessió gratuïta al Govern per a l'execució d'aquest instrument, retornen al seu titular anterior; la transmissió s'ha de documentar a través del corresponent conveni. Si la cessió ha estat onerosa, el retorn de la titularitat comporta la devolució de la suma abonada pel Govern, incrementada amb els interessos meritats, al tipus de l'interès legal.

2. Si el Govern no inicia l'execució d'un projecte d'interès nacional o d'un pla sectorial per al que hagi obtingut la cessió de terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart, en el termini de cinc anys des de la data en què s'hagi formalitzat la cessió, l'administració que ha cedit els terrenys pot demanar-ne el retorn, en les condicions previstes a l'apartat precedent, però aquests terrenys continuaran afectats a les finalitats previstes en l'instrument d'ordenació de què es tracti, fins que el Govern no en revoqui expressament l'aprovació.

3. Si, per qualsevol motiu, terrenys de titularitat d'un comú o d'un quart que han estat objecte de cessió gratuïta al Govern per executar un projecte d'interès nacional o un pla sectorial hagin de passar a formar part del patrimoni d'una persona privada, física o jurídica, o d'una societat amb participació de capital públic i privat, el comú o el quart que n'eren titulars abans de la cessió tenen dret a la reversió dels terrenys cedits i, en el cas que n'hagi de continuar fent ús aquesta persona o societat, a percebre una compensació econòmica per aquest ús, calculada a preu de mercat.

Títol IV. Instruments d'ordenació dels comuns

Article 67. *Enumeració dels instruments d'ordenació dels comuns*

Són instruments d'ordenació dels comuns:

- a) Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial.
- b) Els plans parcials i els plans especials.
- c) Les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació, i les dels programes de reforma interior i de protecció i sanejament.

Article 68. *Abast dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, com a projectes d'ordenació integral, comprenen la totalitat del territori de cadascuna de les parròquies i constitueixen l'instrument essencial de l'activitat comunal d'ordenació i planificació urbanística i de la seva gestió.

Article 69. *Objecte dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial tenen per objecte establir l'estructura general i els elements fonamentals de l'ordenació urbanística del territori parroquial, regular els diferents usos, intensitats i aprofitaments segons la classificació del sòl i les unitats d'actuació, i fixar les previsions dels serveis públics necessaris.

2. A més, han de completar l'ordenació del sòl urbà consolidat i assenyalar les renovacions i les rehabilitacions que s'hi considerin necessàries. També han de regular les condicions d'incorporació del sòl urbanitzable al desenvolupament urbà.

Article 70. *Preeminència dels instruments d'ordenació del Govern*

Si existeixen projectes d'interès nacional o plans sectorials de competència estatal ja aprovats anteriorment, els plans parroquials han de tenir en compte les previsions que s'hi estableixen.

Article 71. *Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

- a) Objectius del Pla referits a la parròquia.
- b) Qualificació urbanística del sòl, amb indicació gràfica i numèrica de les superfícies assignades a cada una de les tres classes de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) i la divisió dels sòls urbà i urbanitzable en unitats d'actuació.
- c) Estudi justificat de l'edificabilitat global de la parròquia, calculat en aplicació de les disposicions vigents abans de la publicació de la present Llei, segons s'estableix a l'article 23, i de l'edificabilitat resultant del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
- d) Estructura general del territori integrada pels elements determinants del desenvolupament urbà projectat i pels sistemes generals de comunicació, les zones de protecció, els equipaments comunitaris per a serveis públics i els espais lliures destinats a parcs i zones verdes de caràcter públic.
- e) Situació actual i previsions de futur amb relació a la captació i la distribució d'aigua potable i el tractament de depuració de les aigües residuals.
- f) Mesures de protecció que s'adopten amb relació als edificis, espais o elements d'interès històric, monumental o cultural.
- g) Descripció, en cada una de les tres classes de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable), de les edificacions i instal·lacions bastides abans de la vigència del Pla i que, pel fet de ser incompatibles o disconformes amb les seves previsions, queden expressament qualificades de fora d'ordenació en els termes de l'article 126.
- h) Mesures de protecció que s'adopten amb relació al paisatge, el medi ambient, la conservació de la natura, la fauna i els ecosistemes.
- i) Indicació de les circumstàncies segons les quals serà procedent, quan escaigui, fer la revisió del Pla d'ordenació en funció dels paràmetres de població, l'índex de creixement demogràfic, la previsió de l'increment de l'activitat econòmica, l'aigua i la resta de recursos naturals, les infraestructures existents i planificades, els equipaments existents i planificats, els requeriments de mobilitat, el paisatge, la imatge de la parròquia i altres factors que hi incideixin.

Article 72. *Contingut específic dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

A més de les determinacions generals establertes a l'article precedent, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de contenir les de caràcter específic següents:

1. En sòl urbà:

- a) Delimitació del perímetre i divisió en unitats d'actuació en funció dels nuclis de població, barris, poblats i nuclis consolidats o aprovats.
- b) Assignació, a cada unitat d'actuació, dels usos, les tipologies de construcció, l'aprofitament urbanístic i el percentatge de terreny de cessió obligatòria, amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i llurs entorns.
- c) Delimitació dels espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport i al lleure.
- d) Emplaçaments reservats per a equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius, aparcaments i altres serveis urbans comunitaris.
- e) Traçat i característiques de la xarxa viària i les seves servituds, fixació d'alineacions i rasants i dels traçats de les galeries i xarxes de distribució d'aigües, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i altres serveis previstos al Pla.
- f) Previsions per a la supressió de barreres arquitectòniques, físiques i sensorials, en aplicació de la Llei d'accessibilitat.

2. En sòl urbanitzable:

- a) Delimitació del perímetre i divisió en unitats d'actuació en funció de les previsions de desenvolupament per zones, sectors o agrupament de finques amb vocació d'obtenir la qualificació de sòl urbà.
- b) Assignació a cada unitat d'actuació d'usos, tipologies de construcció, aprofitament urbanístic i percentatge de terreny de cessió obligatòria, amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i llurs entorns.
- c) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies i de les xarxes de subministrament de tots els serveis necessaris.
- d) Previsió dels emplaçaments per a equipaments i serveis públics en general, amb vista a les necessitats futures i en la mesura que el sòl urbanitzable podrà obtenir la qualificació d'urbà.

3. En sòl no urbanitzable:

- a) Divisió en totes o algunes de les classes de sòl no urbanitzable previstes en aquesta Llei, amb especificació dels règims de protecció respectius.
- b) Característiques, normativa i mesures de protecció a les quals s'han d'ajustar les construccions i les actuacions d'excepció per poder ser autoritzades, d'acord amb el règim previst a l'apartat 2 de l'article 51.

Article 73. *Unitats d'actuació*

- 1. Els sòls urbà i urbanitzable són dividits en unitats d'actuació.
- 2. Cada unitat d'actuació té assignat, de forma específica i concreta, un tractament urbanístic, constructiu, d'aprofitament i d'usos de caràcter unitari, amb l'excepció de l'apartat següent.
- 3. Pel que fa a la previsió d'edificacions destinades a serveis i equipaments públics dins de cada unitat d'actuació i en consideració al seu entorn immediat, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de precisar les volumetries, les alçades i el tractament exterior.
- 4. A més, les unitats d'actuació podran incorporar terrenys situats en zones afectades per riscos naturals, sempre i quan incloguin un estudi de detall que justifiqui les mesures de protecció suficients per garantir-ne l'edificabilitat.

Article 74. *Unitats d'actuació en sòl urbà*

La divisió del sòl urbà en unitats d'actuació té en compte obligatòriament la trama urbana ja consolidada o aprovada, els nuclis de població, els barris i les urbanitzacions existents.

Article 75. *Unitats d'actuació en sòl urbanitzable*

La divisió del sòl urbanitzable en unitats d'actuació té en compte la previsió de zones, sectors o agrupaments de finques de tipologies similars amb disposició de ser urbanitzades.

Article 76. *Criteri en la constitució de les unitats d'actuació*

Les unitats d'actuació, sense perjudici del nombre de plans parcials necessaris perquè es puguin desenvolupar, es constitueixen de forma que permetin el compliment conjunt dels deures i dels drets de cessió, compensació, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície, i es delimiten de tal forma que se'n faciliti el desenvolupament urbanístic o que responguin a objectius d'interès general definits en instruments d'ordenació del Govern o dels comuns.

Article 77. *Catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental*

1. A l'efecte d'adoptar les mesures de protecció pertinents, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de contenir la relació dels edificis, els espais i els elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i els itineraris d'interès de la parròquia.

2. El béns immobles d'interès cultural són protegits d'acord amb el que estableix la llei del patrimoni cultural d'Andorra. En el cas que un comú inclogui en la relació continguda al pla d'ordenació i urbanisme parroquial altres béns que els d'interès cultural, el mateix comú definirà el grau de protecció que han de merèixer.

Article 78. Definició de les activitats i els usos

Dins de cada una de les unitats d'actuació en què es divideixen el sòl urbà i el sòl urbanitzable, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial estableixen les activitats i els usos urbanístics, existents i previsibles, permesos i prohibits, així com la compatibilitat o incompatibilitat entre ells, i les mesures i les condicions de regulació o, si escau, de correcció.

Article 79. Previsió de creixement

El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial preveu el creixement estimat o necessari per completar-ne la trama urbana i resoldre el desenvolupament del sòl urbanitzable segons les especificitats i la vocació intrínseca de cada parròquia.

Article 80. Protecció de la trama urbana existent

1. La planificació ha de contenir en la seva normativa les previsions necessàries respecte a la trama urbana existent, les tipologies d'edificació, els tractaments d'elements i llocs singulars i les activitats i els usos que permetin assegurar la protecció del patrimoni edificat i que evitin el deteriorament ambiental.

2. La planificació ha d'evitar operacions de modificació substancial d'alineacions i rasants preexistents en nuclis o indrets d'interès històric o ambiental. Si escau, ha de preveure i definir, amb total precisió, l'abast i les condicions de les rehabilitacions eventuais.

Article 81. Reserva de sòl per a equipaments, aparcaments i espais públics i habitatges de protecció pública

La planificació ha de preveure, en funció de la piràmide d'edat i la previsió de creixement de la població, les característiques dels sectors d'activitat econòmica i la seva implantació al territori parroquial, i tenint en compte els dèficits existents en l'actualitat, les reserves de sòl següents:

1. Reserva de sòl per a zones verdes, parcs, jardins i espais lliures en la proporció suficient per habitant i prop de les zones amb més densitat d'habitatges. No obstant això, la proximitat a terrenys comunals no urbanitzables destinats a espais naturals accessibles pot incidir en la magnitud d'aquesta reserva de forma justificada.

2. Centres culturals, docents i sanitaris en una proporció adequada a la població, i agrupats segons els mòduls necessaris per formar unitats completes. Es computen els centres públics i privats indistintament, i a l'hora de situar-los s'ha de tenir en compte la seva facilitat de comunicació amb els nuclis d'habitatges.

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

4. Habitatges de protecció pública, destinats únicament al lloguer, en funció de les necessitats socials detectades i de la programació prevista en aquest sector.

Article 82. Plans d'execució

L'execució de l'ordenació urbanística de cada una de les unitats d'actuació en què es divideixen els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, llevada la possibilitat de gestió directa prevista a l'article següent, es materialitza mitjançant la redacció i l'aprovació de plans parcials, plans especials i programes de rehabilitació, protecció i sanejament.

Article 83. Excepcions de gestió directa

Amb l'objecte de simplificar el procés urbanístic, i si es tracta de poblats, urbanitzacions ja existents o aprovades o zones urbanes consolidades, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial els pot incloure en una sola unitat d'actuació i regular l'ordenació d'aquesta unitat de manera directa, si bé amb la precisió i el detall suficients, de tal forma que faci innecessaris plans parcials d'urbanisme posteriors.

Article 84. Nombre de plans a cada unitat d'actuació

1. En funció de la superfície i la configuració topogràfica de cada unitat d'actuació i de les previsions viàries i d'equipaments que s'hi continguin, per tal de facilitar la gestió urbanística privada, el comú ha d'incloure en la planificació, o bé ha de fer posteriorment, una proposta relativa al nombre de plans parcials i llur configuració, estimats suficients o convenients per al seu desenvolupament.

2. Aquesta proposta la formula el comú sense perjudici de les decisions que vulguin adoptar majoritàriament sobre aquesta qüestió els propietaris dels terrenys inclosos en cada unitat d'actuació.

Article 85. Normativa subsidiària i complementària comunal

Per tal de desenvolupar i complementar les previsions establertes al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el comú aprova i publica les seves ordinacions reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació, les de rehabilitació d'edificis i les destinades als programes de reforma interior urbana i als de protecció i sanejament.

Article 86. Ordinacions de normativa subsidiària

Les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació defineixen, amb el grau de precisió necessari perquè es puguin executar, tots els paràmetres relatius a l'ocupació del sòl, percentatges de terreny de cessió obligatòria, superfície mínima de les parcel·les, coeficients d'edificabilitat, alçades i volums màxims dels edificis, voladissos, cobertes i tractaments de façanes.

Article 87. Ordinacions de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament

1. Les ordinacions de rehabilitació contenen les condicions particulars a les quals queden sotmesos els projectes de reforma, refecció o manteniment d'edificis ja construïts i consolidats dins dels nuclis urbans. Llur contingut queda restringit a l'ordenació de volums i acabats, adaptació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat i aspecte exterior dels edificis.

2. Les ordinacions de reforma interior contenen les condicions particulars a les quals queden sotmesos els programes de reforma del sòl urbà ja consolidat. Llur contingut queda restringit a l'assenyalament d'alineacions i rasants que no afectin l'estructura i configuració previstos pels sistemes generals.

3. Les ordinacions de protecció contenen les prescripcions a les quals s'han de sotmetre els programes destinats a la protecció i l'ordenació de recintes, conjunts i llocs d'interès històric, arquitectònic, artístic, cultural, paisatgístic, vies de comunicació i, en general, la millora i la conservació dels medis urbà, rural i natural.

4. Les ordinacions de sanejament contenen les prescripcions a les quals s'han de sotmetre els programes destinats a millorar les condicions de seguretat, salubritat i higiene. Dins dels programes de sanejament s'hi comprenen tots aquells relatius al subministrament d'aigua potable, recollida, tractament i depuració d'aigües residuals i pluvials i la recollida i el tractament de deixalles i escombraries.

Article 88. Límits de la normativa comunal subsidiària i complementària

Les ordinacions de normativa comunal subsidiària i complementària no poden contenir disposicions que, de qualsevol manera, comportin un increment de l'aprofitament urbanístic que en cada cas resulti del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Títol V. Redacció i aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

Article 89. *Competències comunals*

El comú de cada parròquia redacta, aprova i publica el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial respectiu.

Article 90. *Suspensió temporal de llicències*

1. En iniciar el procediment d'estudi i redacció del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o durant el seu curs, el comú pot acordar la suspensió temporal d'atorgament de noves llicències de parcel·lació de terrenys i noves urbanitzacions, de la qual queden exceptuats els vials d'iniciativa pública.

2. La suspensió temporal, com a mesura de precaució en interès de la viabilitat de la planificació, ha de ser sectorial en funció dels estudis preliminars, de les previsions i dels objectius fixats pel comú. En cap cas queden afectats per la suspensió els edificis d'equipaments i dotacions d'iniciativa pública o privada, ni les llicències d'edificació, que s'han d'atorgar als terrenys que disposin almenys d'accés rodat, dels serveis d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració i de subministrament d'energia elèctrica segons la normativa vigent amb anterioritat a la present Llei.

3. L'acord comunal de la suspensió temporal ha de contenir la justificació i els detalls suficients, i s'ha de publicar al Butlletí Oficial.

Article 91. *Suspensió necessària de les llicències*

1. Sense perjudici de la suspensió prevista a l'article anterior, l'adopció de l'acord comunal d'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial comporta per si mateix i necessàriament la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'urbanitzacions noves i d'edificació d'obres de nova planta i consolidació de les ja existents, en tots aquells sectors en què la planificació comporti qualsevol modificació del règim urbanístic anterior.

2. L'acord comunal d'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial s'ha de publicar al Butlletí Oficial.

Article 92. *Durada i limitació de les suspensions temporals*

1. La suspensió temporal a què es refereix l'article 90 no pot ser de durada superior a un any comptat des de la data de publicació de l'acord.

2. La suspensió a què es refereix l'article 91 es mantindrà fins a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, sense que el termini pugui ser superior a un any comptat des de la data de publicació de l'acord d'aprovació provisional.

3. El període de suspensió total, considerats els dos supòsits dels apartats anteriors, no pot excedir els dos anys. En tot cas, la suspensió s'extingeix amb l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

4. El comú no pot acordar noves suspensions de llicències fins que hagin transcorregut almenys quatre anys, comptats des de l'extinció dels efectes de la suspensió anterior.

Article 93. *Procediment per sol·licituds anteriors*

1. Quan es fa efectiva la suspensió de llicències, el comú publica la relació de totes les sol·licituds referents a avantprojectes i projectes d'urbanització o construcció, plans parcials o especials i convenis que tinguin registrades amb anterioritat a la data de publicació de l'acord de suspensió o, en defecte d'aquest, de l'acord d'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Aquesta relació ha de contenir el nom del sol·licitant, la situació d'allò projectat o convingut de l'obra projectada i la seva tipologia.

2. El comú examina les sol·licituds i les resol dins del termini màxim de trenta dies comptats des de la data de publicació de l'acord de suspensió o, si és el cas, de l'acord d'aprovació provisional de la planificació.

3. Si la suspensió fou acordada pel comú en els termes de l'article 90, abans de l'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, la corporació atorga la llicència per a aquells projectes que, pel seu emplaçament, no puguin afectar les infraestructures de la trama viària prevista en la planificació; denega motivadament la llicència en cas contrari i publica totes les resolucions adoptades.

4. Si la suspensió és motivada per l'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, tal com preveu l'article 91, el comú atorga la llicència per a aquells projectes que s'ajustin a les previsions de la planificació provisionalment aprovada; denega motivadament la llicència en cas contrari, i publica totes les resolucions adoptades.

Article 94. *Dret a indemnització de despeses*

Sense perjudici del dret a formular recurs, els sol·licitants a qui s'hagi denegat la petició en qualsevol dels dos supòsits previstos a l'article anterior, tenen dret a ser indemnitzats pel comú pel cost de redacció del projecte (taxat pels col·legis professionals corresponents) i al reembossament de qualsevol taxa comunal ja abonada.

Article 95. *Procediment de redacció del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

Quan disposa dels estudis preliminars i de tota la informació necessària per a la planificació, de conformitat amb les previsions de contingut establertes al títol precedent d'aquesta Llei, el comú redacta el projecte de Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les seves ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació.

Article 96. *Posada a informació pública*

El comú fa pública tota la documentació que compon el projecte de Pla d'ordenació i urbanisme parroquial durant un termini de seixanta dies. Tots els administrats, en dies i hores hàbils d'oficina, poden consultar la documentació general del Pla i obtenir, per simple petició verbal, qualsevol informació complementària que els sigui d'interès.

Article 97. *Presentació d'al·legacions*

Durant el període d'informació pública, i sense cap altre requisit de forma que la identificació de la persona compareixent, tots els administrats poden presentar al comú llurs al·legacions, observacions i propostes respecte al projecte de Pla i a les previsions contingudes.

Article 98. *Aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

Un cop exhaurit el termini d'informació pública, el comú analitza totes les al·legacions, les observacions i les propostes presentades, estudia l'oportunitat i l'interès general que poden merèixer, i practica les esmenes que estima pertinents. Si s'acorden modificacions substancials del projecte inicial, el comú obre un segon tràmit d'informació pública durant trenta (30) dies. Un cop efectuat el tràmit d'informació pública corresponent, el comú fa l'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, i el remet al Govern per a l'aprovació prèvia prevista a l'article 10.

Article 99. *Aprovació prèvia del Govern*

1. El Govern aprova la conformitat del projecte de Pla d'ordenació i urbanisme parroquial amb les disposicions de la present Llei, i lliura un informe favorable o bé proposa al comú les modificacions necessàries, degudament justificades en motius de legalitat o de coordinació territorial supracomunal.

2. En tot cas, el silenci de seixanta dies per part del Govern té caràcter positiu i suposa l'aprovació tàcita.

Article 100. *Aprovació definitiva i publicació*

Una volta obtingut l'informe favorable del Govern, exprés o tàcit, el comú procedeix a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i el publica al Butlletí Oficial.

Article 101. Actes administratius preparatoris i decisoris

Les actuacions previstes als articles 95, 96 i 97 són constitutives d'actes administratius preparatoris. L'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial per part del comú prevista a l'article 98 constitueix un acte administratiu decisor.

Article 102. Vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària tenen una vigència indefinida. Es poden revisar d'acord amb el procediment previst a l'article següent.

Article 103. Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial

1. L'alteració de qualsevol dels continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial solament es pot portar a terme mitjançant el procediment de revisió.

2. La primera revisió del Pla només es pot practicar al cap de sis (6) anys, comptats des de la data de publicació de l'aprovació definitiva inicial. Les revisions següents es poden practicar cada sis (6) anys, comptats des de la data de la publicació de la revisió anterior.

Excepcionalment, es pot revisar el Pla abans dels terminis fixats en el paràgraf anterior, sempre que hi hagi causes d'interès públic degudament justificades. Es requereix que la justificació de l'interès públic sigui validada pel Govern.

3. Als efectes del present article, són continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial: els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

4. En tot cas, la revisió no pot tenir mai com a resultat la superació de l'edificabilitat de cada parròquia segons queda establert a l'article 23, i definit a l'article 71 apartat c).

Article 104. Procediment de revisió

La revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial comporta l'elaboració d'un expedient que ha de contenir tots els estudis i documents que la justifiquen, i el procediment s'ha de subjectar a les mateixes disposicions establertes per a la redacció i l'aprovació inicial.

Article 105. Modificacions, rectificacions i adaptacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial

1. Els canvis de contingut del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que no suposin alteració de cap dels continguts essencials es poden portar a terme pel procediment de modificació, que el comú pot iniciar en qualsevol moment.

2 Els ajustaments entre unitats d'actuació, ajustaments de l'alineació de vials, i les rectificacions d'errors materials i aritmètics advertits, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials, no requereix seguir el procediment de modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. El Comú pot publicar en qualsevol moment els ajustaments entre unitats d'actuació, els ajustaments de l'alineació de vials i les rectificacions d'errors, previ informe preceptiu de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

3.- Les adaptacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial a projectes d'interès nacional, plans sectorials d'incidència supracomunal, entorns de protecció de béns d'interès cultural o a altre instrument fixat per la legislació que comporti necessàriament l'adaptació del Pla, seguiran el procediment de modificació, encara que variïn continguts essencials.

Article 106. Procediment de modificació

1. En aprovar provisionalment una modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el comú ha de publicar l'acord provisional i la justificació que el sustenta, i ha d'enviar-ho al Govern per a l'aprovació prèvia. La Comissió Tècnica d'Urbanisme emetrà informe preceptiu sobre la modificació.

2. Una volta obtinguda expressament o tàcitament l'aprovació del Govern en els termes de l'article 99, el comú l'aprova definitivament i el publica al Butlletí Oficial.

Títol VI. Actuació urbanística i posada en execució de la planificació

Article 107. Disposicions generals

1. L'execució del planejament urbanístic s'efectua de forma integral, per polígons, sectors o per unitats d'actuació.
2. En l'execució integral per polígon, sector o unitat d'actuació, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultàniament a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon.
3. En les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'execució del planejament urbanístic també es pot efectuar de forma aïllada. En aquests supòsits els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts en el planejament.
4. Si escau, s'inclouen en les actuacions encaminades a la urbanització i edificació simultànies de les parcel·les edificables, les operacions convencionals i arranjaments pactats entre el comú i els propietaris interessats que tinguin per objecte l'ajustament de límits i la regularització de parcel·les, sempre que es tracti de sòl de característiques similars i que no hi hagi una diferència de superfície superior al 10%.
5. El desenvolupament i execució de les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial en unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable s'efectua mitjançant l'aprovació de plans parcials i de plans especials.

Article 107 bis. Plans parcials

1. El Pla parcial és l'instrument que materialitza la fase de posada en execució de l'actuació urbanística promoguda pel sector privat.
2. La redacció i l'execució dels plans parcials correspon als propietaris dels terrenys.
3. Per facilitar la posada en execució de la planificació, a petició dels propietaris interessats en el Pla parcial, el comú pot intervenir per assessorar i coadjuvar amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació.

Article 108. Obligacions dels propietaris en un Pla parcial

Els propietaris de terrenys compresos dins d'un Pla parcial queden subjectes a les obligacions següents:

- a) Participar en el procediment de redacció, reparcel·lació -si és necessària- i aprovació del Pla parcial, quan, en defecte d'acord unànimе d'actuació voluntària, sigui acordat així per un nombre de propietaris que representi almenys les tres quartes parts de la propietat de la superfície dels terrenys compresos en el Pla parcial.
- b) Efectuar la cessió gratuïta als comuns dels vials de titularitat comunal i dels terrenys destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius, segons les previsions d'aquesta Llei, dels quals el comú en prendrà possessió efectiva una volta que s'hagin executat degudament tots els treballs d'urbanització, en els quals el comú participa únicament si és titular de terrenys patrimonials destinats a usos diferents dels mencionats en l'article 33, en el percentatge que li correspongui. No obstant això, el comú pot prendre possessió dels terrenys destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius des del moment de l'elevació a públic del Pla parcial, sense perjudici de l'obligació de l'Associació de Promoció Urbanística a realitzar degudament tots els treballs d'urbanització.
- c) Efectuar la cessió gratuïta al Govern dels vials o trams de vial que s'hagin d'incorporar a la xarxa de carreteres generals, i dels terrenys previstos en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials. Aquesta cessió es realitza a favor del comú, que ha de posar el sòl a disposició del Govern, o bé directament a favor del Govern, quan abans de la cessió s'hagi subscrit un acord entre el comú i el Govern. El Govern pren possessió efectiva dels vials una volta que s'hagin executat degudament tots els treballs d'urbanització, en els quals hi participa únicament si és titular de terrenys patrimonials destinats a usos diferents dels mencionats a l'article 33, en el percentatge que li correspongui.

d) Sufragar totes les despeses d'urbanització i execució del Pla parcial de conformitat amb el projecte i les condicions que resultin de la seva aprovació, i en proporció a la propietat i l'aprofitament efectius.

Article 109. *Contingut dels plans parcials*

Amb subjecció a les previsions específiques de cada unitat d'actuació, el Pla parcial ha de contenir el grau d'informació amb la precisió suficient per permetre'n l'aprovació i l'execució posterior i, en tot cas, la documentació següent:

1. Plànol de delimitació de l'ocupació, total o parcial, dins de la unitat d'actuació.
2. Estudi geològic i geotècnic i/o hidràulic del terreny afectat quan, per la seva situació, característiques, morfologia o riscos, sigui imposat per llei, per reglament o per les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària.
3. Plànols dels traçats i característiques de la xarxa de comunicacions pròpia del sector i del seu enllaç amb el sistema general previst al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
4. Plànols amb indicació de les alineacions, les rasants, les proteccions de la xarxa viària, els itineraris pedestres lliures de barreres arquitectòniques i les zones d'aparcament.
5. Plànols i memòria tècnica dels traçats i característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia, telèfon i tots els altres serveis previstos en el Pla.
6. Plànol amb indicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta al comú, destinats a equipaments públics i col·lectius, segons els percentatges establerts en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
7. Quadern que defineixi la densitat d'habitatges, l'assignació dels usos, l'ocupació i l'aprofitament del terreny i les tipologies de les edificacions, de conformitat amb les previsions fetes per a la unitat d'actuació.
8. Plànols de la situació anterior de les finques amb indicació dels diferents propietaris i de la nova situació resultant de l'equidistribució, la reparcel·lació i la urbanització.
9. Conveni d'urbanització, signat pels propietaris, que reflecteixi el procés urbanístic i el compliment de les prescripcions dels apartats anteriors.
10. Avaluació econòmica estimativa de l'execució de les obres d'urbanització i pla o calendari de les etapes d'execució projectades.

Article 110. *Obtenció de la garantia urbanística amb execució aplaçada*

Si els propietaris no tenen la intenció de portar a execució immediata, sigui en tot o en part, el Pla parcial, però sí que estan interessats en l'aprovació del projecte a l'efecte d'obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic prevista als articles 34 a 36, es poden estalviar la presentació dels documents mencionats als apartats 5 i 10 de l'article precedent. Els propietaris han de presentar aquests documents a l'aprovació comunal, sempre condicionats a eventuais revisions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial d'acord amb l'establert a l'article 8 d'aquesta Llei, quan decideixin l'execució efectiva del Pla.

Article 111. *Redacció i aprovació dels plans parcials*

Amb el contingut documental necessari prescrit en un o altre dels dos articles precedents, els propietaris dels terrenys redacten el projecte de Pla parcial, l'aproven i el signen, i el sotmeten a l'aprovació administrativa del comú.

Article 112. *Requisits per a l'aprovació*

1. El comú verifica en un termini màxim de tres (3) mesos la conformitat del projecte de Pla parcial amb les previsions d'aquesta Llei, les generals del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les específiques de la unitat d'actuació afectada.

2. Si el projecte obté la conformitat, el fa públic durant un termini de vint (20) dies. Si no obté la conformitat, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o les esmenes pertinents, en denega l'aprovació.
3. Durant el termini d'informació pública, tots els administrats poden consultar el projecte i eventualment, formular al·legacions i observacions.
4. Abans d'aprovar el Pla parcial el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria. Els ministeris disposen d'un termini de dos mesos per emetre els informes.
5. En el cas de participació obligada de propietaris en el Pla parcial, abans d'aprovar-lo el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, en els termes de l'article 121.
6. En un termini màxim de tres (3) mesos comptats a partir del final del període d'informació pública, el comú analitza les al·legacions i les observacions rebudes i, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o les esmenes que consideri pertinents, dicta el decret d'aprovació o bé de denegació.
7. El projecte se considera aprovat en cas que no s'adopti una resolució en el termini màxim de set (7) mesos des de la presentació de la sol·licitud, o de nou (9) mesos si es compleixen els requeriments de l'apartat 5.

Article 113. Publicació del decret d'aprovació del Pla parcial

El comú publica el decret d'aprovació del Pla parcial. El decret ha de contenir la informació suficient que permeti conèixer la ubicació del Pla parcial i la seva unitat d'actuació dins del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, i la identificació dels propietaris interessats.

Article 114. Execució dels plans parcials

L'execució d'un Pla parcial es pot fer en una sola actuació o bé en fases, mitjançant la presentació i l'aprovació de projectes d'urbanització.

La presentació i aprovació del projecte d'urbanització pot ser simultània a l'aprovació del pla parcial o especial, en la forma establerta reglamentàriament.

Article 115. Plans especials

1. El Pla especial és l'instrument que materialitza la fase de posada en marxa de l'actuació urbanística promoguda pel sector públic i justificada per l'interès públic.
2. Els plans especials tenen per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, proteccions, serveis i subministraments col·lectius, així com de les obres públiques promogudes pel Govern a través dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials.
3. La redacció dels plans especials correspon al comú. Si es tracta d'obres públiques promogudes pel comú, la redacció s'inicia després d'haver aprovat i publicat l'acord de dur endavant el projecte. Si es tracta de projectes d'interès nacional o de plans sectorials, la redacció s'inicia després que el Govern hagi aprovat i publicat aquell instrument, i ho notifiqui al comú.
4. Excepcionalment, quan es tracta de plans especials que tenen per objecte desenvolupar obres públiques promogudes pel Govern, la redacció del Pla especial la duu a terme el Govern si el comú li ho demana, o en cas d'inacció per un termini superior a sis mesos, a comptar de la data de notificació. En ambdós supòsits, el comú ha de lliurar al Govern tota la documentació necessària per dur a terme la redacció de l'instrument de planejament.
5. L'execució de les obres i treballs que justifiquen el Pla especial correspon al comú, quan es tracta d'obres públiques promogudes pel comú, i al Govern, quan es tracta d'obres públiques promogudes per aquest. L'execució de tots els treballs d'urbanització restants correspon als propietaris.

Article 116. Obligacions dels propietaris en un Pla especial

Els propietaris de terrenys compresos dins d'un Pla especial queden subjectes a les obligacions següents:

a) Col·laborar i participar amb el comú i, si escau, amb el Govern, en el procediment de redacció, reparcel·lació, si és necessària, i aprovació del pla, per tal d'establir i delimitar el pas dels vials necessaris i els terrenys de cessió obligatòria.

b) Cedir gratuïtament i fer remesa al comú o, bé directament al Govern, quan abans de la cessió s'hagi subscrit un acord entre el comú i el Govern, de les vies, vials o trams de vial que s'hagin d'incorporar a la xarxa de carreteres generals, i dels terrenys previstos en els projectes d'interès nacional i dels plans sectorials; dels terrenys destinats a vialitat de titularitat comunal, i els de cessió obligatòria, per tal que s'executin les obres que justifiquen el mateix Pla especial.

c) Sufragar totes les despeses d'urbanització, així com la part que els pertorqui per aquelles que, en profit seu, ja hagi realitzat el comú o, si és el cas, el Govern, quan manifestin interès d'executar, sigui totalment o sigui en part, els treballs d'urbanització restants previstos al pla. Aquestes despeses es xifren a preu de cost, incrementat amb l'IPC anual.

Article 117. *Contingut, redacció i aprovació dels plans especials*

1. Els plans especials han de contenir la justificació, les precisions i la informació documental necessàries per permetre l'execució material de les obres que hi són previstes i, en tot cas, la mateixa que es requereix per als plans parcials.

2. El comú o, si escau, el Govern redacten el projecte de Pla especial i el posen en coneixement recíproc i dels propietaris compresos dins de la unitat d'actuació, per tal que cadascun d'ells efectui les observacions que consideri pertinents en el termini màxim de dos mesos.

3. Transcorregut aquest termini, i efectuades, quan sigui el cas, les modificacions que el redactor introduïxi a resultes de les observacions presentades, el comú o, si escau, el Govern, fa públic el projecte de Pla especial durant un termini de vint dies.

4. Durant el termini d'informació pública, tots els administrats poden consultar el projecte i, eventualment, formular al·legacions i observacions.

5. Abans d'aprovar el Pla especial, el comú i, si escau, el Govern, ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria. Els ministeris disposen d'un termini de dos mesos per emetre els informes.

6. Igualment, abans de l'aprovació del Pla especial, el redactor ha de demanar i obtenir un informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, en els termes de l'article 121.

7. En un termini màxim de tres mesos comptats a partir del final del període d'informació pública, el redactor analitza les al·legacions i les observacions rebudes i, sense perjudici d'introduir al projecte les rectificacions o les esmenes que consideri pertinents, dicta el decret d'aprovació i el fa públic.

8. El decret d'aprovació del Pla especial és susceptible de recurs d'acord amb el que preveu l'article 146 d'aquesta Llei. Quan es tracti de plans especials que desenvolupin plans sectorials o projectes d'interès nacional d'iniciativa del Govern, els recursos administratius i, si és el cas, jurisdiccionals, que s'hi interposin, no poden donar lloc a mesures de suspensió cautelar.

Article 118. *Compatibilitat entre plans parcials i plans especials*

1. Els plans parcials i els plans especials són compatibles, admeten propostes d'iniciativa pública i privada, i poden coexistir en una mateixa unitat d'actuació.

2. En el cas que l'actuació urbanística hagi estat promoguda pel sector públic a través d'un pla especial limitat a l'execució de les obres d'interès públic que l'ha motivat, les restants actuacions urbanístiques que corresponen als propietaris són desenvolupades posteriorment a través del corresponent pla parcial.

Article 119. Reparcel·lació

1. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un Pla parcial o en un Pla especial, la seva nova divisió ajustada a les previsions de la planificació i l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris interessats en proporció als drets respectius.
2. La reparcel·lació té per objecte distribuir justament i equitativa entre els propietaris els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar els terrenys de cessió obligatòria destinats a l'aprofitament públic que, en cada cas, corresponguin a l'Administració.
3. No es poden adjudicar com a finques independents superfícies de terrenys que siguin inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no tinguin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb la planificació. Si és el cas, per tal que la parcel·la pugui ser edificada, i sense perjudici d'altres arranjaments convencionals, els propietaris restants han de cedir proporcionalment el terreny necessari fins que la parcel·la assoleixi la superfície mínima exigida. El propietari cessionari ha d'abonar als cedents la compensació econòmica pertinent.
4. La reparcel·lació econòmica inclou l'equivalent econòmic del valor del sòl de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes establerts a l'article 33 d'aquesta Llei.

Article 120. Criteris de valoració

1. El procediment i els criteris de valoració amb vista a les compensacions necessàries, de terrenys o econòmiques, per les reparcel·lacions, s'han d'establir a partir del reglament general aprovat al respecte. Mitjançant aquest reglament s'han d'evitar actuacions especulatives i posicions abusives entre tots els propietaris.
2. El reglament ha d'incloure i desenvolupar, a efectes de valoració, els criteris següents:
 - a) Els accessos i les dotacions de serveis existents.
 - b) La possibilitat d'edificar en funció de la morfologia del terreny.
 - c) Els diferents coeficients d'edificabilitat de cada finca.
 - d) Els eventuais convenis amb l'Administració atorgats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei.
 - e) Els eventuais convenis atorgats entre particulars documentats mitjançant escriptura pública o bé aprovats mitjançant decret comunal o del Govern amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei.
 - f) Les servituds urbanístiques existents.
 - g) Les servituds privades existents.
 - h) Les característiques de topografia i orientació.
3. Si una revisió futura del Pla afecta d'alguna forma els terrenys amb garantia urbanística, els paràmetres fixats han de ser el criteri de valoració econòmica a tots els efectes de permuta, expropiació o qualsevol altre.

Article 121. Participació obligatòria en la redacció i l'aprovació d'un Pla parcial o especial

La participació obligatòria dels propietaris dels terrenys en el procés de redacció i aprovació d'un Pla parcial o d'un Pla especial, segons les disposicions d'aquesta Llei, comporta l'aplicació de les condicions de procediment següents:

- a) Si es tracta d'un Pla especial, l'oposició dels propietaris no impedeix que el comú en faci la redacció, amb l'abast que sigui necessari per a l'execució del Pla especial i l'aprovació posterior en les condicions de procediment previstes en aquest article.
- b) Si es tracta d'un pla parcial, un cop els propietaris de les tres quartes parts de la superfície dels terrenys hagin adoptat l'acord d'actuació, l'oposició de la resta de propietaris no impedeix que la majoria en faci la redacció, la reparcel·lació -si és necessària- i la proposta d'aprovació al comú.
- c) En ambdós supòsits dels apartats a) i b), quan el Pla parcial o especial hagi estat redactat, una vegada clos el termini d'informació pública i abans de la seva aprovació definitiva, el comú el remet a la Comissió

Tècnica d'Urbanisme, la qual verifica la justa distribució de càrregues i beneficis entre la totalitat dels propietaris, la conformitat del procediment amb aquesta Llei i, dins el termini de dos (2) mesos, lliura un informe favorable o desfavorable motivat.

d) Una volta obtingut l'informe favorable de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, el comú aprova el Pla parcial o especial i el publica al Butlletí Oficial. Els propietaris opositors, en defensa de llurs drets, poden interposar-hi recurs d'alçada davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Article 122. Elevació a escriptura pública

1. Als efectes civils pertinents, en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'un Pla parcial, els propietaris promotors del pla, aquells altres que s'hi adhereixin posteriorment, el comú i, si escau, el Govern, eleven a escriptura pública el conveni d'urbanització, acompanyat d'una còpia del decret d'aprovació i dels plànols descriptius que configuren la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor del comú.

2. Als efectes civils pertinents, en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'un Pla especial, el comú o, si escau, el Govern i els propietaris de la unitat d'actuació, eleven a escriptura pública el document de reparcel·lació, junt amb una còpia del decret d'aprovació del Pla especial i, quan escaigui, del plànols descriptius que permetin conèixer la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor del comú i, si escau, del Govern.

3. El decret que aprova el Pla parcial, o el decret que aprova el document de reparcel·lació, en el cas dels plans especials, és el títol constitutiu de la propietat dels terrenys compresos en l'àmbit del pla, i substitueix a tots els efectes els títols de propietat anteriors. Una volta que el decret d'aprovació sigui ferm, els notaris autoritzen l'escriptura d'elevació a públic d'aquell instrument a instància d'un nombre de propietaris que representi, com a mínim, les tres quartes parts de la superfície dels terrenys compresos en la unitat d'actuació, quan es tracti de plans parcials, i de l'Administració actuant i els propietaris que compareguin, qualsevol que sigui el seu nombre, en el cas dels plans especials. Sempre que un notari eleui a públic un pla parcial o un pla especial sense que compareguin tots els propietaris afectats, ha de protocol·litzar amb l'escriptura l'informe preceptiu i vinculant emès per la Comissió Tècnica d'Urbanisme en compliment del que preveuen els articles 121 i 132.2.b) d'aquesta Llei.

4. En cas de reparcel·lació de finques, les eventuais càrregues reals que gravessin la finca originària es traslladen a la finca resultant de la reparcel·lació, per ministeri de la Llei, i sense necessitat de consentiment del beneficiari de la càrrega.

5. L'escriptura d'elevació a públic del conveni d'urbanització, en el cas dels plans parcials, o del document de reparcel·lació, en el cas dels plans especials, s'ha de posar en coneixement de tots els propietaris de la unitat d'actuació, hagin o no participat en el seu atorgament. També es posa en coneixement dels beneficiaris de càrregues reals, quan existeixin.

6. L'elevació a escriptura pública del document de reparcel·lació permet al comú o, si escau, al Govern, iniciar per pròpia autoritat el procés material d'execució de les obres que l'han motivat, i és títol suficient per prendre possessió dels terrenys necessaris amb aquesta finalitat. A tal efecte, l'administració actuant pot adoptar les mesures d'execució previstes al Codi de l'Administració que consideri pertinents.

7. Un cop finalitzades les obres que han justificat l'elaboració del Pla especial, l'administració actuant redacta el document de liquidació definitiva, amb el compte de liquidació, que ha de ser notificat a tots els propietaris.

Article 123. Programes de reforma interior, de protecció i de sanejament

Els programes de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament són instruments d'actuació urbanística d'iniciativa pública l'abast dels quals es defineix als apartats 2, 3 i 4 de l'article 87.

Article 124. Redacció, aprovació i execució dels programes

1. Els projectes de programes de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament han de contenir la justificació, la precisió i la informació documental suficients que en permetin l'aprovació i l'execució posterior.

2. Han de fer referència expressa a les ordinacions que els siguin d'aplicació i a les càrregues eventuais que hagin de suportar els propietaris afectats pel projecte.

3. Els programes són redactats, aprovats i executats pel comú, després d'haver posat el projecte a informació pública tal com és previst pels plans parcials i plans especials.

Article 125. Expropiació

Més enllà dels terrenys de cessió obligatòria previstos en aquesta Llei i de conformitat amb la Llei d'expropiació vigent, el comú i, si escau, el Govern posa en marxa un procediment d'expropiació pel terreny addicional que sigui necessari quan l'execució d'un Pla especial o d'un programa de reforma interior urbana, de protecció o de sanejament així ho requereixi.

Títol VII. Deures d'ús i conservació, estat de ruïna i edificacions i instal·lacions fora d'ordenació

Article 126. Règim de "fora d'ordenació"

La qualificació de "fora d'ordenació" es fa a partir dels dos supòsits següents:

1. Edificacions o instal·lacions no conformes per no estar alineades amb el traçat viari de la planificació: En aquests casos no s'atorguen llicències d'obres de consolidació, d'augment de volum o de superfície, ni de canvi d'ús. Només es poden autoritzar les reparacions necessàries per a la conservació de l'edifici i les que siguin exigides per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

En el cas que la disconformitat amb l'alineació de vial sigui inferior a 30 centímetres, poden ser atorgades llicències d'obres excepte per a reforma integral de l'edifici, augment de volum o de superfície.

2. Edificacions o instal·lacions alineades però no conformes amb la planificació per altres raons:

a) En aquests casos, d'acord amb les ordinacions de rehabilitació i amb els límits dels coeficients d'edificabilitat fixats a la planificació, es poden atorgar llicències d'obres en general. Si l'aprofitament urbanístic ja era superior al previst a la unitat d'actuació en qualsevol dels paràmetres, inclosa la manca d'aparcament per a vehicles, els propietaris d'aquests edificis poden ser sotmesos a una contribució econòmica compensatòria de conformitat amb les previsions d'un Pla especial degudament aprovat.

b) El comú queda obligat a destinar el producte de tota contribució compensatòria a pal·liar els dèficits estructurals directament relacionats amb el concepte objecte de la imposició previst en el Pla especial.

Article 127. Deures d'ús i conservació

1. Els propietaris de parcel·les, edificis i instal·lacions de tota mena tenen l'obligació de destinar-los efectivament als usos establerts en la planificació i a conservar-los en tot moment en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene.

2. Els propietaris dels edificis i les instal·lacions són responsables de la inspecció, el manteniment i la reparació de tots els elements de l'edifici executats a l'empara de la llicència o les llicències de construcció, incloses les proteccions específiques enfront dels riscos naturals i els ancoratges d'estabilització del terreny. Aquesta responsabilitat ha de constar en totes les escriptures de transmissió de domini.

3. Els comuns, en assabentar-se de qualsevol irregularitat d'ús o de conservació a què fan referència els apartats 1 i 2 d'aquest article, han d'ordenar al propietari l'execució de les obres necessàries per tal de conservar les condicions de seguretat, salubritat i higiene, amb indicació del termini d'execució.

4. Si, dins del termini fixat, el propietari no executa el que ordena el comú, ho fa el mateix comú per compte i a càrrec del propietari.

Article 128. Ordres d'execució

1. Per motius de seguretat i higiene, els comuns poden ordenar als propietaris l'execució de treballs de conservació i neteja en façanes, patis o espais que siguin visibles des de la via pública, sense que necessàriament figurin inclosos en la planificació ni en un programa de rehabilitació.

2. Els treballs s'executen a càrrec dels propietaris dins els límits de llurs obligacions de conservació.

3. Si es tracta de treballs inclosos en un programa de rehabilitació urbana destinat a millores d'interès públic, els treballs s'executen a càrrec del comú en tot allò que excedeixi els límits del deure de conservació que té la propietat. S'aplica el mateix criteri si es tracta de béns de propietat privada inclosos en el catàleg del patrimoni nacional, essent en aquest cas els treballs executats a càrrec del Govern.

Article 129. Declaració d'estat de ruïna

1. Si una edificació, totalment o en part, es troba en estat ruïnós, el comú, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, amb l'informe previ lliurat per un tècnic qualificat i després d'oïr la propietat i els estadants, declara aquesta situació, disposa les mesures de seguretat que calgui adoptar i n'acorda la demolició total o parcial en els supòsits següents:

- a) Si el cost de les obres necessàries per a la deguda rehabilitació és superior al cinquanta per cent del valor actual de l'edifici o de les plantes afectades, sense comptar el valor del terreny.
- b) Si l'edifici presenta una situació de feblesa generalitzada en els elements estructurals o en els fonaments.
- c) Si és necessària la realització d'obres que no poden ser autoritzades perquè l'edifici s'ha declarat "fora d'ordenació".

2. Si, dins del termini fixat, el propietari no executa allò acordat pel comú, ho fa aquest per compte i a càrrec de l'obligat.

3. En tot supòsit d'urgència per causa de perill, el cònsol major disposa allò que estima necessari respecte a l'habitabilitat i al desallotjament per tal d'assegurar la integritat dels ocupants i de terceres persones.

Títol VIII. La Comissió Tècnica d'Urbanisme

Article 130. Comissió Tècnica d'Urbanisme

Es crea la Comissió Tècnica d'Urbanisme com a òrgan consultiu i executiu en matèria d'ordenació del territori, l'urbanisme i la construcció.

Article 131. Composició

1. La Comissió Tècnica d'Urbanisme és composta d'onze membres:

- a) El ministre responsable de l'ordenament territorial o el director responsable d'urbanisme del ministeri, per delegació del primer, i un tècnic amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea) del ministeri responsable de l'ordenament territorial designat pel mateix ministre.
- b) Un tècnic amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea) i un jurista coneixedor del dret urbanístic, ambdós designats pel ministre.
- c) Un representant de cada comú. Els set representants comunals també han de ser tècnics amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea).

2. Cada un dels comuns nomena el seu representant i comunica el nomenament al ministre responsable de l'ordenament territorial. El nomenament es fa per a una durada igual a la del mandat comunal. No obstant això, en cessar el comú que l'ha nomenat, el representant queda en funcions fins que el nou comú no el

confirmi o el substitueixi. Els comuns remuneren llurs representants, i el Govern, els dos representants designats pel ministre esmentats a l'apartat 1.b)

3. El representant comunal pot ser separat del càrrec per acord motivat del comú que el va designar o acord motivat adoptat per majoria absoluta de la mateixa Comissió Tècnica d'Urbanisme. En aquests supòsits, així com en el supòsit que cessi voluntàriament per la causa que sigui, el comú en nomena un altre.

Article 132. *Funcions i competències*

Sense perjudici d'altres competències per a les quals la pugui delegar el Govern, la Comissió Tècnica d'Urbanisme té les funcions consultives i d'assessorament i les competències decisòries següents:

1. Funcions consultives i d'assessorament:

a) Amb caràcter preceptiu, no vinculant i previ a l'aprovació del Govern, informar respecte als plans d'ordenació i urbanisme parroquial dels comuns i les seves revisions, modificacions i canvis per ajustaments tècnics i rectificacions d'errors; els plans i projectes sectorials amb incidència supracomunal, les directrius d'ordenació i la reglamentació urbanística, d'urbanització i de la construcció proposats pel ministeri encarregat de l'ordenament territorial.

b) Amb caràcter preceptiu i no vinculant, emetre informe sobre els recursos de reposició que siguin formulats davant del Govern contra actes de l'Administració central en les matèries que són objecte de la present Llei.

c) A petició del Consell General, del Govern o dels comuns, facilitar assessorament o opinió sobre l'ordenació del territori, l'urbanisme i la construcció.

2. Competències decisòries:

a) Resoldre decisòriament tots els recursos d'alçada que s'interposin contra actes de l'Administració comunal en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i construcció i els de reposició contra els actes de la mateixa Comissió.

b) Verificar i informar, amb caràcter preceptiu i vinculant, en els supòsits de participació obligatòria en la redacció d'un Pla especial o d'un Pla parcial previstos a l'article 121 d'aquesta Llei.

c) Decretar la suspensió de llicències d'urbanització i de construcció i l'aturada d'obres i treballs en curs en els termes de l'article 147.

Article 133. *Funcionament*

1. La Comissió Tècnica d'Urbanisme és presidida pel ministre responsable de l'ordenament territorial o, per delegació, pel director responsable d'urbanisme del ministeri, o encara, en absència d'ambdós, per un membre de la Comissió Tècnica d'Urbanisme designat pel ministre.

2. El secretariat de la Comissió és assegurat pel membre jurista designat pel ministre.

3. La Comissió es reuneix sempre que sigui necessari a criteri del president i també a petició d'un mínim de tres membres. El president convoca les reunions. El quòrum necessari per poder mantenir la reunió i adoptar vàlidament acords és de set membres, entre els quals cal la presència obligatòria d'almenys tres representants del Govern.

4. La Comissió adopta els acords per majoria. En cas d'empat, el president té vot de qualitat.

5. La Comissió redacta i aprova el reglament de funcionament intern de conformitat amb les disposicions del present títol, i el sotmet a l'aprovació definitiva del Govern. El reglament ha de preveure el règim d'incompatibilitats dels membres de la Comissió.

Títol IX. Règim d'atorgament de llicències

Article 134. *Actes subjectes a llicència*

Sense perjudici d'altres autoritzacions que siguin necessàries segons es disposa en aquesta Llei i en la resta de la legislació específica aplicable, queden subjectes a llicència prèvia les actuacions següents:

1. Obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena.
2. Obres d'ampliació d'edificis.
3. Obres de modificació o reforma que afectin l'estructura o les obertures exteriors d'edificis.
4. Obres destinades a usos de caràcter provisional i temporals. Són usos de caràcter provisional els admissibles en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable que encara no ha adquirit la classificació de sòl urbà consolidat. Són usos temporals els autoritzats per un termini breu i limitat, d'acord amb els criteris establerts reglamentàriament.
5. Parcel·lacions, segregacions, divisions de finques i treballs d'urbanització.
6. Moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions i terraplens, 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. Demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.
8. Obres, instal·lacions i equipaments 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. Instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats, segons les especificacions del Reglament de construcció.
10. Tancament de finques i propietats.
11. Tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.
12. Construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
13. Extracció d'àrids i explotació de tarteres i lloseries.
14. En general, totes les actuacions que s'assenyalin reglamentàriament.

Article 135. *Obres menors*

Les obres menors estan subjectes a un procediment simplificat d'autorització, i també a les condicions definides i especificades en el Reglament de construcció.

S'entén per obra menor, tots aquells treballs a efectuar en una edificació ja existent, o en part d'aquesta, sempre que aquests treballs:

1. No comportin una variació de la superfície o del volum construït respecte al ja existent.
2. No comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, incloent-ne la fonamentació i la coberta.
3. No comportin transformació o modificació de la composició de les façanes, la mida o disposició de les obertures, llevat dels aparadors dels locals comercials.
4. No vulnerin els reglaments vigents de seguretat, instal·lacions i construcció.
5. No comportin disminució de la mida de les unitats en què es troba dividida l'edificació originalment, ni n'augmenti el nombre.
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 relació amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

7. Altres obres d'escassa rellevància, no necessàriament situades en una edificació, tal com es detalla en el Reglament de construcció.

Article 136. Competència per atorgar llicències

1. Llevat que no s'estableixi altrament en la present Llei o en la resta de la legislació específica, la competència per atorgar les llicències per a les actuacions previstes als articles 134 i 135 correspon als comuns.

2. Per a les actuacions previstes a l'article 134, abans d'atorgar la llicència el comú ha de demanar i obtenir un informe favorable dels ministeris amb competències sectorials per raó de la matèria, excepte en els supòsits previstos a l'apartat 4 de l'article 137.

Article 137. Conformitat amb la legalitat urbanística

1. Si l'actuació sol·licitada és conforme amb les previsions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, el Pla parcial o especial afectat, els reglaments urbanístic, d'urbanització i el de la construcció, i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària:

a) El responsable tècnic de la corporació lliura informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic, constructiu i reglamentari.

Als efectes de verificar les sol·licituds de llicències urbanístiques i d'informar-ne, dos o més comuns poden mancomunar serveis tècnics.

b) El secretari de la corporació lliura un certificat de conformitat amb la legalitat urbanística.

c) El comú, mitjançant resolució, atorga la llicència.

2. Si l'actuació sol·licitada no és conforme amb les previsions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, amb el Pla parcial o especial o amb la resta de la reglamentació i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, el comú, mitjançant resolució motivada, denega la llicència. El silenci de dos mesos comporta denegació tàcita en els termes del Codi de l'Administració.

3. En les actuacions relatives a edificacions de nova planta destinades a habitatges plurifamiliars, d'un nombre inferior a quinze (15) habitatges; o a la construcció d'habitatges unifamiliars adossats, d'un nombre inferior a sis (6), la llicència es considera atorgada si, en el termini de tres (3) mesos, no es denega expressament.

4. En les actuacions relatives a obres menors, a obres majors de reforma i rehabilitació d'edificis, a les derivades de canvis d'ús o a la construcció, provisional o definitiva, d'edificis unifamiliars de nova planta en zones que no requereixin proteccions contra riscos naturals, les llicències se substitueixen per declaracions jurades, de conformitat amb la normativa vigent, signades per l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor del projecte, sota la seva responsabilitat. La persona sol·licitant ha de presentar les declaracions jurades davant del comú.

En aquests casos, l'atorgament de la llicència és immediat. El comú i el Govern disposen d'un termini de tres (3) mesos, a comptar de la data d'atorgament de la llicència, per revisar, potestativament, la sol·licitud. La llicència es considera revisada favorablement si, en el termini de tres (3) mesos, no es denega expressament. A l'efecte de possibilitar la revisió eventual de la sol·licitud, el comú ha d'informar immediatament el Govern de l'atorgament de la llicència.

En cas de detectar contravencions a la normativa, les obres s'han d'aturar immediatament i el projecte constructiu i la llicència han de ser modificades a càrrec del seu titular.

Si les actuacions són parcialment incompatibles amb la normativa urbanística aplicable, la persona titular de la llicència està obligada a procedir a les obres de reforma en el termini que li indiqui el comú. Un cop transcorregut aquest termini, s'ha d'actuar segons el que preveu el paràgraf següent.

Si les actuacions són incompatibles amb la normativa urbanística aplicable, el comú decreta la nul·litat de la llicència, i ordena la demolició i el retorn de les coses a l'estat anterior.

Article 138. *Projectes d'edificació en general*

1. El contingut dels projectes d'edificació d'obres de nova planta, de reforma, ampliació o rehabilitació d'edificis ja existents, sigui quin sigui l'ús, així com la documentació que s'ha de presentar juntament amb la sol·licitud per tramitar la llicència, són regulats al Reglament de la construcció.

2. El Reglament de la construcció també preveu:

a) Els terminis d'execució de les obres, les condicions per a la suspensió dels treballs, la caducitat de les llicències, les condicions per a la renovació de les llicències i, en general, totes les mesures que cal adoptar durant el curs dels treballs.

b) El procediment per a les revisions i inspeccions tècniques imposades pels distints reglaments, per tal d'obtenir del Govern la cèdula d'habitabilitat preceptiva.

Article 139. *Procediment d'autorització per a actuacions en sòl no urbanitzable*

El procediment d'autorització per a les actuacions i usos d'excepció en sòl no urbanitzable previstos a l'article 51, s'ha d'ajustar als tràmits següents:

1. La persona interessada presenta al comú del terme parroquial on pretén l'actuació una sol·licitud amb exposició de les característiques del projecte, activitat i usos, límits i accessos del terreny afectat, acompanyada dels plànols i documents acreditatius, de l'estudi d'impacte mediambiental, si és el cas, i dels mitjans de protecció de l'entorn, i amb el termini màxim d'execució previst.

2. El comú verifica 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. Si no és conforme, el comú resol per denegació motivada. Si és conforme a les previsions de la planificació, el comú incorpora a l'expedient un informe favorable en aquest sentit i seguidament el remet al ministeri corresponent.

3. El ministeri corresponent informa motivadament i amb caràcter vinculant respecte a la procedència o no d'atorgar l'autorització; imposa, si és el cas, determinades condicions o mesures correctores, i retorna l'expedient al comú per a la resolució definitiva.

4. El silenci de dos (2) mesos per part del ministeri corresponent en pressuposa la conformitat tàcita i faculta el comú per resoldre la sol·licitud en el sentit que consideri més conforme al seu pla parroquial. El silenci de tres (3) mesos comptats des de la presentació de la sol·licitud al comú té caràcter positiu i en suposa l'aprovació tàcita.

5. L'actuació autoritzada s'ha d'executar dins del termini màxim previst en el decret d'autorització, que no pot ser superior a dos anys. En defecte d'execució, la llicència queda caducada, i per prorrogar-la cal refer el procediment establert en aquest article.

6. Quan les actuacions d'excepció previstes en sòl no urbanitzable siguin portades a terme pel mateix comú, una volta redactat l'avantprojecte i també posteriorment el projecte d'execució, els remet al Govern perquè n'emeti els informes corresponents.

Article 140. *Nul·litat de llicències*

Són nul·les de ple dret les llicències per a actuacions urbanístiques o de construcció que hagin estat atorgades amb infracció de les disposicions sobre classificació i règim del sòl previstes al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

Article 141. *Notificació de les llicències al Govern*

Pel bon seguiment de la política urbanística, l'estudi de les directrius d'ordenació, les estadístiques generals i la inspecció tècnica de les edificacions abans del lliurament de la cèdula d'habitabilitat, els comuns trameten mensualment al Govern una notificació -amb còpies dels decrets- de les llicències atorgades.

Títol X. Procediment contenciós

Article 142. *Competència de la jurisdicció administrativa*

Totes les qüestions que es puguin plantejar entre els propietaris i l'Administració derivades de l'aplicació, la interpretació o l'execució dels convenis d'urbanització previstos a l'apartat 9 de l'article 109, una volta el conveni hagi estat inclòs en un Pla parcial o especial aprovat, són de la competència de la jurisdicció administrativa.

Article 143. *Acció pública i termini*

1. És pública l'acció per exigir el compliment de les disposicions urbanístiques i de l'edificació en general.
2. Si l'acció és instada per l'execució d'obres considerades contràries a les disposicions urbanístiques o de la construcció, es pot exercir durant tot el temps de l'execució de les dites obres i fins a un any després de l'acabament, a partir de la data del certificat final d'obra lliurat per la direcció facultativa.

Article 144. *Revisió d'ofici*

Els òrgans de l'ordenació de la planificació, l'urbanisme i la construcció poden revisar d'ofici els seus actes i acords, de conformitat amb les disposicions del Codi de l'Administració pel que fa a la revisió dels actes administratius.

Article 145. *Competència de la jurisdicció civil*

Sense perjudici d'allò previst a l'article 142, els litigis entre particulars que resultin dels convenis d'urbanització previstos a l'apartat 9 de l'article 109, així com les qüestions relatives a la demolició d'obres i instal·lacions que vulnerin les disposicions urbanístiques pel que fa a la distància mínima entre edificacions, pous, cisternes, fosses i elements constructius comunitaris i usos perillosos o insalubres, són competència de la jurisdicció civil.

Article 146. *Procediment general*

1. Contra els actes, expressos o tàcits, de l'Administració comunal en matèria d'urbanisme i construcció, i contra els instruments comunals d'ordenació definits en aquesta Llei, es pot interposar recurs d'alçada davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme.
2. Contra els actes de la Comissió Tècnica d'Urbanisme es pot interposar recurs de reposició.
3. Contra els actes i els instruments d'ordenació del Govern es pot interposar recurs de reposició.
4. El termini per a la interposició de qualsevol recurs és d'un mes a comptar des de la data de la notificació o de la publicació de l'acte o l'instrument normatiu.

Article 147. *Procediment especial*

1. En situacions d'urgència, sigui per causa de perill públic, per contravenció manifesta de la legalitat urbanística o per evitar fets consumats o perjudicis a tercers, el ministre responsable de l'ordenament territorial, president de la Comissió Tècnica d'Urbanisme i per delegació d'aquesta, pot decretar amb caràcter executiu l'aturada immediata de les obres o treballs i ordenar l'execució de totes les mesures que siguin necessàries. Contra aquesta decisió, la persona interessada pot interposar recurs de reposició davant la Comissió.
2. Si es tracta d'obres, treballs o activitats que s'estiguin executant sense llicència o en contravenció del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, plans parcials o especials, Reglament urbanístic, d'urbanització o de la construcció, o de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació, i el comú no ha adoptat les disposicions pertinents dins el termini de les quaranta-vuit hores següents després de prendre coneixement dels fets, es pot formular denúncia davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

Article 148. *Resolucions de la Comissió Tècnica d'Urbanisme*

Les resolucions de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, quan comportin decisió sobre recursos d'alçada formulats contra actes dels comuns i sobre recursos de reposició contra actes de la mateixa Comissió,

constitueixen actes administratius definitius. Aquestes resolucions exhaureixen la via administrativa i deixen expedida la via jurisdiccional.

Títol XI. Protecció de la legalitat urbanística

Article 149. *Inspecció urbanística i potestat sancionadora*

1. L'exercici de la competència d'inspecció i de la potestat sancionadora a efectes de protegir la legalitat urbanística i de la construcció correspon als comuns.

2. No obstant això, el ministeri encarregat de l'ordenament territorial exerceix tal competència i potestat quan el comú, informat d'accions o omissions contràries a la legalitat urbanística o de la construcció, no hagi adoptat les mesures pertinents i incoat l'expedient sancionador corresponent durant els vuit dies següents o quan, una volta incoat l'expedient, el mantingui paralitzat durant més de dos mesos.

Article 150. *Procediment*

La instrucció d'expedients i la imposició de sancions per infracció a les disposicions d'aquesta Llei, s'efectua de conformitat amb el procediment administratiu sancionador vigent.

Article 151. *Mesures contra les actuacions sense llicència*

Si s'executen obres, instal·lacions o activitats sense llicència, el comú en disposa l'aturada immediata i, feta la instrucció de l'expedient pertinent, adopta, segons escaigui, les resolucions següents:

- a) Si les actuacions són incompatibles amb la normativa urbanística aplicable, ordena la demolició o la cessació definitiva i el retorn de les coses al seu estat anterior, a càrrec del propietari.
- b) Si les actuacions són compatibles amb la normativa urbanística aplicable, requereix del propietari que, en el termini màxim de seixanta dies, sol·liciti la llicència preceptiva. Si, un cop transcorregut aquest termini, no ha sol·licitat la llicència, el comú adopta la resolució de demolició o de cessació definitiva previstes a l'apartat anterior.

Article 152. *Mesures contra les actuacions en contravenció de llicència*

Si s'executen obres, instal·lacions o activitats que contravenen les condicions d'atorgament de la llicència, el comú en disposa l'aturada immediata i requereix de l'interessat que, dins del termini que li assenyali, posi les actuacions de conformitat amb la llicència. Si no ho fa, el comú acorda la no habitabilitat, no explotació o no ús de les obres o instal·lacions fins que s'ajustin a la llicència i, als efectes de la no habitabilitat, en tramet notificació al Govern.

Article 153. *Atur d'obres i activitats*

La competència comunal per ordenar l'aturada d'obres, instal·lacions o activitats constitutives d'infracció urbanística, sense perjudici d'allò disposat a l'article 147, l'exerceix el cònsol major.

Article 154. *Infracció urbanística*

1. Constitueix infracció urbanística tota vulneració, per acció o omisió, de les disposicions contingudes en aquesta Llei o en els instruments d'ordenació urbanística i de la construcció, del Govern i dels comuns, inclosos els reglaments i les normes tecnològiques respectius.
2. Amb independència de les mesures per restaurar la legalitat vulnerada previstes als articles 151 i 152 precedents, tota infracció urbanística comporta la imposició de sancions als responsables.
3. Qui pateixi dany o perjudici com a conseqüència d'una infracció urbanística, pot exigir de qualsevol dels infractors, amb caràcter solidari, rescabament i indemnització.

Article 155. *Classes d'infraccions*

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions o omissions que constitueixin incompliment de les disposicions relatives a parcel·lacions urbanístiques, obres d'urbanització o d'edificació que siguin contràries a la planificació i que afectin superfície destinada a domini públic, infraestructures, equipaments socials, serveis públics, zones verdes o llocs, espais i béns protegits.

3. Són infraccions greus les accions o omissions que constitueixin incompliment de les disposicions relatives a parcel·lacions urbanístiques o obres d'urbanització, a l'ús del sòl i, a la situació, el volum, l'ocupació i l'alçada de les edificacions.

4. Són infraccions lleus totes les que no tinguin el caràcter de molt greu o de greu. En qualsevol cas, constitueix sempre infracció lleu, sense perjudici de poder-la qualificar de greu o de molt greu en aplicació dels dos apartats anteriors, l'execució o la realització d'obres, treballs o activitats a què es refereix aquesta Llei sense disposar de la llicència preceptiva.

5. En el marc del procediment regulat a l'apartat 3 de l'article 137, la signatura de la declaració jurada de conformitat amb la normativa vigent que incorri en falsedat, té la consideració d'infracció urbanística molt greu, greu o lleu en funció de la classificació de la infracció.

Article 156. *Infraccions constitutives d'il·lícit penal*

1. Si en instruir un expedient sancionador per infracció urbanística apareixen indicis d'infracció penal en relació amb els fets que motiven la instrucció, l'Administració ha de posar-ho en coneixement del Ministeri Fiscal als efectes pertinents. Mentrestant, fins que hi hagi resolució de l'autoritat judicial, s'atura el procediment sancionador.

2. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa, sense perjudici, però, de les mesures a adoptar a càrrec de l'infractor per tal de restaurar la legalitat urbanística.

Article 157. *Persones responsables*

1. Per les obres que s'executin sense llicència o amb contravenció de les condicions del seu atorgament, són sancionats per infracció urbanística el propietari i els agents responsables d'aquesta.

2. Si les obres s'executen sobre la base d'una llicència de contingut manifestament constitutiu d'una infracció urbanística qualificada de molt greu o de greu, a més dels agents assenyalats a l'apartat anterior, també són sancionats el facultatiu i el secretari que hagin emès informe favorable del projecte. Altrament, la responsabilitat recau en la corporació que hagi atorgat la llicència.

3. Les persones jurídiques són sancionades per les infraccions comeses pels seus òrgans o agents i assumeixen el cost de les mesures de restauració de l'ordre urbanístic vulnerat, sense perjudici de fer-se càrrec també de les indemnitzacions eventuais pels danys i perjudicis causats a tercers.

4. En el supòsit previst a l'apartat 5 de l'article 155, és sancionat per infracció urbanística l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor signatari de la declaració jurada, que incorri en falsedat.

Article 158. *Sancions*

Les infraccions són sancionades amb les multes següents:

- a) Infraccions molt greus, multa des de 50.001 € fins a 100.000 €.
- b) Infraccions greus, multa des de 5.001 € fins a 50.000 €.
- c) Infraccions lleus, multa des de 1.000 € fins a 5.000 €.

En el supòsit previst a l'apartat 5 de l'article 155, ultra la imposició de la sanció econòmica corresponent, l'arquitecte i/o tècnic autoritzat, com a autor signatari del projecte, serà inhabilitat per exercir la professió liberal durant dos (2) anys en el cas que la declaració jurada que incorri en falsedat constitueixi una infracció molt greu, i durant un (1) any si constitueix una infracció greu. L'expedient serà incoat i resolt pel Govern.

Article 159. Criteris de graduació de les sancions

1. Per graduar les sancions es pren en consideració la gravetat de la matèria, la importància econòmica dels fets constitutius de la infracció, les circumstàncies eventuais que poden agreujar o atenuar la responsabilitat, si hi ha reiteració per part de la persona responsable i el grau de culpabilitat de cada un dels infractors.
2. Si s'instrueix expedient sancionador per dues o més infraccions que tenen connexió de causa-efecte, s'imposa una sola sanció tenint en compte les actuacions encaminades al resultat final perseguit per l'infractor.
3. La infracció urbanística no pot comportar, en cap supòsit, un benefici econòmic per a l'infractor. Si la suma de la sanció imposada i el cost de les actuacions per restaurar la legalitat urbanística és inferior al benefici resultant de la infracció, s'incrementa la quantitat de la sanció fins a assolir l'import del dit benefici.
4. Les sancions que s'imposin a distintes persones per una mateixa infracció tenen caràcter independent.

Article 160. Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions urbanístiques qualificades de molt greus prescriuen al cap de quatre anys; les greus, al cap de dos anys, i les lleus al cap d'un any, a comptar de la data en què s'hagin comès o, si aquesta és desconeguda, des de la data en què s'hagi pogut incoar el procediment sancionador en aparèixer signes externs que hagin permès conèixer els fets constitutius de la infracció.
2. Si es tracta d'infraccions resultants d'una activitat continuada, la data d'inici per al còmput és aquella en què finalitza l'activitat o la del darrer acte amb què la infracció és consumada.

Disposició addicional primera (Llei 7/2018, del 17 de maig)

L'informe preceptiu dels comuns sobre els projectes d'interès nacional i els plans sectorials que proposi el Govern no té caràcter vinculant quan aquells instruments d'ordenació tinguin per objecte:

1. Centres escolars i universitaris.
2. Equipaments culturals (museus, sales d'exposicions, biblioteques, arxius, centres culturals, teatres, auditoris, i d'altres amb el mateix objecte).
3. Equipaments sanitaris (hospitals, clíniques, centres d'assistència primària, consultoris, i d'altres de la mateixa naturalesa).
4. Equipaments assistencials i sociosanitaris.
5. Equipaments esportius (pavellons, estadis, i d'altres de la mateixa naturalesa).
6. Infraestructures viàries i de protecció de riscos naturals.
7. Edificis administratius.
8. Equipaments energètics integrats, que comprenen:
 - Les infraestructures de gestió del sistema energètic.
 - Les infraestructures de transport, emmagatzematge, transformació i distribució.
 - Les infraestructures de generació d'energia d'origen de fonts renovables (excepte aerogeneradors eòlics).
 - Les infraestructures d'alta eficiència energètica, com les de cogeneració i trigeneració.
 - Les infraestructures d'aprofitament i de preparació de biomassa.
 - La combinació de diverses de les anteriors, i les altres instal·lacions necessàries per al bon funcionament de l'equipament.
9. Equipaments multifuncionals que combinin qualsevol dels projectes i equipaments anteriors.

Disposició addicional segona (Llei 7/2018, del 17 de maig)

Urbanitzacions amb autorització aprovada anteriorment a l'entrada en vigor dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial

1. En les urbanitzacions aprovades d'acord amb la normativa anterior als plans d'ordenació i urbanisme parroquials que encara tenen obres d'urbanització inacabades, que no han entregat la vialitat al comú, o que no compleixen els estàndards mínims que estableix el Reglament d'urbanització, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot fixar una amplada dels vials inferior i uns pendents superiors als que estableix el Reglament d'urbanització, però que han de ser iguals, com a mínim, als previstos en el decret d'autorització de la urbanització. L'autorització d'una amplada de vial inferior o d'un pendent superior als que resulten de la normativa vigent requereix el previ informe favorable del Ministeri titular de protecció civil.

2. En les urbanitzacions a què es refereix l'apartat precedent, els propietaris tenen l'obligació de realitzar, a les seves costes, les obres d'urbanització pendents i, si escau, l'entrega de vials al comú. Amb aquesta finalitat, el comú delimita polígons d'actuació, a proposta dels propietaris, o bé d'ofici. Els propietaris han de contribuir a l'execució de les obres d'urbanització pendents en proporció a l'aprofitament urbanístic que els correspon, estigui materialitzat o no; amb aquesta finalitat, s'han de constituir en Associació de Promoció Urbanística. Completades les obres d'urbanització pendents, es procedeix a l'entrega dels vials al comú.

3. Quan un propietari sigui desconegut o no es pugui localitzar, l'Associació de Promoció Urbanística assumeix el pagament de la quota d'urbanització que li pertorqui. En el moment en què el propietari aparegui, ha de retornar a l'Associació de Promoció Urbanística l'import de la quota d'urbanització derivada de la liquidació, provisional o definitiva, de les obres d'urbanització abonada per aquesta pel seu compte, actualitzat amb l'interès legal.

4. Les finques dels propietaris a què es refereix l'apartat precedent queden gravades, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació, provisional o definitiva, de les obres d'urbanització, que cada una d'elles tingui assignat. Aquesta afectació té caràcter preferent respecte a qualsevol altra càrrega, àdhuc de tipus hipotecari, llevat que es tracti de crèdits tributaris, i ha de constar en escriptura pública atorgada per l'Associació de Promoció Urbanística, a l'objecte que s'anoti al marge de l'original o matriu del títol de propietat, d'acord amb la disposició transitòria tercera de la Llei del notariat.

Disposició transitòria segona (Llei 3/2019, del 17 de gener)

No obstant el que estableixen els articles 126 i 137 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, parcialment modificats, en el cas de l'article 126 per l'article 7 de la Llei 6/11, del 28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; i en el cas de l'article 137 pels articles 21 i 22 de la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i sense perjudici del que preveuen els reglaments que desenvolupen la Llei esmentada, es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma en les condicions excepcionals que s'indiquen en el paràgraf següent, sempre que la sol·licitud es presenti davant el comú corresponent en un termini de divuit mesos a comptar de la data de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i que les obres tinguin com a finalitat condicionar un edifici per ser destinat íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial, amb les úniques excepcions possibles de locals comercials a la planta baixa, de locals comercials conjuntament a la planta baixa i a la primera planta i/o al soterrani, d'aparcaments i/o trasters o magatzems al soterrani, i d'una única unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici.

En els casos esmentats al paràgraf anterior, es pot atorgar la llicència de rehabilitació o de reforma tot i que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents a la data de la construcció de l'edifici, encara que les obres de rehabilitació o de reforma siguin considerades obres majors, i queden d'altra banda exempts del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors i la ventilació i la il·luminació de les escales.

En els casos esmentats al primer paràgraf, els requisits d'eficiència energètica s'aplicaran només sobre els elements puntuals que siguin objecte d'una ampliació, reforma o rehabilitació, i quines característiques estan regulades d'acord amb la normativa sobre eficiència energètica vigent en el moment d'entrar la sol·licitud.

Les disposicions anteriors no són aplicables en cas que alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici es destini a l'ús turístic per dies, setmanes o mesos, o de forma estacional, de forma que cap de les unitats

immobiliàries ubicades en un edifici que s'hagi acollit a les disposicions anteriors no pot ser objecte d'una autorització administrativa d'habitatge d'ús turístic. A més, l'aplicació de les disposicions anteriors queda supeditada al fet que es destinin totes les unitats immobiliàries de l'edifici al lloguer residencial, amb les excepcions que preveu el primer paràgraf d'aquesta disposició transitòria. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici, o el fet que deixin de destinar-se al lloguer residencial, llevat de les excepcions que preveu el primer paràgraf, requereix que amb caràcter previ la totalitat de l'edifici esdevingui conforme a la normativa urbanística aplicable en el moment en què tingui lloc la venda o el canvi de destí.

Excepcionalment poden acollir-se a la transitorietat regulada en aquesta disposició transitòria els edificis d'ús hotel·ler dels allotjaments turístics del grup apartahotels i de la modalitat d'apartaments turístics, sempre que els habitatges en règim de lloguer residencial no representin més del 50% del total de la superfície destinada a unitats d'allotjament. En cas que se sobrepassi aquest percentatge, l'edifici haurà de ser destinat en la seva totalitat a habitatges en règim de lloguer residencial d'acord amb els paràgrafs anteriors.

Als apartahotels i apartaments turístics que s'acullin a aquesta disposició transitòria no els hi serà d'aplicació els articles 6 i 13 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic pel que fa a l'obligació que els edificis hagin d'estar constituïts en la seva totalitat per estudis o apartaments destinats a l'activitat turística.

Disposició final tercera (Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000)

Sense perjudici del que estableix amb caràcter general l'apartat 3 de l'article 38, s'exceptua de la qualificació com a sòl no urbanitzable tota la zona de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa que queda redefinida en el plànol del Ministeri d'Ordenament Territorial, núm. 2822 de juny del 2000 adjunt a la present Llei.

Disposició final cinquena (Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000)

Es faculta el Govern per a la redacció, adaptació o actualització, segons escaigui, dels reglaments necessaris per aplicar la present Llei.

Disposició final vuitena (Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000)

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Disposició final primera (Llei 7/2018, del 17 de maig)

Modificació del Codi de l'Administració

1. Es modifica l'article 83 del Codi de l'Administració, que queda redactat en els termes següents:

"Article 83. Béns vacants

Els béns vacants pertanyen a l'Estat, en qualitat de béns patrimonials.

La declaració de vacança o abandó correspon a la jurisdicció civil mitjançant un procediment abreujat que, en tot cas, comprendrà les fases següents:

1. Demanda de declaració de béns vacants.
2. Notificació de la demanda a totes les persones que puguin ostentar qualsevol títol sobre els dits béns, i publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.
3. Decisió de la jurisdicció civil.

Aquesta decisió serà ferma i executiva una vegada que hagi transcorregut un mes a comptar de la seva publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* i en dos periòdics entre els de major divulgació en el Principat, i no hagi estat impugnada per ningú.

En cas que compareguin en l'expedient pretesos titulars dels béns en qüestió, se seguiran les regles generals del procediment civil."

2. S'afegeix un nou paràgraf tercer (sense numerar), de nova factura, a l'article 105 del Codi de l'Administració, amb el contingut següent:

"La utilització de béns comunals per a la realització de projectes d'interès nacional o plans sectorials d'incidència supracomunal és objecte de cessió al Govern, en els termes previstos en la legislació urbanística."

(Els actuals paràgrafs tercer i quart (sense numerar) del mateix article passen a ser els paràgrafs quart i cinquè.)

Disposició final quarta (Llei 7/2018, del 17 de maig)

S'encomana al Govern l'adaptació de la reglamentació general per tal d'acomodar-la a les modificacions que han estat introduïdes en la present Llei. El text dels reglaments modificats ha d'estar aprovat i publicat en un termini no superior a tres mesos des de la data de publicació d'aquesta Llei al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Disposició final primera (Llei 3/2019, del 17 de gener)

S'encomana al Govern que en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000; de la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals; de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, que inclogui les modificacions introduïdes fins a l'actualitat en aquestes lleis.

Disposició final tercera (Llei 3/2019, del 17 de gener)

Entrada en vigor de la Llei

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, llevat dels articles 21 a 26 que entraran en vigor d'1 de gener del 2019.