

# Reglaments

## Decret

Decret del 13-5-2020 d'aprovació del Reglament de construcció.

### Exposició de motius

El text refós de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme va ser aprovat pel Decret legislatiu del 19 de juny del 2019.

La Llei és desenvolupada reglamentàriament mitjançant les directrius d'ordenació, el Reglament urbanístic, el Reglament de construcció i el Reglament d'urbanització. En aquest sentit, els articles 10 i 53 de la Llei estipulen que el Govern ha d'aprovar el Reglament de construcció, com a instrument d'ordenació del Govern. En compliment d'aquests articles, el Govern va aprovar el 26 de febrer del 2003 el Reglament de construcció. Posteriorment, el 8 d'abril del 2009, el Govern va aprovar la modificació del Reglament de construcció, per tal d'aportar-hi millores detectades en els anys d'aplicació del text reglamentari del 2003, simplificar procediments administratius i aclarir la interpretació de preceptes. El 21 de juliol del 2010, el Govern va aprovar el Decret pel qual es modifica el Reglament de construcció del 8 d'abril del 2009. El Govern va aprovar el Decret del 28 de juliol del 2010 pel qual es deroga el Decret del 21 de juliol del 2010 i pel qual es modifica el Reglament de construcció del 8 d'abril del 2009. En data 5 d'octubre del 2011, el Govern va aprovar una modificació del Reglament de construcció, per adaptar-lo a la Llei 6/2011, del 28 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori. Més tard, el Govern va aprovar el Decret del 3 d'octubre del 2012 pel qual es va aprovar la modificació del Reglament de construcció, com també va publicar la correcció d'errata del 5 de desembre del 2012 per la qual s'esmenen diversos errors constatats en la modificació del Reglament de construcció, del 3 d'octubre del 2012. En data 18 de novembre del 2015, el Govern va aprovar una modificació del Reglament de construcció dirigida a facilitar i a aportar un impuls en la millora de l'eficiència energètica dels edificis i assegurar, alhora, que les modificacions introduïdes permetin millorar-ne l'aïllament. En data 11 de maig del 2016, el Govern va aprovar la proposta de la Taula Nacional de Mobilitat de modificar el Reglament de construcció per garantir la correcta gestió de la seguretat i la funcionalitat viàries, per les maniobres de càrrega i descàrrega provinents dels locals d'ús comercial, ús industrial o ús de magatzem ubicats a la xarxa bàsica de carreteres, que en data 27 de març del 2019 va ser objecte d'una correcció d'errata. En data 27 de febrer del 2019, el Govern va aprovar la modificació del Reglament de construcció per simplificar els procediments administratius en la gestió de residus de construcció.

La Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic, i la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges aprovades pel Consell General introdueixen modificacions que afecten el Reglament de construcció i en conseqüència escau una adaptació d'aquest Reglament a la nova normativa.

Alhora, amb l'objectiu d'aportar millores detectades en els anys d'aplicació del text reglamentari, s'introdueixen modificacions a l'articulat del Reglament de construcció.

La disposició final quarta de la Llei 7/2018, del 17 de maig, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme fixa que en el termini màxim de tres mesos a partir de la data d'entrada en vigor de la Llei el Govern ha d'aprovar l'adaptació de la reglamentació general per tal d'acomodar-la a les modificacions introduïdes en aquesta Llei.

El Govern, en compliment del mandat legal, ha elaborat la modificació del Reglament de construcció. L'abast de les modificacions introduïdes correspon als canvis normatius introduïts 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 que afecten les disposicions del Reglament de construcció, i la incorporació de modificacions que aclareixin l'aplicació del text reglamentari.

La modificació del Reglament de construcció ha estat sotmesa a l'anàlisi de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, que n'ha informat favorablement.

El Reglament de construcció incorpora dos nous articles, 75 bis i 113 bis, cinc disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals. Manté el mateix índex per a la resta d'articles i els mateixos títols que el Reglament aprovat el 10 d'octubre del 2012. Tot i que els canvis introduïts en molts articles són puntuals, el fet que el nombre d'articles modificats sigui elevat justifica que s'aprovi i es publiqui el Reglament de construcció, de forma que a partir del moment en què entri en vigor serà l'únic vigent.

Per tot el que ha estat exposat, a proposta del ministre d'Ordenament Territorial, el Govern, en la sessió del 13 de maig de 2020, adopta el següent:

Decret

#### Article únic

S'aprova el Reglament de construcció, amb el contingut següent:

#### Índex

Títol preliminar.

Disposicions generals

Article 1. Objecte

Article 2. Abast d'aplicació

Article 3. Actuació dels comuns

Article 4. Principis de l'activitat d'intervenció

Article 5. Interpretació de les normes reglamentàries i del planejament urbanístic

Títol I. Paràmetres d'ordenació de l'edificació

Capítol primer. Disposicions generals

Article 6. Instruments d'ordenació urbanística i sistemes d'ordenació de l'edificació

Article 7. Definicions per a l'establiment de paràmetres reguladors dels sistemes d'ordenació

Article 8. Alineació respecte dels marges dels rius

Article 9. Criteris de determinació d'alçades

Article 10. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

Article 11. Modificació del terreny

Article 12. Edificabilitat

Capítol segon. Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer

Article 13. Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer

Article 14. Paràmetres específics del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer

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

Article 15. Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

Article 16. Paràmetres específics del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

Capítol quart. Sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica

Article 17. Sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica

Article 18. Paràmetres específics del sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica

Capítol cinquè. Sistemes d'ordenació de l'edificació i edificacions existents

Article 19. Adaptació dels sistemes d'ordenació de l'edificació a l'ordenació existent

Article 20. Règim de "fora d'ordenació"

Títol II. Règim dels usos i de les activitats



Capítol primer. Disposicions generals sobre els usos  
Article 21. Usos urbanístics i activitats classificades de la normativa ambiental  
Capítol segon. Classificació dels usos  
Article 22. Usos admesos i usos prohibits  
Article 23. Ús principal, usos compatibles i usos complementaris  
Article 24. Usos temporals i usos provisionals  
Capítol tercer. Tipologia d'usos  
Article 25. Classes d'usos en el planejament urbanístic  
Capítol quart. L'ús d'aparcament i estacionament  
Article 26. Espais d'aparcament  
Article 27. Previsió d'aparcament a l'ordenació urbanística  
Article 28. Previsió d'aparcament en els edificis  
Article 29. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis  
Article 30. Exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents  
Article 31. Condicions de l'aparcament  
Article 32. Aparcaments soterranis mancomunats  
Article 33. Concentració d'aparcament  
Capítol cinquè. Usos en soterrani  
Article 34. Usos en soterrani  
Capítol sisè. Usos en sòl no edificat  
Article 35. Integració al paisatge dels usos en sòls no edificats  
Capítol setè. Estacions de servei  
Article 36. Ús d'estacions de servei  
Capítol vuitè. Elements de suport publicitari  
Article 37. Regulació dels elements de suport publicitari en edificis i terrenys  
Títol III. Condicions de construcció i d'habitabilitat en els edificis  
Capítol primer. Condicions de construcció  
Article 38. Condicions constructives dels edificis  
Article 39. Cobertes dels edificis  
Article 40. Façanes dels edificis  
Article 41. Xemeneies de fums i ventilació  
Article 42. Antenes  
Article 43. Elements d'eficiència ambiental  
Article 44. Normes tecnològiques de la construcció  
Capítol segon. Condicions d'habitabilitat  
Article 45. Requisits mínims d'habitabilitat  
Article 46. Definició d'habitatge  
Article 47. Requisits mínims d'habitabilitat dels habitatges  
Article 48. Definició de les peces de l'habitatge  
Article 49. Condicions dels espais comuns d'accés als edificis  
Article 50. Condicions de l'habitatge  
Article 51. Condicions de les peces de l'habitatge  
Article 52. Requisits mínims d'habitabilitat en locals destinats a usos diferents d'habitatge  
Capítol tercer. Obres en edificis existents  
Article 53. Tipus d'obres en edificis existents  
Article 54. Obres d'ampliació  
Article 55. Obres de rehabilitació o reforma  
Títol IV. Intervenció en l'activitat d'edificació i d'ús del sòl  
Capítol primer. Disposicions generals  
Article 56. Actes subjectes a llicència urbanística  
Article 57. Autoritzacions concurrents  
Article 58. Règim de les llicències urbanístiques



Article 59. Competència  
Article 60. Responsabilitats i llicències urbanístiques  
Article 61. Classes de llicències urbanístiques d'obres  
Article 62. Notificació de les llicències urbanístiques al Govern  
Article 63. Transmissió de les llicències urbanístiques  
Article 64. Terminis d'execució  
Article 65. Pròrroga de les llicències  
Article 66. Formulació de noves sol·licituds i reiteració  
Article 67. Actes promoguts pel Govern  
Article 68. Autorització de treballs de protecció de riscos naturals  
Capítol segon. Procediment de concessió de llicències urbanístiques  
Secció primera. Procediment general de concessió de llicències urbanístiques  
Article 69. Presentació de la sol·licitud  
Article 70. Tramitació  
Article 71. Informes comunals  
Article 72. Informes preceptius  
Article 73. Esmena de deficiències  
Article 74. Resolució  
Article 75. Notificació i impugnació  
Secció segona. Altres procediments de concessió de llicències  
Article 75 bis. Procediment especial  
Article 76. Procediment simplificat  
Article 77. Documentació que cal presentar per a les obres menors  
Article 78. Llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic  
Article 79. Resolució de llicències d'obres menors  
Secció tercera. Procediment d'autorització d'obres i usos provisionals i temporals  
Article 80. Llicències d'obres i usos provisionals i temporals  
Article 81. Documentació que cal presentar  
Article 82. Caducitat i revocació  
Secció quarta. Procediment d'autorització d'activitats en sòl no urbanitzable  
Article 83. Activitats en sòl no urbanitzable  
Article 84. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars  
Article 85. Documentació que cal presentar  
Article 86. Tramitació  
Article 87. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pels comuns  
Capítol tercer. Informació urbanística  
Secció primera. Certificat urbanístic  
Article 88. Certificat urbanístic  
Article 89. Documentació que cal presentar  
Article 90. Tramitació  
Article 91. Caducitat  
Secció segona. Assenyalament d'alineacions  
Article 92. Assenyalament d'alineacions  
Article 93. Vials competència del Govern i límits d'edificació en els marges dels rius i torrents  
Article 94. Documentació que cal presentar  
Article 95. Caducitat  
Capítol quart. Activitats en el sòl  
Secció primera. Llicència de moviments de terra  
Article 96. Llicència de moviments de terra  
Article 97. Documentació que cal presentar  
Secció segona. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals  
Article 98. Autorització de treballs de protecció



Capítol cinquè. Urbanització

Article 99. Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització

Article 100. Llicència d'urbanització integral

Article 101. Llicència d'obres d'urbanització

Article 102. Documentació que cal presentar

Capítol sisè. Edificació

Secció primera. Urbanització i edificació simultànies

Article 103. Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització

Secció segona. Llicència d'enderroc

Article 104. Llicència d'enderroc

Article 105. Documentació que cal presentar

Secció tercera. Llicència d'edificació

Article 106. Llicència d'edificació

Article 107. Documentació que cal presentar

Capítol setè. Revisió i control de les obres

Article 108. Iniciació dels treballs

Article 109. Rètol d'obra

Article 110. Direcció facultativa

Article 111. Modificacions del projecte en el transcurs de les obres

Article 112. Inspeccions comunals

Article 113. Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística

Article 113 bis. Mesures de protecció en l'aturada o no finalització de les obres

Article 114. Finalització de les obres

Article 115. Llibre de l'edifici

Capítol vuitè. Activitats en l'edificació

Secció primera. Ús de l'edificació

Article 116. Ús de l'edificació

Article 117. Inspecció dels serveis tècnics del comú

Article 118. Inspecció dels serveis tècnics del Govern

Article 119. Terminis

Article 120. Devolució de garanties

Article 121. Declaracions i modificacions d'obra nova

Article 122. Subministrament de serveis

Article 123. Canvis d'ús de l'edificació

Secció segona. Llicència d'ús de l'edificació

Article 124. Llicència d'ús de l'edificació

Article 125. Documentació que cal presentar

Article 126. Llicència de consolidació d'edificació

Article 127. Documentació que cal presentar

Secció tercera. Cèdula d'habitabilitat

Article 128. Cèdula d'habitabilitat

Article 129. Documentació que cal presentar

Secció quarta. Certificat d'habitabilitat

Article 130. Certificat d'habitabilitat

Article 131. Segellament del certificat d'habitabilitat

Disposició transitòria primera

Disposició transitòria segona

Disposició transitòria tercera

Disposició derogatòria Disposició final primera

Disposició final segona

Annex I. Requisits d'habitabilitat. Nivells A - B - C

Annex II. Declaració jurada de conformitat amb la legalitat urbanística

- Annex III. Certificat de gestió de residus per obres d'enderroc
- Annex IV. Certificat de gestió de residus per la recuperació de garanties
- Annex V. Declaració jurada de gestió de residus per la recuperació de garanties

## Reglament de construcció

### Títol preliminar. Disposicions generals

#### Article 1. *Objecte*

L'objecte d'aquest Reglament és desenvolupar i complementar les determinacions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme mitjançant l'establiment dels paràmetres d'ordenació de l'edificació, el règim dels usos, les condicions de construcció i d'habitabilitat, la regulació dels procediments de presentació de les sol·licituds d'urbanització i ús del sòl, i d'edificació, i llurs autoritzacions.

#### Article 2. *Abast d'aplicació*

1. Les determinacions sobre construcció establertes en aquest Reglament tenen el caràcter de mínim obligatori d'aplicació general, sense perjudici que el planejament urbanístic que ha d'aprovar els comuns pugui establir condicions més restrictives.

#### Article 3. *Actuació dels comuns*

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

#### Article 4. *Principis de l'activitat d'intervenció*

1. Els comuns poden intervenir en l'activitat privada d'edificació i d'ús del sòl en els supòsits que estableixen les lleis tot subjectant-se a les seves condicions.

2. La intervenció dels comuns sobre l'activitat privada d'edificació i ús del sòl està subjecta als principis de legalitat, igualtat, proporcionalitat i congruència de les mesures adoptades amb els fins que les justifiquen.

#### Article 5. *Interpretació de les normes reglamentàries i del planejament urbanístic*

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

2. En els casos de dubtes d'interpretació produïts per imprecisions o contradiccions que no es puguin resoldre per aplicació del principi de jerarquia normativa, preval la solució més restrictiva pel que fa al càlcul de l'edificabilitat global i la més favorable a la urbanització prèvia, a la menor edificabilitat, a la dotació més elevada per a equipaments i per a espais públics, a la protecció ambiental, a la protecció patrimoni natural i a la protecció del patrimoni cultural.

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

## Títol I. Paràmetres d'ordenació de l'edificació

### Capítol primer. Disposicions generals

#### Article 6. *Instrumentes d'ordenació urbanística i sistemes d'ordenació de l'edificació*

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



2. Els instruments d'ordenació urbanística comunals -plans d'ordenació i urbanisme parroquial, plans parcials i plans especials, segons els casos- estableixen aquestes condicions mitjançant els paràmetres d'edificació propis del sistema d'ordenació que s'adopti.
3. Es distingeixen com a sistemes d'ordenació bàsics els següents:
  - a) sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer;
  - b) sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació;
  - c) sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica.
4. Es poden definir subsistemes d'ordenació híbrids o derivats dels bàsics, sempre que com a mínim s'estableixin els paràmetres específics exigits al sistema d'ordenació bàsic del qual en deriva.
5. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'establir els paràmetres reguladors dels sistemes d'ordenació adoptats per regular l'edificació en parcel·les situades en unitats d'actuació classificades com a sòl urbà consolidat.
6. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de determinar les condicions que han de complir les edificacions admissibles com a actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable, tal com es determina en l'article 72 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.
7. Els plans parcials o especials han d'establir els paràmetres reguladors dels sistemes d'ordenació adoptats per regular l'edificació en parcel·les situades en unitats d'actuació classificades com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat.

**Article 7.** *Definicions per a l'establiment de paràmetres reguladors dels sistemes d'ordenació*

1. Els diversos sistemes d'ordenació s'han de regular mitjançant els paràmetres que determinin els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i els plans parcials i especials d'acord amb les definicions següents:

- a) Alineació: Línia que estableix, respecte dels sistemes urbanístics, els límits de l'edificació.
- b) Parcel·la neta: Superfície de la parcel·la, deduides les parts del terreny corresponents a sistemes urbanístics.
- c) Índex d'edificabilitat: Superfície construïda computable en el càlcul de l'edificabilitat en relació amb la superfície de la parcel·la.
- d) Índex d'edificabilitat equivalent: Superfície construïda computable en el càlcul de l'edificabilitat en relació amb la superfície de la parcel·la, aplicable en terrenys regulats mitjançant paràmetres del sistema d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica.
- e) Característiques de la parcel·la: Dimensions i geometria que defineixen una parcel·la perquè pugui ser considerada edificable.
- f) Separacions de parcel·la: Distància mínima des de la projecció de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici i construccions auxiliars d'una parcel·la, inclosos patis i cossos volats, exceptuant ràfecs i plantes soterrani, fins als límits de la parcel·la, exceptuant els límits definits per vials.
- g) Ocupació: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici i construccions auxiliars d'una parcel·la, inclosos patis de parcel·la i cossos volats, i exceptuant ràfecs i plantes soterrani.
- h) Ocupació en soterrani: Percentatge de superfície de la parcel·la corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes soterrani de l'edifici, inclosos patis de parcel·la.
- i) Alçada reguladora: Alçada màxima a la qual es pot situar el ràfec o el coronament de la façana de l'edifici, en relació amb el pla de façana vertical coincident amb l'alineació establerta o coincident amb el pla de façana posterior de l'edificació, d'acord amb els criteris de determinació d'alçades.
- j) Alçada màxima: Alçada màxima a la qual es pot situar el carener de l'edifici.



- k) Fondària edificable: Distància màxima, mesurada perpendicularment a la línia de façana, que limita per la seva part posterior l'edificació respecte de l'alineació establerta.
- l) Pati d'illa: Espai no edificat o només edificable en planta baixa o soterrani que resulta d'aplicar les fondàries edificables o l'ordenació volumètrica.
- m) Pati de parcel·la: Espai lliure d'edificació en l'interior de les parcel·les per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació.
- n) Reculades: Retrocs de l'edificació d'una part d'aquesta respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres.
- o) Andrones: Franges de terreny, no edificades ni edificables, que separen dues edificacions o parcel·les.
- p) Buits a l'edificació: Plantes o parts de plantes de l'edificació no construïdes.
- q) Elements sortints: Elements constructius que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i que no són ocupables.
- r) Cossos volats: Elements constructius habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa.
- s) Ràfecs: Elements constructius no habitables ni ocupables de la coberta que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa.
- t) Tanques de parcel·la: Elements constructius emprats per a la delimitació de la parcel·la respecte d'altres parcel·les o de sistemes urbanístics.

2. Per determinar els paràmetres reguladors de l'edificació també s'han de tenir en compte les definicions següents:

- a) Línia de façana: Tram de l'alineació corresponent a cada parcel·la.
- b) Mitgera: Paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, des de la fonamentació fins a la coberta, independentment que s'interrompi per patis.
- c) Cos volat tancat: Cos volat en el qual tots els costats que sobrepassen la línia de façana disposen de tancament.
- d) Cos volat semitancat: Cos volat en el qual algun dels costats que sobrepassen la línia de façana disposa de tancament.
- e) Cos volat obert: Cos volat en el qual cap dels costats que sobrepassen la línia de façana disposa de tancament.
- f) Superfície construïda: Superfície corresponent a la projecció horitzontal, per cada una de les plantes, de l'envolupant exterior de tots els elements constructius de l'edificació, després de deduir cobertes, patis d'illa i de parcel·la.
- g) Superfície construïda de l'edifici: Superfície corresponent a la suma de les superfícies construïdes de totes les plantes de l'edifici.
- h) Superfície edificada de l'edifici: Superfície corresponent a la superfície construïda de l'edifici deduïda la superfície construïda de les plantes soterrànies.
- i) Superfície útil: Superfície corresponent a la projecció horitzontal de l'envolupant interior dels elements constructius de cada una de les dependències i espais d'ús comú de l'edifici, amb una alçada lliure igual o superior a 1,80 metres.
- j) Alçada lliure: Distància entre l'acabat del paviment i l'acabat del sostre de la planta o del fals sostre.
- k) Planta soterrani: La que tingui el nivell del forjat de tota la planta en el nivell més baix de l'edifici a més d'1,20 metres per sota de la rasant del carrer en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i del terreny modificat en els altres sistemes d'ordenació d'edificació. Tota planta que no sigui

soterrani és una planta edificada. Les plantes soterrani només poden disposar d'obertures de ventilació, d'accés a vehicles o persones o d'il·luminació. Les obertures admeses han de ser opaques, amb reixes que no permetin la visió o amb materials de construcció translúcids en obertures fixes d'il·luminació.

l) Planta edificada: La que es trobi situada per sobre de la planta soterrani o del terreny.

De les diverses plantes edificades de l'edificació, la situada en el nivell més baix es considera planta edificada de referència a l'efecte de regulació d'alçades o de nombre de plantes de l'edificació.

En edificacions en què per les característiques topogràfiques de la parcel·la i la situació dels sistemes urbanístics, part de la planta pugui tenir la consideració de soterrani, aquesta planta s'ha de considerar planta edificada en semisoterrani.

m) Rasant de voravia: Línia definida per les cotes altimètriques corresponents a l'alineació de l'edificació.

n) Rasant del terreny: Línia del terreny resultant de la modificació de la topografia de la parcel·la, autoritzable d'acord amb els criteris de modificació del terreny, per la implantació d'edificacions o per la utilització de la resta de la parcel·la, o del terreny existent si no es modifica la topografia existent.

o) Edificacions auxiliars: Edificacions destinades a usos complementaris i auxiliars als de l'edificació principal.

#### **Article 8.** *Alineació respecte dels marges dels rius*

1. A fi de garantir tant la preservació ambiental com la seguretat de les edificacions, en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 metres d'amplada en cada un dels marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot establir una franja no edificable en sòl urbà consolidat en cada un dels marges dels rius.

2. En tot cas, sobre la llera dels rius i torrents i en les seves franges de protecció no s'admetrà cap cos volat derivat d'un projecte d'iniciativa privada, salvat d'aquells projectes que siguin declarats projectes d'interès nacional, o d'iniciativa pública.

3. Tota sol·licitud de llicència urbanística que afecti terrenys situats a la vora d'un riu o torrent ha d'anar acompanyada per un estudi hidrològic, redactat i signat per un tècnic competent, que avalui justificadament la necessitat de realitzar proteccions dels terrenys, i les defineixi amb un nivell de detall suficient per evitar danys produïts per avingudes d'aigua i de materials arrossegats per l'aigua.

#### **Article 9.** *Criteris de determinació d'alçades*

1. El planejament urbanístic ha d'establir l'alçada reguladora i el nombre de plantes que, com a màxim, o obligatòriament quan convingui, poden assolir els edificis. El planejament urbanístic ha d'establir les regles per a la mesura de les alçades i el nombre de plantes, d'acord amb les condicions del lloc, mitjançant els paràmetres mínims següents:

a) En unitats d'actuació regulades mitjançant el sistema d'ordenació per alineacions de carrer: el punt de l'alineació del solar o el nivell de la planta de referència respecte al qual s'ha de prendre la mida de l'alçada reguladora, el nombre màxim de plantes, i les seves alçades lliures.

b) En unitats d'actuació regulades mitjançant sistemes d'ordenació diferents del sistema d'ordenació per alineacions de carrer: la rasant del terreny o el nivell de la planta de referència respecte al qual s'ha de prendre l'alçada reguladora i l'alçada màxima, el nombre màxim de plantes, i les seves alçades lliures.

2. El planejament urbanístic ha d'establir les regles per a la mesura de les alçades de l'edificació, com a mínim per als supòsits següents:

a) Solar ascendent respecte al vial d'accés, i sense vials a cotes superiors.

b) Solar ascendent respecte al vial d'accés, i amb vials a cotes superiors.

c) Solar descendent respecte al vial d'accés, i sense vials a cotes inferiors.

- d) Solar descendent respecte al vial d'accés, i amb vials a cotes inferiors.
- e) Solar entre dos vials.
- f) Solar en cruïlla.

**Article 10.** *Construccions per damunt de l'alçada reguladora*

1. El planejament urbanístic ha de regular les construccions que s'admeten per damunt de l'alçada reguladora amb l'objectiu d'assegurar un bon acabament formal de l'edificació que afavoreixi el paisatge urbà.
2. En funció del sistema d'ordenació adoptat, el planejament urbanístic ha d'establir les condicions per a la construcció de:
  - a) Plantes sota coberta.
  - b) Baranes o altres elements de protecció de terrasses o cobertes planes.
  - c) Cobertes inclinades o planes.
  - d) Elements constructius admesos per damunt de la coberta, com ara xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats per aquest Reglament.
3. Les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableixi, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats per aquest Reglament.

**Article 11.** *Modificació del terreny*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de definir, per a les diverses unitats d'actuació, les condicions dels canvis en la morfologia del terreny que estiguin motivats per la implantació de les edificacions i per la utilització de la parcel·la, que alhora determinen la rasant del terreny respecte a la qual es regula l'alçada de l'edificació.
2. En el cas de modificacions de terreny per edificar, els murs situats dins dels límits de la parcel·la han de tenir en compte els criteris de regulació següents:
  - a) Els murs frontals emprats en la modificació del terreny situats a partir de la rasant del vial d'accés no poden excedir de 5 metres d'alçada sobre la cota de la rasant del vial o del terreny, mesurats a partir de 5 metres en horitzontal des de la cota inferior del vial en l'alineació de la parcel·la en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i on se situïn accessos de vehicles en els sistemes d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació o per definició volumètrica.
  - b) Els murs frontals emprats en la modificació del terreny, excepte el primer a partir de la rasant del vial, no poden excedir 3 metres d'alçada sobre la cota natural del terreny modificat en què se situïn.
  - c) Si es construeix més d'un mur en la modificació del terreny, el pendent del terreny entre murs verticals no pot excedir els 45°, mesurats des del coronament del mur situat a cota inferior.
  - d) Els murs emprats en la modificació del terreny d'un mateix solar no poden superar en conjunt l'alçada d'11 m, mesurats a partir de 5 metres en horitzontal des de la cota inferior del vial en l'alineació de la parcel·la en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i on se situïn accessos de vehicles en els sistemes d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació o per definició volumètrica.
  - e) La distància mínima entre murs emprats en la modificació del terreny ha de ser com a mínim de 3 metres o l'alçada del mur situat en la cota inferior si aquest mur és d'una alçada inferior a 3 metres.
  - f) La distància mínima entre l'últim mur emprat en la modificació del terreny i edificacions situades per sobre de la modificació del terreny ha de ser com a mínim d'1 m.
  - g) No es pot utilitzar terres o pedres contaminades per als reomplerts.

h) En la part posterior d'edificacions, l'alçada total dels murs i/o talussos emprats en la modificació del terreny no pot ser superior al 150% de l'alçada reguladora de l'edificació. L'alçada d'aquests murs es determina des de la cota a partir de la que s'estableix l'alçada reguladora de l'edificació.

i) Els murs emprats en la modificació del terreny i els murs emprats en el sosteniment d'excavacions han de ser construïts amb materials d'acabament amb criteris d'integració al paisatge.

j) Els talussos resultants a les parts posteriors i laterals de l'excavació han de ser integrats paisatgísticament a l'entorn emprant, si escau, tècniques de restauració ambiental.

3. En el cas de modificacions de terreny per a ús agrícola o de pastura, els paraments verticals de contenció han de tenir en compte els criteris de regulació següents:

a) En cas d'aterrossament mitjançant murs, l'alçada vista de cada mur ha de ser 2 metres com a màxim. Es pot construir diversos murs esglaonats i separats entre sí per terrasses d'amplada mínima de 6 metres i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser 8 metres com a màxim. Aquestes mides no tenen en compte la part oculta de fonamentació dels murs.

b) En cas d'aterrossament mitjançant esculleres l'alçada vista de cada escullera ha de ser 3 metres com a màxim i ha de tenir una inclinació màxima de 45 °. Es pot construir diverses esculleres esglaonades i separades entre si per terrasses d'amplada mínima de 6 metres i de pendent màxim del 5%. L'alçada total ha de ser 8 metres com a màxim. Aquestes mides no tenen en compte la part oculta de fonamentació de les esculleres.

c) En cas que per raons de pendent no puguin ser materialitzades terrasses de 6 metres de distància horitzontal entre paraments verticals o entre esculleres, es pot construir terrasses, murs i esculleres de dimensions diferents, sempre i quan s'adeqüin a la pràctica agrícola o ramadera prevista i que l'actuació s'integri paisatgísticament. En aquest cas el projecte ha d'incorporar un estudi d'integració paisatgística, el qual ha de garantir que l'actuació s'integra a l'entorn.

d) La capa superior final del sòl (50cm) ha d'estar formada per terra vegetal, amb menys del 35% d'elements grossos. Els elements grossos no han de superar els 7,5 cm, i el projecte ha de demostrar la seva aptitud per l'aprofitament agrícola que es vol aconseguir. Per sota de la capa d'1 metre s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 120 cm.

e) Les esculleres i els murs de maçoneria han de tenir la junta refosa. Han d'estar formats per pedres de naturalesa similar a les roques existents al lloc de l'obra i han de ser majors de 50 cm i inferiors a 100 cm.

f) En cas de col·locar dispositius de seguretat sobre la coronació dels murs o esculleres, han de ser baranes de fusta.

#### **Article 12. Edificabilitat**

1. L'assenyalament de l'edificabilitat en els instruments de planejament ha d'indicar l'índex o coeficient corresponent als m<sup>2</sup> de superfície construïda computable per m<sup>2</sup> de sòl o els paràmetres que regulen l'edificabilitat.

2. L'índex d'edificabilitat correspon a l'assenyalament de l'edificabilitat en relació amb la superfície neta del solar. La superfície construïda computable, a l'efecte de calcular l'edificabilitat, correspon a la superfície edificada de l'edifici havent deduït les superfícies indicades en l'apartat següent.

3. Llevat d'una regulació més restrictiva, en què els instruments de planejament indiquin que han de computar en l'índex d'edificabilitat, no computen les superfícies corresponents a les situacions següents:

a) Les superfícies construïdes en plantes soterrani.

b) Les superfícies construïdes d'espais en plantes sota coberta amb alçada lliure inferior a 1,80 metres.

c) Les superfícies construïdes corresponents als espais situats sota escales, rampes o forjats inclinats amb una alçada lliure inferior a 1,80 metres.

- d) Les superfícies construïdes de les plantes semisoterrani corresponents als espais situats a més de 10 metres de distància dels plans de façana que poden disposar d'obertures, inclosos els patis d'illa i de parcel·la, únicament si es destinen a usos comercials, de restauració, magatzem o aparcament.
- e) Les superfícies construïdes corresponents als buits en l'edificació.
- f) L'escreix de les superfícies dels patis de parcel·la que superi les superfícies mínimes obligatòries per a aquests patis.
- g) Les superfícies construïdes de terrasses no cobertes.
- h) Les superfícies de cossos volats oberts.

## Capítol segon. Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer

### **Article 13.** *Sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer*

En el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer, els edificis ajusten el pla de façana a l'alineació del carrer i ocupen tota l'amplada de la parcel·la de forma que als límits laterals es formen plans de mitgera.

### **Article 14.** *Paràmetres específics del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer*

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

2. Els paràmetres reguladors del sistema per alineacions de carrer que s'han d'establir són els següents:

a) Alineació:

L'alineació de l'edificació ha de coincidir amb els límits d'edificació del vial o sistema urbanístic que s'estableixin, llevat dels supòsits de reculades.

b) Fondària edificable:

La fondària edificable s'ha d'establir per a totes les plantes de l'edificació. La fondària edificable establerta es considerarà màxima, llevat que s'estableixi com a obligatòria, i aplicable a totes les plantes, llevat que es defineixin fondàries edificables diferents per plantes.

La fondària edificable s'ha d'establir mitjançant la definició numèrica, l'assenyalament específic per a cada línia de façana o la definició del percentatge que representi la corona edificada respecte al pati d'illa en els supòsits de formació d'illa tancada.

En aquest cas, la corona edificada no pot ser superior al 70%. Quan la formació de l'illa tancada impliqui edificacions existents, no serà d'aplicació la determinació de la fondària edificable a partir del percentatge fixat anteriorment que representi la corona edificable.

c) Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora s'ha de respectar en els diversos plans de façana, d'acord amb els criteris de determinació d'alçades.

El nombre de plantes s'estableix sense incloure les plantes soterrani. El nombre de plantes soterrani s'ha de limitar de forma independent per tal d'establir reserves d'espai en el subsòl.

L'alçada reguladora ha de permetre l'edificació del nombre de plantes que s'estableixi, exceptuant les plantes soterrani.

d) Índex d'edificabilitat equivalent:

En els terrenys en què el planejament determina l'índex d'edificabilitat equivalent, aquest es considera l'índex d'edificabilitat de la parcel·la.

En terrenys amb pendent, l'edificabilitat resultant de l'aplicació dels diversos paràmetres reguladors de l'edificació no pot ser superior a l'aplicació de l'índex d'edificabilitat equivalent.

e) Pati d'illa:

Els patis d'illa s'han de regular mitjançant la determinació de la profunditat edificable, l'alçada reguladora i el nombre de plantes, en relació amb les diferents alineacions que configuren l'illa.

Els patis d'illa han de respectar els requisits mínims que s'estableixin per patis de parcel·la que proporcionin llum i ventilació a habitacions en edificis destinats a ús d'habitatge, residencial o hotelier.

f) Patis de parcel·la:

Els patis de parcel·la s'han de regular en funció de la seva alçada i del tipus de dependències als quals proporcionen llum i ventilació.

Els patis de parcel·la d'edificis destinats a ús d'habitatge, residencial o hotelier han de tenir les dimensions mínimes següents:

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

H: Alçada del pati en metres.

A: Patis que proporcionen llum i ventilació a habitacions.

B: Patis que proporcionen il·luminació i ventilació a estances que no són ni sales, ni habitacions.

C: Quan les obertures de les sales, o d'un 10% de la superfície dels despaxos en ús d'oficines, no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati d'illa o un pati de parcel·la, aquests patis han de tenir les condicions següents: - No poden tenir una superfície inferior a 100 m<sup>2</sup>; - S'hi ha de poder inscriure un cercle que tingui per diàmetre la meitat de l'altura de l'edificació situada per sobre del nivell del pati.

Els patis que tinguin alguna de les cares al carrer o al pati d'illa han de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible indicat en el quadre anterior. No són aplicables, en canvi, a aquests patis, les superfícies mínimes fixades en el quadre anterior.

Les parets perimetrals exteriors dels patis oberts tenen la consideració de façanes.

Els patis de parcel·la en contigüitat amb la mitgera poden mancomunar-se amb els de la parcel·la veïna, i poden complir els mínims de dimensió exigits conjuntament amb el pati amb què es mancomunaria. En aquest cas, la mancomunació s'ha d'efectuar mitjançant conveni entre les dues parts, escripturat notarialment, amb indicació expressa de l'obligació de respectar i transmetre la servitud en cas d'alienació.

En cas d'edificacions que no es portin a terme simultàniament, cal establir de forma vinculant, mitjançant escriptura de constitució de servitud recíproca de mancomunitat de patis, el compromís de la propietat de la parcel·la que s'hagi d'edificar amb posterioritat de disposar un pati de parcel·la de les dimensions necessàries en continuïtat amb el que disposa l'edifici que es construeix primer.

g) Reculades:

Les condicions que han de complir les reculades s'han d'establir per a totes les plantes de l'edificació, i en relació amb els plans de façana de l'edificació. Les reculades tenen la consideració de façanes.

Les reculades en plantes per sobre del nivell de planta baixa, en què es projectin obertures per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació en plans de façana perpendiculars a la línia de carrer o de la mitgera, segons correspongui, han de tenir la consideració de pati de parcel·la.

La realització de reculades respecte dels plans de façana d'edificis existents requereix el tractament de les mitgeres que en resultin en aquests edificis existents amb la consideració de façanes. La realització d'aquests treballs s'han d'incloure amb la construcció de la nova edificació.

h) Andrones:

Les condicions que han de complir les andrones s'han d'establir per a les diverses plantes de l'edificació. Les andrones tenen la consideració de façanes.

Les andrones en què es projectin obertures per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació, han de tenir la consideració de pati de parcel·la.

i) Cossos volats:

Les condicions que han de complir els cossos volats en les plantes situades per sobre de la planta baixa s'han d'establir en relació amb els plans de façana de l'edificació.

La regulació dels tipus de cossos volats ha d'establir l'obligatorietat o les limitacions que s'escaiguin, com a mínim dels paràmetres següents:

- longitud del vol;
- alçada del vol en relació amb la vorera o la coberta de patis.

No s'admet la construcció de cossos volats tancats, semitancats o oberts en façanes de patis d'illa o de parcel·la que redueixin les dimensions mínimes establertes pels diversos tipus de pati.

S'admet la construcció de cossos volats tancats, semitancats o oberts amb una longitud de vol màxima d'1/10 de l'amplada del carrer, o de la plaça, i com a màxim d'1,5 metres, amb una alçada mínima del vol de 3,5 metres respecte a la vorera.

j) Ràfecs:

Els ràfecs es regulen en relació amb la línia de façana que es determini normativament com a obligatòria, respecte a la qual no poden sobresortir més d'1 metre.

k) Tanques de parcel·la:

Les tanques de parcel·la han de respectar les característiques constructives i estètiques que s'estableixin en el planejament urbanístic.

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

#### **Article 15.** *Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació*

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

#### **Article 16.** *Paràmetres específics del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació*

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

2. Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació que s'han d'establir són els següents:

a) Índex d'edificabilitat:

El planejament ha de determinar l'índex d'edificabilitat net en parcel·les situades en sòl urbà consolidat i pot establir l'índex d'edificabilitat o l'índex d'edificabilitat brut en parcel·les situades en sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable.

b) Característiques de la parcel·la:

El planejament ha de determinar la superfície mínima de la parcel·la. També pot establir la superfície màxima, la dimensió mínima de façana, la proporció amplària/fondària, la inscripció de cercles, o els angles formats pels límits de la parcel·la.

c) Separacions als límits de parcel·la:

Les separacions als límits de parcel·la han de ser iguals o superiors a 3 metres. En els espais de separació als límits de parcel·la no s'admet la construcció de cossos volats ni edificacions auxiliars, i poden ser sobrepassats únicament pels soterranis i pels ràfecs de coberta.

No s'admet la construcció de forma aparellada -amb mitgera comuna- de les edificacions corresponents a dues parcel·les o més, llevat dels supòsits i en les condicions que s'estableixi en el planejament urbanístic.

d) Ocupació:

L'ocupació de la parcel·la s'ha d'establir mitjançant un percentatge màxim en relació amb la parcel·la neta. L'ocupació en soterrani ha de ser la mateixa, llevat que s'especifiqui en el planejament.

L'ocupació de piscines, pistes d'ús esportiu, rampes exteriors i altres elements que impedeixin la plantació de vegetació s'ha de regular de forma independent a l'ocupació de l'edificació i de les construccions auxiliars. Aquesta ocupació ha de ser com a màxim del 75% de la parcel·la no ocupada per l'edificació i les construccions auxiliars.

e) Alçada reguladora:

L'alçada reguladora s'ha de respectar en els diversos plans de façana, d'acord amb els criteris de determinació d'alçades.

El nombre de plantes s'estableix sense incloure les plantes soterrani. El nombre de plantes soterrani es pot limitar de forma independent per tal d'establir reserves d'espai en el subsòl.

L'alçada reguladora ha de permetre l'edificació del nombre de plantes que s'estableixi, excepte les plantes soterrani.

f) Cossos volats:

Els cossos volats han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a cossos volats en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer en relació amb l'alineació de la parcel·la; i les separacions a límits de la parcel·la en la resta de façanes de l'edificació.

g) Patis de parcel·la:

Els patis de parcel·la s'han de regular en funció de la seva alçada i del tipus de dependències als quals proporcionen llum i ventilació. Han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a patis de parcel·la en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer.

h) Tanques de parcel·la:

Les tanques de parcel·la han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a tanques de parcel·la en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer.

## Capítol quart. Sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica

### **Article 17.** *Sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica*

En el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica, l'ordenació urbanística defineix les condicions volumètriques específiques a què s'han d'ajustar els edificis, les quals no deriven necessàriament ni de l'alineació del carrer o espai públic ni de la configuració de la parcel·lació.

**Article 18.** *Paràmetres específics del sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica*

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

2. Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica que s'han d'establir són els següents:

a) Espai ocupable per l'edifici:

S'ha de definir mitjançant l'assenyalament de les alineacions en què se situen els plans verticals que delimiten la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici, inclosos patis i cossos volats. Aquestes alineacions poden ser obligatòries, d'acord amb les condicions que s'estableixin en el planejament. L'ocupació en soterrani ha de ser la mateixa, llevat que s'especifiqui en el planejament.

b) Envolupant de l'edifici:

S'ha de definir mitjançant l'assenyalament dels plans inclinats o horitzontals que delimiten l'edificació. Aquests plans poden ser obligatoris, d'acord amb les condicions que s'estableixin en el planejament urbanístic.

c) Índex d'edificabilitat:

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

d) Característiques parcel·la:

El planejament urbanístic ha de determinar la superfície mínima de la parcel·la. També pot establir la superfície màxima, la dimensió mínima de façana, la proporció amplària/fondària, la inscripció de cercles, o els angles formats pels límits de la parcel·la.

e) Unitats de projecte:

El planejament urbanístic ha d'indicar els paràmetres que ha de respectar l'edificació de diverses parcel·les confrontants regulades mitjançant el sistema d'ordenació volumètrica per configurar una unitat de projecte.

f) Planta edificada de referència:

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

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

g) Cossos volats:

Els cossos volats han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a cossos volats en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer en relació amb l'alineació de la parcel·la; i l'envolupant de l'edifici, en la resta de façanes de l'edificació.

h) Patis de parcel·la:

Els patis de parcel·la s'han de regular en funció de la seva alçada i del tipus de dependències a què proporcionen llum i ventilació. Han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a patis de parcel·la en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer.

## Capítol cinquè. Sistemes d'ordenació de l'edificació i edificacions existents

### **Article 19.** *Adaptació dels sistemes d'ordenació de l'edificació a l'ordenació existent*

1. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte l'edificació existent per a la determinació dels paràmetres d'edificació corresponents als sistemes d'ordenació de l'edificació que estableixin.
2. En unitats d'actuació amb edificacions existents, per millorar la continuïtat urbana i l'adaptació a la topografia i l'edificació existent, s'han d'adoptar sistemes d'ordenació híbrids o s'han d'aprovar ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació específiques.

### **Article 20.** *Règim de "fora d'ordenació"*

1. Les edificacions o instal·lacions no alineades amb el traçat viari de la planificació han de ser qualificades de "fora d'ordenació".
2. En edificis en règim de "fora d'ordenació" en edificacions o instal·lacions no conformes perquè no estan alineades amb el traçat viari de la planificació, no s'admeten obres de consolidació, ni d'augment de volum ni de superfície, ni de canvi d'ús. Només es poden autoritzar les reparacions que siguin 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.

El criteri per considerar que una intervenció en un edifici existent és una reforma integral rau en l'alteració de forma substancial de la majoria d'elements estructurals i constructius. La rehabilitació de les unitats immobiliàries que el componen, de la façana, de la coberta o el canvi d'ús no constitueixen, per ells sols, motiu per ser considerades reforma integral, si no es compleix el criteri esmentat.

3. Les edificacions o instal·lacions alineades amb el traçat viari però que no siguin conformes a algun dels paràmetres exigits pels sistemes d'ordenació adoptats per regular els diversos tipus de sòl també han de ser qualificades de "fora d'ordenació".

4. Les edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació, a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3, i que no hagin esgotat l'edificabilitat admesa en la parcel·la, poden ser objecte de llicència urbanística d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació si són conformes amb els paràmetres d'ordenació exigits de la part de l'edificació sotmesa a l'ampliació o afectada per la reforma o rehabilitació

5. Les edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació, a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3, que hagin esgotat l'edificabilitat admesa en la parcel·la, no poden ser objecte de llicència urbanística d'ampliació.

6. Les edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació, a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3, que hagin esgotat l'edificabilitat admesa en la parcel·la, poden ser objecte de llicència urbanística d'obres de reforma o rehabilitació.

7. Les edificacions o instal·lacions qualificades de fora d'ordenació, a conseqüència del que s'exposa a l'apartat 3, que no disposin de les places d'aparcament requerides, poden ser sotmeses a una contribució econòmica compensatòria de conformitat amb les previsions d'un pla especial degudament aprovat. Aquesta contribució econòmica ha de ser destinada a pal·liar els dèficits estructurals directament relacionats amb el concepte objecte de la contribució.

8. En les edificacions o instal·lacions que totalment o parcialment es trobin en zones exposades a risc natural qualificat amb perillositat alta en les cartografies oficials aprovades pel Govern, només es poden atorgar llicències per a les actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable en zones exposades a riscos naturals i per a les obres que tinguin per objecte, exclusivament, reparacions necessàries per conservar l'edifici i els treballs que siguin exigibles per a la seguretat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

## Títol II. Règim dels usos i de les activitats

### Capítol primer. Disposicions generals sobre els usos

#### **Article 21.** *Usos urbanístics i activitats classificades de la normativa ambiental*

1. Els usos urbanístics són les diverses classes d'usos considerades pel planejament amb la finalitat de regular-ne la distribució a l'espai en funció dels objectius urbanístics adoptats.
2. Cada ús comprèn activitats de diversa intensitat i característiques que poden ser objecte de limitacions específiques en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial amb la finalitat d'assegurar els graus de compatibilitat desitjables amb els altres usos que conviuen en el mateix edifici, en la mateixa parcel·la o en el mateix sector urbà.
3. Les regulacions de la normativa ambiental referida a les activitats classificades pel seu caràcter molest, nociu, insalubre o perillós s'han d'aplicar en tot cas, amb el ben entès que per a l'autorització de les activitats és necessària tant que siguin conformes a les regulacions de caràcter urbanístic com a les de caràcter ambiental que siguin d'aplicació.

### Capítol segon. Classificació dels usos

#### **Article 22.** *Usos admesos i usos prohibits*

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

#### **Article 23.** *Ús principal, usos compatibles i usos complementaris*

1. Dintre dels usos admesos a la zona, el pla pot assenyalar-ne un, o més d'un, com a ús principal o predominant en el sentit que es preveu que ocupi una proporció majoritària de l'edificabilitat de la zona i que, per tant, és el que contribueix a definir-ne el caràcter bàsic.
2. Per usos compatibles s'entenen els que es poden desenvolupar simultàniament amb l'ús principal mentre no afectin negativament el desenvolupament d'aquest ús.
3. Per usos complementaris s'entenen els que només s'admeten mentre complementin l'ús principal de la zona.
4. Els plans estableixen les condicions específiques que han de complir els usos admesos a la zona. Pel que fa als usos compatibles, es poden establir limitacions a la seva proporció o condicions relatives a la seva situació per assegurar que no afectin el desenvolupament de l'ús considerat principal. Així mateix, els usos complementaris poden ser objecte de limitacions perquè no excedeixin el seu paper de complement de l'ús principal.

#### **Article 24.** *Usos temporals i usos provisionals*

1. Sense perjudici de les determinacions urbanístiques, es poden autoritzar en els edificis i terrenys usos temporals o provisionals quan no constitueixin un impediment per al desenvolupament de les previsions del planejament.
  2. Són usos temporals els autoritzats per termini limitat. El termini màxim d'autorització per als usos temporals és d'un any, a menys que les normes del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial estableixin un termini màxim inferior. La finalització del termini d'autorització no dóna dret a cap tipus d'indemnització.
- Són usos temporals "a precari" els autoritzats per termini indefinit però amb autorització revocable en qual-sevol moment per l'administració comunal en funció dels objectius d'ordenació urbanística. La revocació no dóna dret a cap tipus d'indemnització. Un cop vençut el termini d'autorització de l'ús temporal, o bé un cop revocada l'autorització d'un ús temporal "a precari", el titular de l'autorització està obligat a enderrocar



les obres i instal·lacions executades per desenvolupar l'ús, i a retornar l'estat de les coses a l'estat anterior a l'autorització, a les seves costes. Els usos admesos sota aquesta modalitat es limiten als usos rurals i al petit comerç, tots ells amb una ocupació de sòl inferior a 20 metres quadrats, i a l'ús hoteler pel que fa a l'activitat de càmping i a construccions de fusta, aèries, sense fonaments, suportades per arbres, destinades a la pernoctació dels hostes.

3. Són usos provisionals els que, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, es poden autoritzar excepcionalment mentre no s'aprovin ni s'executin els plans parcials o especials de desenvolupament del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Les obres requerides per al desenvolupament d'aquests usos també tenen el caràcter de provisional i la finalització de l'ús no dóna dret a cap tipus d'indemnització.

4. Poden acollir-se a la condició d'usos provisionals en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable els següents:

a) Ús d'habitatge unifamiliar, ús hoteler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, ús de restauració en forma de construccions rústiques, ús de magatzem, usos agrícola, ramader i forestal en forma de bordes i cabanes de tipologia de muntanya i les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions següents:

Sempre que no es modifiqui el perfil natural del terreny als efectes de la rasant des de la qual s'aplica l'alçada reguladora. L'alçada reguladora de l'edificació es computa a partir del perfil natural del terreny.

Sempre que es tracti d'edificacions compostes com a màxim de planta baixa, planta primera i sotacoberta. En aquest sentit, no són permeses les plantes soterrànies.

Sempre que no superin els 150 metres quadrats per planta en obres de nova construcció i 400 metres quadrats per planta en construccions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del 31 de juliol del 2012 de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Els edificis existents de més de 150 metres quadrats de planta no poden ser ampliat. Els edificis han de respectar les separacions a límits de parcel·la que estiguin establertes en la zonificació de la unitat d'actuació.

Sempre que es tracti d'edificacions de caràcter rústic tradicional i que s'integrin en el paisatge.

No són permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.

Cada edificació ha de correspondre com a mínim a 3.000 metres quadrats de terreny, lliures d'edificació. Aquesta superfície mínima no pot incloure la superfície corresponent a accessos a l'edificació, ha de correspondre a una única finca, i la totalitat de la seva superfície s'ha de trobar en la mateixa unitat d'actuació.

No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.

b) Ús esportiu, ús esportivorecreatiu, ús de protecció i ús d'estacionament lligat als anteriors, sempre que les obres i instal·lacions necessàries per desenvolupar els usos corresponguin a activitats a l'aire lliure.

c) Ús energètic, incloent les activitats, obres, projectes i construccions vinculades a l'ús energètic.

La resta d'usos no poden acollir-se a la condició d'usos provisionals.

5. En sòl no urbanitzable, constitueixen actuacions excepcionals que es permeten en règim d'obres i actuacions provisionals, les destinades a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent, i les instal·lacions pròpies de les activitats pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (tipus granges, pletes, corrals, pallers, viviers i hivernacles).

Aquestes construccions i instal·lacions han de complir les mateixes condicions establertes per als usos provisionals definides en l'apartat 4.a) d'aquest article.

6. La llicència d'un ús provisional inclou l'obligació del titular de l'autorització d'enderrocar les obres, edificacions i instal·lacions executades i fer cessar els usos, sense dret a cap indemnització, quan sigui procedent revocar-la.



Qualsevol transferència de domini o cessió d'ús del bé immoble en el que es desenvolupa un ús provisional 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.

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

## Capítol tercer. Tipologia d'usos

### Article 25. *Classes d'usos en el planejament urbanístic*

1. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'establir els usos urbanístics que es preveuen en el planejament urbanístic.

2. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, els plans parcials o especials i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària poden establir subdivisions en alguns dels usos considerats, a l'efecte d'elaborar una regulació més precisa.

3. Els usos als quals s'ha de referir el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial són els següents:

a) Ús d'habitatge:

Comprèn els edificis destinats a ser residència de persones físiques, o utilitzats com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin també altres usos.

S'estableixen les categories següents:

- Unihabitatge: ús propi dels edificis que acullen només una llar en cada parcel·la.
- Plurihabitatge: ús propi dels edificis que acullen diverses llars en una mateixa parcel·la.

b) Ús residencial:

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

c) Ús hoteler:

Comprèn els edificis destinats a serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, com ara hotels, apartahotels, càmpings i, en general, tots els establiments del ram de l'hoteleria, en les diverses modalitats previstes en la legislació sectorial vigent.

d) Ús d'oficines:

Comprèn edificis o locals destinats a totes les activitats administratives de caràcter públic o privat, entitats financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses vinculades al comerç i a la indústria, els despatxos professionals i altres de característiques similars.

e) Ús comercial:

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda de productes de consum o a la prestació de serveis. Atenent les dimensions de la superfície comercial, s'estableix la classificació següent:

- Comerç petit: són els establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda al detall o a l'engròs, o a la prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 250 m<sup>2</sup>.
- Comerç mitjà: són els establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda al detall o a l'engròs, o a la prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 250 m<sup>2</sup> i inferior als 2.500 m<sup>2</sup>.
- Comerç gran: són els establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda al detall o a l'engròs, o a la prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 2.500 m<sup>2</sup>.



f) Ús de restauració:

Comprèn els locals destinats a les activitats del sector de la restauració, com ara restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i d'altres de característiques similars. Suposat que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, o similars, han d'estar adscrits a l'ús recreatiu.

g) Ús educatiu:

Comprèn els locals destinats a l'ensenyament de totes les disciplines i en tots els graus i modalitats que s'imparteixin en centres públics o privats.

h) Ús cultural:

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

i) Ús recreatiu:

Comprèn els locals destinats a les manifestacions comunitàries de lleure no compreses en altres qualificacions. S'inclouen en aquest ús activitats o espectacles no inclosos en l'ús cultural, com els desenvolupats en discoteques, bars musicals, sales de festes, bingos, sales de joc i d'altres de característiques similars.

j) Ús esportiu:

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb la pràctica esportiva, i les instal·lacions a l'aire lliure que es requereixin per desenvolupar-se.

k) Ús esportivorecreatiu:

Comprèn els espais a l'aire lliure destinats a les activitats de tipus esportiu o recreatiu que es desenvolupen fonamentalment en espais exteriors, i els locals que es requereixen per al seu desenvolupament, com ara pistes d'esquí, camps de golf, hípiques, parcs naturals i d'altres de característiques similars.

l) Ús sanitari:

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb el tractament de malalts, independentment que puguin implicar-ne l'allotjament, com ara clíniques, hospitals, consultoris, o d'altres de característiques similars.

m) Ús sociosanitari:

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb el tractament mèdic i social de les persones i ofereixen actuacions de prevenció, de promoció i d'atenció en l'àmbit de la salut i el benestar. Se'n distingeixen els següents:

- d'atenció diürna: centres d'atenció precoç, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals, centres d'atenció primària, centres de salut mental, centres de dia per a la gent gran, discapacitats i altres col·lectius de població, o d'altres de característiques similars.

- d'atenció residencial: residències assistides, o d'altres de característiques similars. Es consideren inclosos en l'ús residencial.

n) Ús social:

Comprèn els locals destinats a les activitats relacionades amb l'atenció social. Se'n distingeixen els següents:

- d'atenció social diürna: centre obert, guarderia, casal menjador, llars de jubilats o d'altres de característiques similars.

- d'atenció social residencial: centres d'acollida d'infants, llars residencials, habitatges tutelats, o d'altres de característiques similars. Es consideren inclosos en l'ús residencial.



o) Ús religiós:

Comprèn els locals destinats a les activitats de culte o directament vinculades.

p) Ús de magatzem:

Comprèn els locals destinats a dipositar mercaderies que s'han de distribuir.

q) Ús d'estacionament:

Comprèn els espais a l'aire lliure de la xarxa viària destinats a estacionar vehicles en cordó o en bateria.

r) Ús d'aparcament:

Comprèn els locals i espais a l'aire lliure, excepte la xarxa viària, destinats estacionar vehicles.

s) Tallers de reparació de vehicles:

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

t) Ús d'estacions de servei:

Comprèn les instal·lacions de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, així com la prestació de serveis immediats per vehicles (aigua, aire, rentat, recanvis).

v) Ús industrial:

Comprèn les activitats destinades al tractament o la transformació de matèries primeres o secundàries per a l'elaboració i venda de productes.

L'ús industrial es regula mitjançant la normativa sectorial corresponent.

w) Ús energètic:

Comprèn les categories de producció d'energia elèctrica de fonts renovables, de producció d'energia d'altres fonts, així com els altres usos energètics.

x) Usos rurals:

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

- Ús agrícola:

Comprèn les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària. Es pot autoritzar excepcionalment i de forma provisional, en sòl urbanitzable no urbanitzat, l'allotjament de persones lligades a l'explotació agrícola amb la demostració documental prèvia de l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl urbanitzable no urbanitzat.

- Ús ramader:

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

- Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació forestal.

- Ús de protecció:

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

4. Els dispositius de generació d'energia elèctrica d'origen renovable d'una edificació són compatibles amb qualsevol ús urbanístic, i són sotmesos a la regulació més precisa que pugui establir el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

## Capítol quart. L'ús d'aparcament i estacionament

### Article 26. *Espais d'aparcament*

1. S'entén per espais d'aparcament els espais destinats a estacionar o guardar vehicles, especialment automòbils.
2. A l'efecte de regular els espais d'aparcament, en el planejament urbanístic es diferencien els estacionaments i els aparcaments.
  - a) S'entén per estacionament el lloc de la xarxa viària destinat a estacionar vehicles.
  - b) S'entén per aparcament l'espai a l'aire lliure, excepte en la xarxa viària, o en l'interior d'edificis per deixar-hi vehicles, amb independència de la seva titularitat o de la seva situació en relació amb les diferents plantes de l'edificació que pugui ocupar.

### Article 27. *Previsió d'aparcament a l'ordenació urbanística*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'establir les proporcions mínimes de superfície destinada a estacionaments, a aparcaments i a espais destinats a operacions de càrrega i descàrrega que s'hagin de reservar en les unitats d'actuació que hagin de ser objecte de plans parcials o plans especials. Així mateix, han de fixar les condicions que han de tenir els espais concrets que determinin els plans parcials i especials amb aquestes finalitats.
2. La previsió d'aparcament a l'ordenació urbanística ha de respectar les regles següents:
  - a) Quan de l'aplicació dels estàndards d'aparcament d'obligat compliment en resulti un nombre fraccionari de places, s'ha d'arrodonir el nombre de places a la fracció superior.
  - b) Els espais d'aparcament es poden agrupar en àrees específiques, sense produir concentracions excessives que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions.
  - c) La connexió de l'aparcament amb la via pública ha de ser adequada per a l'entrada i sortida de vehicles i ha de garantir la seguretat d'aquests moviments.
  - d) Els espais oberts per a aparcament s'han d'integrar en el paisatge urbà. Amb aquesta finalitat s'ha de tractar l'àrea, i en especial els seus voltants, amb l'arbrat, la jardineria, els talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

### Article 28. *Previsió d'aparcament en els edificis*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'establir la proporció mínima de places d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega que els projectes d'obres de nova planta hagin de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin, ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar, d'acord amb les condicions d'ordenació de l'edificació. El nombre de places mínimes que s'ha de preveure en cada cas l'ha d'establir el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial mitjançant estàndards referits a la superfície edificada o a altres variables indicatives de la intensitat d'aparcament necessari en funció de l'ús de l'edifici.
2. Quan l'edifici es destini a diferents usos que tinguin establertes exigències d'aparcament diverses, el nombre de places que s'ha de reservar ha de ser la suma de les que són exigibles a cada ús en funció de la superfície que ha d'ocupar o la intensitat que ha de tenir. En cas d'usos o activitats que no tinguin especificada l'exigència d'aparcament, se'ls aplicarà per analogia la de l'ús amb què tinguin més similitud pel que fa a la necessitat d'aparcament.

3. En unitats d'actuació regulades pel sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer o per definició volumètrica, s'han de preveure espais d'aparcament de forma que es redueixi el nombre d'accessos de vehicles al conjunt de l'edificació.

**Article 29.** *Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de regular de forma específica la determinació del nombre mínim de places d'aparcament que cal preveure en els edificis. S'han d'aplicar els estàndards mínims següents per als edificis de nova planta, per a ampliacions i per a l'establiment de nous usos en els edificis existents:

a) Ús d'habitatge:

Dues places per cada habitatge de més de 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Dues places per al 50% dels habitatges de 90 a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i una plaça per a l'altre 50%.

L'arrodoniment del nombre de places s'ha d'efectuar a l'alça.

Una plaça per cada habitatge de menys de 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

b) Usos residencial i hotel·ler:

Una plaça per cada dues habitacions.

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

c) Ús d'oficines:

Una plaça per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda, amb una plaça com a mínim.

d) Usos comercial i de restauració:

Una plaça cada 60 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada al públic, amb una plaça com a mínim.

e) Ús educatiu:

Una plaça per cada 60 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada a ensenyament, amb una plaça com a mínim.

f) Usos cultural i recreatiu, destinats a espectacles o discoteques:

Una plaça per cada 15 localitats, amb dues places com a mínim.

Una plaça per cada 10 localitats, a partir de 495 localitats.

En discoteques, una plaça per cada 4 m<sup>2</sup> de superfície útil.

g) Usos cultural, recreatiu –no destinats a espectacles o discoteques– i esportiu: Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada al públic, amb una plaça com a mínim.

h) Usos sanitari, sociosanitari i social.

Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada al públic, amb una plaça com a mínim. En edificis que disposin d'habitacions per a l'atenció sanitària, sociosanitària o social, també s'ha de disposar de:

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

i) Ús industrial:

Una plaça per cada 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda, amb una plaça com a mínim.

2. Quan les condicions del solar no permetin la ubicació de la totalitat o part de les places d'aparcament dintre de l'àmbit del solar, es pot satisfer l'exigència d'aparcament d'acord amb les exigències d'aparcament establertes per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

3. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han de regular de forma específica la determinació dels espais destinats a operacions de càrrega i descàrrega requerits en la proporció adequada, com a mínim, pels usos hotel·ler, comercial, sanitari, sociosanitari o de magatzem. Aquestes reserves d'espai de càrrega i descàrrega s'han d'aplicar per als edificis de nova planta, per a ampliacions i per a l'establiment de nous usos en els edificis existents, i s'han de situar dintre de les parcel·les en què s'ubiquin aquests usos.

**Article 30.** *Exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents*

1. En els casos d'ampliació d'edificis existents o de canvis de l'ús dels seus espais, amb exigències d'aparcament més grans, s'han de crear les places d'aparcament addicionals corresponents a la part ampliada o objecte del canvi d'ús que, d'acord amb el que s'estableix al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial o en l'article anterior en el cas que el Pla no ho reguli, resultin de l'aplicació dels estàndards mínims assenyalats a la superfície d'ampliació o destinada a nous usos. Les places d'aparcament existents poden mantenir les dimensions mínimes establertes reglamentàriament en el moment que es va autoritzar de construir-les.

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

a) Destinant a la satisfacció de l'exigència derivada de l'ampliació o dels nous usos places d'aparcament d'altres solars pròxims, com a màxim en un radi de 500 metres, que siguin addicionals al nombre que exigeixin els usos ubicats en els solars i no necessaris com a aparcament rotatori d'interès general, mitjançant document que acrediti l'afectació d'aquestes places al destí assenyalat.

b) Participant amb l'aportació econòmica equivalent al cost del nombre de places necessàries en actuacions de creació de nous aparcaments públics per pal·liar els dèficits estructurals directament relacionats amb la manca d'aparcament per a vehicles, promoguts pel comú, ja sigui directament o a través d'empreses concessionàries,

Amb la finalitat de regular els motius que impossibilitin la ubicació de places d'aparcament en el mateix solar i satisfer l'exigència de places d'aparcament, el comú ha d'aprovar una ordinació específica que reguli les condicions de les solucions alternatives que s'han d'adoptar i els criteris de valoració de les aportacions i compensacions.

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

**Article 31.** *Condicions de l'aparcament*

1. L'amplada dels accessos als aparcaments, excepte per a unihabitatges, no pot ser inferior a 5,20 metres per dos sentits simultanis de circulació, ni inferior a 2,80 metres per un sol sentit o dos sentits alternatius de circulació. Aquestes dimensions s'han de mantenir des del límit d'edificació al carrer fins a la primera planta destinada a aparcament. Només es permet la reducció d'aquestes amplades per a la col·locació de barreres o portes d'accés a l'aparcament.

2. En els aparcaments o plantes d'aparcament amb una capacitat igual o inferior a 60 places, els carrils i les rampes d'un sol sentit de la circulació es poden utilitzar en els dos sentits de circulació si no superen els 40,00 metres de longitud i disposen de la senyalització adequada. En els aparcaments amb capacitat per a més de 60 places els espais de circulació han de permetre els dos sentits de circulació simultanis, o un sol sentit si també es disposa d'entrada i sortida independents.

3. Els carrils de l'aparcament han de tenir una amplada mínima de 4,50 metres si permeten els dos sentits simultanis de circulació i 2,80 metres per a un sol sentit o dos sentits alternatius de circulació. Quan acabin en atzucac i tinguin una longitud superior als 25,00 metres, han de disposar en els fons del carril d'espai per efectuar maniobres de canvi de sentit.

4. Els aparcaments han de tenir un accés per a vianants o usuaris de l'aparcament. Aquest accés ha de ser mitjançant portes diferents de les d'accés de vehicles, tot i que s'admet la formació d'un conjunt integrat de les diferents portes, o ha d'estar segregat amb una amplada mínima de 0,90 metres.

5. El pendent de les rampes exteriors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar en el seu eix el 12% si són de traçat recte i el 10% si tenen desenvolupament en corba. Es poden admetre pendents superiors, en el tram d'accés, com a màxim del 15% si està cobert o presenta alternatives que garanteixin la utilització correcta en situacions de neu o temperatures inferiors als 0° C.
6. El pendent de les rampes interiors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar en el seu eix el 18% si són de traçat recte i el 15% si tenen desenvolupament en corba.
7. A la desembocadura de la rampa fins al límit d'edificació de la via pública, i com a mínim en una longitud de 4 metres, el pendent no pot ser superior al 5%.
8. En vials arterials i en vials col·lectors o distribuïdors, les portes d'accés a aparells elevadors de vehicles han d'estar com a mínim a 4 metres del límit d'edificació de la via pública.
9. Els radis de gir s'han de calcular de manera que permetin la circulació fàcil de tot vehicle capaç de ser admès a l'aparcament. Com a mínim es considera un radi de gir interior de 3,90 metres, i una amplada mínima corresponent a l'amplada dels carrils de circulació.
10. La dimensió mínima d'una plaça d'aparcament en l'exterior d'edificis ha de ser com a mínim de 2,40 x 5,00 metres si es disposen en bateria, i de 2,20 x 5,00 metres si es disposen en cordó.
11. La dimensió mínima d'una plaça d'aparcament en edificis ha de ser de 2,30 x 5,00 metres. Un 25% del nombre total de places pot tenir dimensions reduïdes, amb una dimensió mínima de 2,30 x 4,50 metres. La ubicació de pilars pot reduir la dimensió de la plaça quan es mantingui un pas mínim de 2,10 metres.
12. L'alçada mínima lliure, en places d'aparcament i carrils de circulació, ha de ser de 2,20 metres. Aquesta altura es pot rebaixar a 2,00 metres sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.
13. Els desnivells d'alçada superior als 0,60 metres han de disposar de barrera de seguretat.
14. Els nous espais d'aparcament han de preveure la recàrrega de vehicles de mobilitat elèctrica, amb el nombre i les característiques dels equips i les instal·lacions següents:
  - a) En el cas d'aparcaments d'ús públic, s'ha de disposar d'un punt de càrrega accelerada per cada 100 places, amb un mínim d'una unitat. Aquesta previsió ha d'incloure el dimensionament dels locals tècnics necessaris.
  - b) En el cas d'aparcaments en edificis, es requereix la previsió, sense cablejar, per poder fer arribar un punt de càrrega lenta a cada plaça. Aquesta previsió ha d'incloure el dimensionament dels locals tècnics, d'acord a les previsions de la normativa elèctrica de baixa tensió. En el cas dels edificis unifamiliars, aquesta previsió es limita a un únic punt de càrrega.
15. Els locals d'ús comercial, ús industrial ò ús de magatzem ubicats en la xarxa bàsica de carreteres han de preveure l'espai necessari per a l'espera de vehicles i de les maniobres de càrrega i descàrrega de manera que s'eviti qualsevol perjudici per a la circulació i es garanteixi la correcta gestió de la seguretat i funcionalitat viàries.

El projecte de construcció ha d'incloure la documentació següent:

- Plànols de planta dels locals amb indicació de la seva superfície i usos.
- Tipus i característiques dels vehicles que efectuaran la càrrega i descàrrega (llargada, amplada i pes)
- Plànols amb indicació de la simulació de girs d'entrada i sortida de vehicles i dels canvis de maniobra.

El comú ha de disposar de l'informe favorable del ministeri titular de la mobilitat per a atorgar la llicència de nova construcció o canvi d'ús.

El ministeri titular de la mobilitat elaborarà l'informe atenent a la geometria de les maniobres, la intensitat del tràfic de la via i la intensitat de les maniobres.

**Article 32. Aparcaments soterranis mancomunats**

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

2. La mancomunació d'aparcaments s'ha d'efectuar mitjançant conveni entre les parts, escripturat notarialment, amb indicació expressa de l'obligació de respectar i transmetre la servitud en cas d'enderroc, ampliacions o reformes de l'edificació, o alienacions de l'immoble.

**Article 33. Concentració d'aparcament**

1. Els projectes per a la creació d'aparcaments amb una capacitat superior a les 350 places, o que amb els existents a menys de 15 metres de distància representin la creació d'aquesta capacitat de places, requereixen un estudi sobre la capacitat dels carrers per absorbir l'increment del trànsit que poden motivar els moviments d'accés o sortida. L'estudi ha de demostrar que la creació de l'aparcament contribueix positivament a la mobilitat i l'accessibilitat en el conjunt del sector urbà implicat.

2. Aquest estudi s'ha d'elaborar tant si es tracta d'aparcaments d'iniciativa privada com pública, excepte en aparcaments vinculats a l'ús d'habitatge. Així mateix, en aparcaments que requereixin l'estudi esmentat és preceptiu l'informe corresponent del Govern per tal de poder autoritzar el projecte corresponent.

3. En aparcaments de més de 40 places d'aparcament, en què l'entrada i la sortida de vehicles s'efectuï mitjançant aparell elevador, s'ha de disposar com a mínim de dos aparells elevadors.

**Capítol cinquè. Usos en soterrani****Article 34. Usos en soterrani**

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'establir les regulacions adequades per als usos admissibles en les plantes soterrani. Han de tenir en compte aquestes normes generals:

- a) De forma general, en soterrani hi són admesos els usos d'aparcament, de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges, com ara els trasters.
- b) No s'admeten les sales o les peces dels habitatges en plantes soterrani, excepte en unihabitatges.
- c) Es poden admetre altres usos en soterrani, sempre que estiguin funcionalment associats als usos de plantes no soterrani contigües a aquestes plantes, i s'estableixi una relació espacial directa i perceptible entre ambdues plantes. La contigüitat es pot establir amb la planta immediatament superior o amb la part que no té consideració de soterrani en el mateix nivell d'una planta semisoterrani.

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

**Capítol sisè. Usos en sòl no edificat****Article 35. Integració al paisatge dels usos en sòl no edificats**

1. Els usos i les activitats que, amb caràcter indefinit, es desenvolupin en sòl no urbanitzable a l'empara de les actuacions excepcionals admeses en aquesta classe de sòl, o els que amb caràcter temporal o provisional es desenvolupin en sòl urbà o en sòl urbanitzable, han d'adoptar les mesures necessàries perquè s'integrin correctament en el paisatge.

2. Pel que fa a l'activitat de dipòsit temporal en l'exterior de les parcel·les de terreny, s'ha de disposar de tanca amb una alçada mínima de 2 metres, preferiblement d'elements vegetals, que impedeixi la vista des de l'exterior i que disminueixi en la mesura que es pugui l'impacte visual d'aquests usos en el paisatge. Els dipòsits temporals han de ser autoritzats d'acord amb la normativa sectorial de residus.

3. Les autoritzacions d'usos excepcionals en sòl no urbanitzable, o provisionals en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable, han d'establir les condicions específiques que assegurin l'assoliment dels objectius assenyalats en aquest article.

## Capítol setè. Estacions de servei

### Article 36. *Ús d'estacions de servei*

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

- a) Han de confrontar amb un vial amb 10 metres o més de calçada per a trànsit rodat si és de dues direccions, o amb 6 metres o més de calçada si és d'una direcció.
- b) Han de preveure l'espai necessari per a l'espera de vehicles de manera que s'eviti qualsevol destorb de la circulació de vehicles i vianants, i han de tenir, com a mínim, 30 metres de façana al carrer.
- c) Els assortidors i els dipòsits de combustible han de mantenir una distància mínima de 15 metres amb tot tipus d'edificacions, excepte les associades al desenvolupament de les activitats pròpies de l'estació de servei, i també amb els límits de les parcel·les veïnes.
- d) Els sortidors s'han de separar un mínim de 3 metres del límit d'edificació.
- e) En les zones d'entrada i sortida de vehicles s'ha de mantenir la continuïtat de la vorada com a la resta de la voravia.
- f) En sòl urbanitzable amb estacions de servei existents, el pla parcial o especial corresponent ha de complir les condicions assenyalades en els apartats anteriors per poder mantenir l'estació de servei en la seva ubicació.

## Capítol vuitè. Elements de suport publicitari

### Article 37. *Regulació dels elements de suport publicitari en edificis i terrenys*

Mitjançant ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, s'estableixen les característiques, les dimensions i els mitjans transmissors de la publicitat que es pugui fer en suports situats en façanes, mitgeres i cobertes d'edificis, en solars sense edificar i en tot tipus de terrenys, d'acord amb la legislació sectorial aplicable. Els suports publicitaris s'han d'integrar al paisatge de l'entorn i no han de pertorbar ni desmillorar la visibilitat de les zones de caràcter natural.

## Títol III. Condicions de construcció i d'habitabilitat en els edificis

### Capítol primer. Condicions de construcció

#### Article 38. *Condicions constructives dels edificis*

Tot tipus d'edifici ha de complir, com a mínim, les característiques de construcció següents:

- a) Tots els tancaments han de protegir eficaçment de la presència d'aigua o humitat provinents de precipitacions atmosfèriques, d'escorrenties, del terreny o de condensacions.
- b) Disposar de l'equipament necessari per al subministrament d'aigua apta per al consum, i l'evacuació separativa de les aigües residuals i pluvials generades. Aquesta separació s'ha de mantenir com a mínim fins a una arqueta situada a l'exterior de la propietat. S'ha de disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials de l'edifici.
- c) Disposar d'acabats interiors en paviments, tancaments interiors i sostres que permetin la utilització dels espais interiors de l'edifici en condicions d'higiene i salubritat.
- d) Estar aïllat tèrmicament i acústicament per permetre el confort higrotèrmic i acústic dels seus ocupants.

- e) Ser accessible als serveis de bombers i disposar dels sistemes, passius i actius, requerits en la normativa de seguretat contra incendis.
- f) Disposar d'espais i mitjans per recollir i extreure residus i per permetre'n la recollida selectiva, de dimensions suficients per acollir els contenidors adequats per a la recollida selectiva segons el nombre d'habitants previst a l'edifici i els usos autoritzats.
- g) Evitar l'entrada d'aigües freàtiques a les plantes soterrànies mitjançant impermeabilització.

**Article 39. Cobertes dels edificis**

1. El planejament urbanístic, en funció de les característiques i les circumstàncies dels diversos àmbits de la parròquia, ha d'establir les condicions que han de complir les cobertes dels edificis, pel que fa a:
  - a) Geometria i materials, en relació amb la integració paisatgística.
  - b) Construcció de cobertes planes, i la seva possibilitat d'utilització.
  - c) Pendents i sistemes de recollida d'aigües de pluja i de neu.
2. La coberta de l'edifici ha de ser accessible directament des dels espais comuns de l'edifici per a la reparació, el manteniment i la neteja.
3. La instal·lació de dispositius que aprofitin l'energia renovable està permesa segons les previsions de l'article 43.

**Article 40. Façanes dels edificis**

1. El planejament urbanístic, en funció de les característiques i les circumstàncies dels diversos àmbits de la parròquia, pot establir condicions relatives als materials i al tractament de les façanes dels edificis, pel que fa a criteris d'imatge urbana o de seguretat.
2. Les façanes i mitgeres dels edificis, tant si donen a espais públics com a espais privats, han de tenir acabats exteriors com a mínim de la qualitat d'arrebossat i pintat.
3. La instal·lació de dispositius que aprofitin l'energia renovable està permesa segons les previsions de l'article 43.

**Article 41. Xemeneies de fums i ventilació**

1. Les xemeneies de conducció de fums i ventilació vertical han de pujar com a mínim un metre per sobre del punt que travessin la coberta, i han de garantir un funcionament correcte. El planejament urbanístic ha de fixar els paràmetres o les mesures específiques exigibles a xemeneies que afectin edificis o dependències pròxims o situats en nivells superiors.
2. Les xemeneies de les calderes de calefacció i de les llars de foc han de ser independents de qualsevol altra presa o sortida de gasos.
3. En els edificis de nova construcció en els que una o més plantes es destina a ús comercial s'ha de col·locar un tub de 300 mm de diàmetre com a mínim, fins a la teulada, per a extracció de fums de cuina, en previsió d'autorització futura d'ús de restauració en locals destinats a ús comercial. El tub no pot ser col·locat adossat en cap façana visible des de la via pública.

**Article 42. Antenes**

1. En tots els edificis resta prohibida la col·locació d'antenes individuals.
2. Queda prohibida la instal·lació d'antenes de qualsevol tipus en balcons, terrasses, façanes i altres parts de l'edificació que no siguin la coberta.

**Article 43. Elements d'eficiència ambiental**

1. El planejament urbanístic ha de promoure i regular la instal·lació en els edificis d'elements de captació d'energies renovables, l'estalvi energètic en l'edificació i la racionalització del consum d'aigua potable. Així

mateix, ha de regular la creació dels espais o dispositius necessaris per a la recollida selectiva dels residus (vidre, envasos, paper i cartró i rebuig) que es generen en els edificis.

Aquestes regulacions s'han de realitzar seguint criteris d'integració paisatgística.

2. Per evitar l'afectació estètica del paisatge urbanístic o rural, les unitats exteriors de les bombes de calor no es poden instal·lar de forma vista en façanes o cobertes, a no ser que estiguin camuflades per elements propis de l'edifici o elements embellidors acceptats com a tal. Les ordinacions comunals regulen aquests elements de camuflatge i embelliment.

3. Es prohibeix l'ús de materials d'amiant, o que continguin amiant, en l'edificació.

4. A efectes d'aquest Reglament, les energies renovables són, en qualsevol de les seves formes, les d'origen de l'aigua, les d'origen del vent i de l'aire ambient, les d'origen del sol, les d'origen geotèrmic, les d'origen de la biomassa i dels biocombustibles o productes equivalents.

5. En l'àmbit de l'eficiència energètica i de les energies renovables, es preveuen, en obra nova, els aspectes següents:

a) Es permet superar l'alçada màxima per a instal·lacions dels elements generadors d'energies renovables, fins a un màxim d'1,5 metres; aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements edílics;

b) En noves edificacions, com a mínim el 40% de la producció d'aigua calenta sanitària ha de provenir d'energies renovables. El Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot fixar valors mínims més elevats, en funció de la zona;

c) Es permet la instal·lació de plaques que captin les energies renovables, en murs i talussos de modificació del terreny natural.

6. En l'àmbit de l'eficiència energètica i de les energies renovables, es preveuen, en edificis existents anteriors a aquest Reglament, els aspectes següents:

a) Les variacions dels paràmetres d'ordenació o de l'edificació que resultin de l'execució d'obres o d'instal·lacions de millora de l'eficiència energètica d'edificis existents per assolir els nivells de la normativa energètica vigent, o que resultin de l'execució d'obres o d'instal·lacions d'energies de font renovable, no es comptabilitzen en els paràmetres reguladors de l'edificació excepte els límits d'edificació en planta baixa respecte a la via pública. Es limita l'increment d'aplicació de l'envolupant exterior a un màxim de 35 cm;

b) Es permet superar l'alçada màxima per a qualsevol instal·lació de millora de l'eficiència energètica d'edificis existents o que resulti de l'execució d'obres o d'instal·lacions d'energies renovables, fins a un màxim d'1,5 metres; aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements edílics;

c) Es permet la instal·lació de plaques que captin les energies renovables, en murs i talussos de modificació del terreny natural.

#### **Article 44.** *Normes tecnològiques de la construcció*

El Govern, a mesura que ho consideri necessari, ha d'aprovar mitjançant decret normes tecnològiques de la construcció en què s'estableixin els requisits bàsics que han de complir les edificacions, incloses les seves instal·lacions.

### **Capítol segon. Condicions d'habitabilitat**

#### **Article 45.** *Requisits mínims d'habitabilitat*

Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària han d'establir les condicions d'habitabilitat dels edificis d'habitatges i dels que es destinin a altres usos. Aquestes condicions han de respectar els requisits mínims que assenyala aquest Reglament.

**Article 46.** *Definició d'habitatge*

1. S'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin també altres usos. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

2. Un habitatge es considera reduït quan està compost per una cambra higiènica i una sala d'estar, sense disposar d'altres dependències independents; i es considera complet quan està compost per una cambra higiènica, una sala d'estar, habitacions i altres dependències independents. La consideració d'habitatge reduït o complet no depèn de la seva superfície. En ambdós casos hi ha d'haver també un equip de cuina que pot estar integrat a la sala o constituir un espai específic.

**Article 47.** *Requisits mínims d'habitabilitat dels habitatges*

1. Pel que fa als nivells d'habitabilitat exigibles, els habitatges es classifiquen segons la data de construcció en els nivells següents:

a) Nivell A. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.

b) Nivell B. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.

c) Nivell C. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 3 de maig de 1995 i la data d'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial corresponent a cada parròquia.

d) Nivell D. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb posterioritat a la data d'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial corresponent a cada parròquia.

2. Els habitatges classificats en els subapartats anteriors a), b) i c) han de complir els requisits d'habitabilitat corresponents als respectius nivells d'habitabilitat establerts en l'annex I. Requisits d'habitabilitat. Nivells A - B - C.

3. Els habitatges classificats en el subapartat anterior d) han de complir els requisits d'habitabilitat que s'estableixen en els articles següents d'aquest capítol.

4. Els edificis afectats per mesures de protecció regulades per la Llei del Patrimoni cultural d'Andorra poden quedar exempts dels requisits mínims d'habitabilitat, sempre que les exempcions quedin degudament justificades mitjançant informe dels serveis tècnics del ministeri titular de la cultura.

**Article 48.** *Definició de les peces de l'habitatge*

1. La sala d'estar és la peça principal de l'habitatge, que compleix normalment les funcions d'estar i pot complir també les de menjador i de dormitori, en especial en els habitatges de tipus reduït. Així mateix, l'equip de cuina pot estar integrat a l'espai de la sala.

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

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

4. Les cambres higièniques són els espais independents que contenen els aparells d'higiene personal. A cada habitatge hi ha d'haver com a mínim l'equipament d'un lavabo, vàter i dutxa o banyera. Dins l'espai de la cambra higiènica s'hi poden integrar els equips de rentat i assecat de roba.

5. La cambra de rentat i assecat de roba és la peça o espai d'altres peces destinat als equips de rentat i assecat de roba. Pot estar integrat en cuines o cambres higièniques.

**Article 49.** *Condicions dels espais comuns d'accés als edificis*

1. Espai d'accés:

- a) L'accés a habitatges o a locals destinats a altres usos s'ha de fer mitjançant una porta que comunica amb l'exterior o amb espais d'ús comú de l'edifici.
- b) Les portes d'accés a habitatges o a locals destinats a altres usos han de tenir una amplada mínima de 0,80 metres i una alçada lliure mínima de 2,00 metres.
- c) Els espais d'accés a habitatges o a locals destinats a altres usos han de tenir una amplada mínima d'1,20 metres.
- d) Les escales han de disposar d'una obertura a l'espai exterior, pati de parcel·la o pati d'illa, que tingui una superfície igual o superior a 1,00 m<sup>2</sup>. En cas que no es disposi d'aquesta obertura en totes les plantes, excepte el soterrani, l'escala ha de tenir:
- o un ull d'escala amb una superfície mínima d'1,00 m<sup>2</sup> amb una amplada mínima de 0,50 metres, i una obertura amb una superfície mínima d'1,00 m<sup>2</sup> en la planta superior que permeti la ventilació,
  - o disposar d'un sistema de ventilació mecànica controlada d'acord amb el que estableix la normativa sectorial aplicable.
- e) Els espais d'accés a habitatges, a locals destinats a altres usos, i a l'aparcament i espais d'ús comú de l'edifici han de tenir un sistema d'il·luminació artificial que garanteixi un nivell d'il·luminació mínim de 100 luxs, des de l'exterior de l'edifici.

## 2. Ascensors:

- a) Els edificis d'habitatges plurifamiliars han de disposar d'un ascensor adaptat quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:
- Que el desnivell entre les diverses plantes de l'edifici impliqui pujar o baixar tres o més plantes.
  - Que en la caixa d'escala de l'edifici hi hagi de 12 a 20 habitatges.
- b) Els edificis d'habitatges plurifamiliars han de disposar de dos ascensors adaptats quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:
- Que el desnivell entre les diverses plantes de l'edifici impliqui pujar o baixar fins a 12 plantes.
  - Que en la caixa d'escala de l'edifici hi hagi de 21 a 33 habitatges.
- c) Els edificis plurifamiliars que disposin de més de 33 habitatges han de tenir, com a mínim, 3 ascensors, a raó d'un ascensor per cada 12 habitatges o fracció.
- d) Els edificis destinats a usos comercials, oficines o altres usos freqüentats pel públic han de disposar del nombre mínim d'ascensors determinats per la fórmula següent:

$$n = (0,0015 \times h \times N) / v \times p$$

On:

n és el nombre d'ascensors, que s'ha d'arrodonir per excés

h és el recorregut total de l'ascensor, expressat en metres

v és la velocitat nominal de l'ascensor, proposada en m/s

p és el nombre de persones que poden ocupar la cabina

N és el nombre de persones que ocuparan l'edifici d'acord amb la ràtio següent:

- En edificis destinats a ús comercial o d'oficines: una superfície útil de 10 m<sup>2</sup> per persona
- En edificis destinats a altres usos, una superfície útil de 20 m<sup>2</sup> per persona

- e) En els edificis en què una part es destini a habitatges i la resta a altres usos, sense tenir en compte els usos situats únicament a la planta baixa, el nombre mínim d'ascensors es determina aplicant la mateixa fórmula anterior, suposant per als habitatges, únicament a l'efecte de càlcul, una superfície útil de 30 m<sup>2</sup> per persona.

f) En edificis en què el desnivell entre les diverses plantes impliqui pujar-ne o baixar-ne més de dotze s'ha d'acomplir, com a mínim, el nombre d'ascensors que resultin de l'aplicació dels apartats anteriors. Tanmateix, mitjançant un estudi de la planificació del trànsit dels ascensors de l'edifici es poden justificar les característiques particulars i el disseny de cada sistema d'ascensors proposat sense reduir-ne el nombre.

g) Els estudis de la planificació del trànsit dels ascensors han de justificar que la capacitat del servei que ofereix el sistema d'ascensors proposat és suficient per satisfer la demanda de l'edifici. S'han de garantir uns temps d'espera òptims del trajecte des de la planta principal fins a la planta més elevada en períodes de màxima afluència. Aquests intervals de temps cal justificar-los mitjançant un càlcul o una simulació i han de preveure el supòsit de mal funcionament o parada tècnica d'algun ascensor.

h) A l'espai destinat a l'espera de l'ascensor s'hi ha de poder inscriure un cercle lliure de com a mínim 1,20 metres de diàmetre. En aquest espai s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre superior, d'acord amb el que estableix la normativa sectorial aplicable, en funció dels usos que es projectin en l'edifici. En edificis amb més d'un ascensor, en l'espai d'espera s'hi ha de poder inscriure el cercle esmentat per a cada un dels ascensors sense que aquests cercles se sobreposin.

i) Les dimensions interiors dels ascensors han de ser, com a mínim, les establertes per la normativa sectorial aplicable, en funció dels usos que es projectin en l'edifici.

### 3. Escales:

a) Les escales no poden presentar trams amb més de 18 esglaons seguits sense replans intermedis. En el cas que les escales siguin adaptades en els termes de la Llei d'accessibilitat, no poden presentar trams amb més de 12 esglaons seguits sense replans intermedis.

b) L'alçada i la profunditat han de ser regulars per a tots els esglaons d'un mateix tram amb excepció del primer esglaó, que pot ser diferent de la resta, i han de complir les regles següents:

$$0,60 \text{ m} \leq 2A + P \leq 0,63 \text{ m}$$

sabent que:

alçada A: entre 0,13 i 0,18 m

profunditat P: entre 0,27 i 0,36 m

c) L'amplada mínima de l'escala i dels replans intermedis ha de ser com a mínim de 0,90 metres.

d) Les escales en forma de cargol han de seguir les mateixes consideracions que les rectes; no obstant això, l'oscil·lació de profunditat del mateix esglaó ha de ser de 0,28 metres com a mínim a 0,50 metres del nucli central i de 0,42 metres en el punt de màxima amplada.

e) Els desnivells superiors a 0,60 metres han de disposar de baranes o elements de protecció.

f) Les baranes han de tenir una alçada mínima de 0,95 metres, no poden ser escalables, i si disposen de brèndoles, no hi pot haver entre elles una separació més gran de 0,12 metres.

g) En les escales i baranes situades en l'interior d'habitatges no són d'obligat compliment els apartats precedents.

### 4. Serveis:

a) Els comptadors i els dispositius de connexió dels serveis d'aigua, d'electricitat i de telecomunicació per cable han d'anar en cambres o armaris tancats a la vista, d'acord amb la normativa específica.

b) Hi ha d'haver una cambra independent i ventilada per a cubells d'escombraries que permeti la recollida selectiva i l'emmagatzematge de, com a mínim, les fraccions d'envasos lleugers, del vidre, del paper, del cartró i del rebuig. Aquesta cambra ha de disposar d'instal·lació d'aigua freda i desguàs per a la neteja.

c) Hi ha d'haver una cambra independent, que disposi d'instal·lació d'aigua freda i desguàs, per a la neteja dels espais d'ús comú de l'edifici.



5. Parets i forjats:

- a) Les parets separadores entre unitats immobiliàries, les que separen l'interior dels edificis amb espais comunitaris i els elements horitzontals de separació entre unitats immobiliàries han de tenir un aïllament mínim a so aeri R de 48 dBA.
- b) Als elements horitzontals de separació d'unitats immobiliàries diferents dels edificis d'habitatges i a les cobertes transitables dels edificis d'habitatges els ha de correspondre un nivell d'impacte normalitzat de so  $L_n$  en l'espai subjacent igual o inferior a 74 dBA.

**Article 50.** *Condicions de l'habitatge*

1. Si és un habitatge reduït, ha de tenir una superfície útil de com a mínim 30 m<sup>2</sup>, i si és complet, de 40 m<sup>2</sup>.
2. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cada peça principal, excepte en plantes sota coberta, ha de tenir com a mínim 2,50 metres.
3. L'alçada lliure fins a falsos sostres en el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos, distribuïdors i rebedors, ha de ser com a mínim de 2,10 metres.
4. Com a mínim en el 70% de la superfície dels espais sota coberta d'un habitatge i sota escala, l'alçada lliure ha de ser almenys d'1,80 metres a l'efecte de computar l'edificabilitat.
5. Un habitatge ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent freda i calenta connectada a tot l'equipament que la requereixi.
6. Un habitatge ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals connectat a tot l'equipament que el requereixi.
7. Un habitatge ha de disposar d'una instal·lació elèctrica d'acord amb el Reglament elèctric de baixa tensió.
8. Un habitatge ha de disposar d'instal·lació de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin accedir a una instal·lació de serveis de telecomunicació per cable i una instal·lació d'antena de televisió.
9. Cada habitatge ha de disposar de comptadors individuals de consum d'aigua, d'electricitat i de calefacció.

**Article 51.** *Condicions de les peces de l'habitatge*

1. Mobilitat:

- a) Totes les portes interiors dels habitatges han de tenir una amplada mínima de 0,80 metres.
- b) L'amplada mínima dels espais interiors de pas ha de ser de 0,90 metres.
- c) En els espais interiors de pas en què hi hagi portes en els laterals, l'amplada mínima ha de ser d'1,00 metre.
- d) A l'interior de la cuina s'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre d'1,20 metres. Aquest espai només pot ser ocupat parcialment per l'equipament de la cuina quan permeti disposar d'una alçada mínima de 0,67 metres lliure d'obstacles.
- e) A l'interior de com a mínim una cambra higiènica completa s'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre d'1,20 metres. Aquest espai només pot ser ocupat parcialment per l'equipament de la cambra higiènica quan permeti disposar d'una altura mínima de 0,67 metres lliure d'obstacles.
- f) Als rebedors dels habitatges, o a l'espai interior a continuació de la porta d'accés als habitatges, s'hi ha de poder inscriure un diàmetre equivalent a 1,20 metres.
- g) En habitatges que no disposin d'accés mitjançant ascensor no són d'obligat compliment els apartats anteriors c, d, e i f; i es poden reduir en 0,10 metres les amplades establertes en els apartats anteriors a i b.

## 2. Configuració habitatge:

- a) En els habitatges complets hi ha d'haver com a mínim una habitació de 10 m<sup>2</sup>, en la qual es pugui inscriure un quadrat de 2,70 x 2,70 metres i s'ha de poder independitzar.
- b) Les cuines no poden tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter.
- c) Les cuines han de poder disposar d'una pica, un frigorífic, un aparell de cocció i una campana extractora que o bé evacui els fums fins a la coberta o bé els recirculi a través d'un filtre de carbó actiu si assoleixen uns paràmetres físics, químics i biològics que permetin la recirculació de l'aire procedent de la cocció cap a l'interior de l'habitatge.
- d) Les cuines han de disposar d'espai destinat a les escombraries, que permeti la separació de residus i l'emmagatzematge de, com a mínim, les fraccions d'envasos lleugers, del vidre, del paper, del cartró i del rebuig.
- e) Si només hi ha una cambra higiènica, aquesta cambra ha de contenir com a mínim un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera.
- f) El vàter ha d'estar en una cambra higiènica.
- g) Les dutxes i/o banyeres han de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments fins a una altura mínima d'1,90 metres.
- h) Els habitatges han de poder disposar d'un equip de rentat de roba i d'espai destinat a l'assecat de roba. L'espai destinat a estendre roba ha d'estar protegit de vistes des del carrer o espai públic, si és exterior.
- i) Les aixetes dels lavabos, dels bidets, de les aigüeres i dels equips de dutxa han d'estar dissenyades per economitzar aigua o disposar d'un mecanisme economitzador.
- j) Les cisternes dels vàters han de disposar de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega que es pugui interrompre.

## 3. Superfícies útils:

- a) Les sales d'estar han de tenir una superfície mínima de 16 m<sup>2</sup>.
- b) Les sales d'estar que disposin d'equip de cuina han de tenir una superfície mínima de 18 m<sup>2</sup>.
- c) Les cuines han de tenir una superfície mínima de 5 m<sup>2</sup>.
- d) Les habitacions han de tenir una superfície mínima de 6 m<sup>2</sup>.
- e) Les habitacions en què es prevegi ubicar dos llits han de tenir una superfície mínima de 8 m<sup>2</sup>.
- f) Les cambres higièniques han de tenir com a mínim una superfície mínima de 2 m<sup>2</sup>. Les cambres higièniques que disposin com a mínim de lavabo, vàter i dutxa o banyera han de tenir una superfície mínima de 3 m<sup>2</sup>.
- g) Les cambres higièniques que disposin de vàter s'han de poder independitzar.

## 4. Superfícies d'il·luminació i ventilació:

- a) Quan les obertures de les diferents peces de l'habitatge no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati, aquest pati ha de complir les condicions mínimes establertes per als patis en la mateixa planta en què es trobin les peces de l'habitatge, i en les plantes superiors.
- b) No es pot fer a través d'una sala d'estar la ventilació obligatòria de cap altra peça, excepte les sales d'estar en què es trobin integrades cuines amb una superfície de comunicació lliure entre la sala d'estar i la cuina superior a 3 m<sup>2</sup>.
- c) Les sales d'estar han de tenir una superfície mínima d'il·luminació i ventilació de 2 m<sup>2</sup> o 1/10 de la superfície útil de la sala d'estar.

- d) Les habitacions han de tenir una superfície mínima d'il·luminació i ventilació de 0,8 m<sup>2</sup>.
- e) Les cuines, quan no es trobin integrades a les sales d'estar, han de tenir una superfície mínima d'il·luminació i ventilació d'1 m<sup>2</sup>.
- f) Les cuines han de disposar de sistema d'extracció de fums independent fins a la coberta de l'edifici.
- g) Les cambres higièniques han disposar de sistema de ventilació estàtic o forçat independent fins a la coberta de l'edifici.
- k) A les cuines, cambres higièniques i safareigs s'admeten les formes de ventilació següents:
  - Ventilació per conductes i aspiradors estàtics tipus SHUNT, quan el conducte sigui vertical.
  - Ventilació forçada per mitjans mecànics que garanteixin un cabal mínim d'extracció de 30 m<sup>3</sup>/hora.
  - Ventilació per xemeneia de superfície de secció no inferior a 0,36 m<sup>2</sup>, i on s'ha de poder inscriure un cercle de 0,60 m de diàmetre, i que tingui una presa d'aire per la part inferior.

#### **Article 52.** *Requisits mínims d'habitabilitat en locals destinats a usos diferents d'habitatge*

1. Les condicions dels espais comuns en edificis destinats a usos diferents d'habitatge han de complir, com a mínim, les condicions dels espais comuns d'accés en els edificis d'habitatge.
2. El rebedor dels locals destinats a usos diferents d'habitatge, o l'espai interior a continuació de la porta d'accés, han de tenir una amplada mínima d'1,20 metres.
3. En els edificis destinats a usos diferents d'habitatge que disposin de dependències destinades a usos similars als definits per les diverses peces que configuren els habitatges, aquestes dependències han de complir, com a mínim, les condicions exigides a aquestes peces.
4. Els locals o edificis destinats a usos diferents d'habitatge, han de disposar, com a mínim, d'un lavabo. Aquesta cambra ha de contenir un lavabo i un vàter, i complir les condicions de ventilació de les cambres higièniques en habitatges.
5. En locals o edificis destinats a usos diferents d'habitatge, l'alçada lliure mínima en espais sota coberta s'ha de complir com a mínim en el 70% de la superfície útil de l'habitació o local habitable.
6. En locals o edificis destinats a usos diferents d'habitatge, l'alçada lliure sota fals sostre ha de tenir com a mínim 2,50 metres.
7. En locals o edificis destinats a usos diferents d'habitatge, l'alçada lliure a falsos sostres en el cas de cambres higièniques, cuines, passadissos i distribuïdors, ha de ser com a mínim de 2,10 metres.
8. Els edificis destinats a apartahotels han de disposar d'espais comunitaris interiors per al servei dels estands, amb una superfície útil mínima de 5 m<sup>2</sup> per cada unitat d'apartament.
9. Les aixetes dels edificis d'ús docent, sanitari o esportiu han de disposar de mecanismes temporitzadors o detectors de presència.

### **Capítol tercer. Obres en edificis existents**

#### **Article 53.** *Tipus d'obres en edificis existents*

1. D'acord amb el que estableix aquest Reglament, en els edificis existents es poden efectuar els tipus d'obres següents:
  - a) Obres d'ampliació: Són les que impliquen un increment del volum o de l'edificabilitat de l'edifici existent, llevat dels casos regulats a l'article 43 d'aquest Reglament;
  - b) Obres de rehabilitació o reforma: Són, sense perjudici de les excepcions establertes al subapartat anterior, les que no impliquen un increment de l'edificabilitat de l'edifici existent, i tenen com a objectiu la millora, la reparació o el manteniment de les condicions de construcció o habitabilitat de l'edifici, o d'algun dels habitatges o locals destinats a altres usos.

2. Els edificis existents poden ser objecte simultàniament de diferents tipus d'obra sotmesos als procediments de concessió de llicències urbanístiques que correspongui.

#### **Article 54.** *Obres d'ampliació*

1. No es poden autoritzar obres d'ampliació en els edificis que tinguin ja un sostre o un volum igual o superior al que es podria realitzar en el solar que ocupen, d'acord amb el planejament vigent. Tampoc no es poden autoritzar en els edificis que es trobin en situació de fora d'ordenació pel fet de no estar alineades amb el traçat viari de la planificació.

2. Les obres d'ampliació es poden autoritzar quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i habitabilitat requerits per als usos que es prevegi de desenvolupar en la part de l'ampliació de l'edifici.

3. Les obres d'ampliació es poden autoritzar quan es compleixin els requisits establerts per al conjunt de l'edificació, que es deriven dels usos a què es destini, excepte els requisits d'aparcament, que es poden satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

#### **Article 55.** *Obres de rehabilitació o reforma*

1. Les obres de rehabilitació o reforma es poden autoritzar quan es compleixin els paràmetres determinats per al sistema d'ordenació de l'edificació establert, així com les condicions de construcció i habitabilitat requerits per als usos que es prevegi de desenvolupar en la part de l'edifici que s'ha de rehabilitar o reformar.

2. Les obres de rehabilitació o reforma es poden autoritzar quan es garanteixi, com a mínim, el nivell d'habitabilitat exigible segons la data de construcció de l'edifici.

3. Les obres de rehabilitació o reforma considerades obres majors, es poden autoritzar quan es garanteixin les condicions de construcció i d'habitabilitat establertes en aquest Reglament.

4. En les obres de rehabilitació o reforma, atenent els condicionants estructurals de l'edificació existent, no es pot exigir el compliment dels paràmetres reguladors de l'edificació, amb la justificació prèvia de la impossibilitat de complir-los en el projecte, en els aspectes següents:

##### a) Patis:

Els patis existents inclosos en una actuació de rehabilitació o reforma poden mantenir les dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per millorar les condicions d'habitabilitat dels usos existents, mentre no s'augmenti el nombre total d'habitatsges de l'edifici.

No obstant això, s'han de complir per a tots els habitatges les exigències d'il·luminació i ventilació de les sales d'estar i sales d'estar amb cuina integrada que s'estableixen per als habitatges de nova planta.

##### b) Escales:

Les obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatsges o canvi d'ús, poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

Les obres de rehabilitació o reforma en unihabitatsges poden mantenir les dimensions de la caixa de l'ascensor i de l'escala existents.

##### c) Ascensors:

En obres de rehabilitació o reforma que no vagin associades a obres d'ampliació, i que no comportin increment del nombre d'habitatsges o canvi d'ús, efectuades en edificis que per la seva alçada estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions d'aquest Reglament, no és obligatòria la dotació

de servei d'ascensor si implica canvis d'estructura i dimensionament d'elements que afectin la caixa de l'ascensor original.

L'ascensor es pot instal·lar en un pati de parcel·la o dins l'ull d'escala, si no hi ha solucions alternatives viables, d'acord amb les condicions següents:

- Dins del pati de parcel·la:

No s'han de produir estrangulacions en el pati en què les parets de la caixa de l'ascensor se situïn a menys d'1 metre de parets cegues o de 2 metres si hi ha obertures. No s'admet que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda més d'un 25%, llevat que encara compleixi les disposicions establertes pel que fa a la seva superfície. La cambra de maquinària de l'ascensor no pot implicar ocupació del pati més gran que la de la caixa de l'ascensor.

- Dins de l'ull d'escala:

El recorregut de l'ascensor es pot desenvolupar en una caixa d'ascensor tancada dins l'ull d'escala que ha de mantenir les dimensions dels trams i els replans existents, i no se'n pot disminuir l'amplada útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions mínimes d'amplada que estableix aquest Reglament i la legislació de seguretat contra incendis.

Quan a la caixa de l'escala s'hi ventilin/il·luminin peces d'habitatges existents no es pot autoritzar aquesta solució.

d) Aparcament:

En les obres de rehabilitació o reforma on no es compleixin els requisits d'aparcament, es poden satisfer per alguna de les vies definides en les exigències d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús en edificis existents.

5. En obres de rehabilitació o reforma d'edificis que estiguin inscrits en l'Inventari general del patrimoni cultural d'Andorra, en què el compliment de les determinacions establertes en les normes bàsiques i els reglaments vigents suposin l'alteració dels valors pels quals s'hagi inscrit l'edifici en l'inventari esmentat, es poden adoptar mesures alternatives a les establertes amb justificació prèvia.

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

### Capítol primer. Disposicions generals

#### **Article 56.** *Actes subjectes a llicència urbanística*

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

1. Les obres d'urbanització, integral o parcial.
2. Les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics.
3. Les obres de nova planta, d'edificacions i instal·lacions de tota mena, independentment del grau d'utilització de sistemes constructius prefabricats.
4. Les obres d'ampliació d'edificis.
5. Les obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis.
6. La primera ocupació dels edificis i de les instal·lacions.
7. El canvi d'ús, total o parcial, dels edificis i de les instal·lacions.
8. La demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.
9. Les obres destinades a usos de caràcter provisional.

10. Les parcel·lacions.
11. La instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats.
12. El tancament de finques i propietats.
13. Els moviments de terres en general, les excavacions, els desmunts, les esplanacions i els terraplennaments, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o d'edificació corresponents.
14. Les obres, les instal·lacions i els equipaments que afectin el subsòl, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents.
15. La construcció de preses, basses, ponts, obres de defensa i la correcció de torrents públics i cursos d'aigua.
16. L'extracció d'àrids i l'explotació de tarteres i lloseres.
17. La tala d'arbres o de vegetació arbustiva quan constitueixin massa arbòria, espai de bosc o parc.

**Article 57. Autoritzacions concurrents**

1. La realització dels actes enumerats en l'article anterior estan subjectes a llicència urbanística sense perjudici que siguin necessàries altres autoritzacions segons disposi la legislació sectorial aplicable.
2. Quan els actes d'edificació i d'ús del sòl assenyalats en l'article anterior els executin particulars en terrenys de domini públic, a més de la concessió o autorització per part de l'ens titular del domini públic, també cal obtenir la llicència urbanística corresponent. La manca d'autorització o de concessió del domini públic o el fet que li sigui denegada impedeix que el Comú atorgui la llicència.
3. Quan l'atorgament d'una llicència o autorització sigui condició necessària per a l'atorgament d'una altra llicència, el còmput del termini per a la concessió de la segona llicència s'inicia un cop atorgada la primera llicència.

**Article 58. Règim de les llicències urbanístiques**

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen o es deneguen d'acord amb les previsions i les determinacions establertes per la normativa urbanística.
2. Les llicències urbanístiques s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici dels drets de tercers.
3. Les resolucions de denegació de llicències han de ser motivades.
4. La concessió de llicències no eximeix de responsabilitat civil o penal als titulars de la llicència en l'exercici de les activitats que efectuïn vinculades a l'execució dels actes autoritzats.

**Article 59. Competència**

1. La competència per atorgar les llicències per a les actuacions previstes en l'article 56 d'aquest Reglament correspon als comuns.
2. Per a l'atorgament de les llicències previstes en l'article 56 d'aquest Reglament, abans d'atorgar la llicència, el comú ha de demanar i obtenir un informe previ favorable dels ministeris del Govern que siguin competents segons la legislació sectorial aplicable, excepte en el cas dels supòsits previstos a l'article 76, en què regirà el procediment simplificat.
3. Correspon als comuns i als ministeris competents d'acord amb la normativa sectorial, en l'àmbit de les competències respectives, la inspecció i la vigilància de l'execució de les activitats i els treballs autoritzats.

**Article 60. Responsabilitats i llicències urbanístiques**

1. L'atorgament de les llicències d'edificació no implica l'assumpció de responsabilitat per part dels comuns, ni subsidiàriament del Govern, pels danys i perjudicis que es puguin produir amb motiu de les activitats

que es realitzin en les obres. L'atorgament de les llicències d'edificació no exclou la responsabilitat que en cas de sinistre, danys o perjudicis puguin tenir el sol·licitant de la llicència urbanística, el propietari, el promotor, la direcció facultativa, les empreses o els professionals que intervenen en la construcció, per imperícia, imprudència, manca de previsió o altra causa, tant pel que fa al projecte com pel que fa a la realització dels treballs.

2. Són responsables de les infraccions urbanístiques les persones establertes en l'article 157 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.

#### **Article 61.** *Classes de llicències urbanístiques d'obres*

1. Segons la naturalesa i l'abast de les obres que s'han d'efectuar, les llicències urbanístiques es classifiquen en obres majors i obres menors.

2. Són obres majors:

- a) les obres d'urbanització;
- b) les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que puguin implicar l'augment de volum de trànsit;
- c) les obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics que afectin l'especialització de carrils o en canviïn l'ús;
- d) les obres de construcció d'edificis, infraestructures o instal·lacions de nova planta;
- e) les obres de modificació, reforma o rehabilitació o d'ampliació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents;
- f) les excavacions, desmunts, esplanacions, terraplenats i moviment de terres en general, exceptuant-ne els autoritzats en el marc d'obres d'urbanització o d'edificació.
- g) els murs de maçoneria i les esculleres.
- h) en tot cas, les obres que no es puguin considerar obres menors d'acord amb els criteris enunciats en els apartats següents.

3. En obres de reforma o rehabilitació de sistemes urbanístics es consideren obres menors tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:

- a) que les obres realitzades a la via pública estiguin relacionades amb les edificacions amb les quals confronta, com ara:
  - la substitució de paviments;
  - la construcció o reparació de guals;
- b) que es tracti d'obres de petita envergadura que no són pròpies de l'edificació.

4. En obres de modificació, reforma o rehabilitació d'edificis es consideren obres menors tots els treballs en els quals concorrin les circumstàncies següents:

- a) que no comportin una variació de la superfície construïda o del volum construït respecte al ja existent;
- b) que no comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, inclosos els fonaments i la coberta, ni tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici;
- c) que no comportin cap modificació de la composició de les façanes, la mida o la disposició de les obertures, llevat dels aparadors dels locals comercials, o que es tracti d'obres en els edificis existents, com ara:
  - l'execució d'obres interiors que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'estètica i higiene;
  - els casos de rescusats sobre façanes existents destinats a millorar l'aïllament tèrmic i/o acústic, i la superposició de sistemes d'aprofitament d'energies renovables sobre façanes i cobertes existents, sempre que no s'alteri l'estructura de l'edifici;



- la instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials;
  - la reparació de cobertes i terrats;
  - la pintura, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció i que no impliquin la utilització d'aplacats de pedra;
  - la reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes;
  - la col·locació de portes i persianes en les obertures dels edificis;
  - la col·locació de reixes;
  - la modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints quan no impliquin un increment de superfície construïda de l'edificació;
  - la substitució de fusteries en obertures existents;
  - la construcció, la reparació o la substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals;
  - la construcció i la modificació d'aparadors.
- d) que no requereixin l'adequació als reglaments vigents de seguretat, instal·lacions i construcció;
- e) que no comportin disminució de la mida de les unitats en què es troba dividida l'edificació originalment, ni n'augmenti el nombre;
- f) que es tracti d'obres en solars o patis com ara la construcció de tanques;
- g) que de forma general es tracti, segons el criteri del servei tècnic comunal i sota la seva responsabilitat, de treballs d'abast i transcendència mínims en relació amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

**Article 62.** *Notificació de les llicències urbanístiques al Govern*

1. Els comuns han de notificar mensualment al Govern les llicències urbanístiques atorgades, exceptuant les considerades obres menors.
2. La notificació de les llicències urbanístiques ha d'anar acompanyada de la documentació, referida a cada una de les llicències concedides, següent:
  - a) còpia de la resolució d'atorgament de la llicència;
  - b) fitxa amb les dades tècniques de l'obra, que s'ha de presentar amb la documentació requerida per a cada tipus de llicència.
  - c) plànol de localització

**Article 63.** *Transmissió de les llicències urbanístiques*

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió l'han de comunicar al comú, mitjançant sol·licitud de transmissió específica, amb indicació de les dades d'identificació i de localització del nou titular.
2. En els supòsits en què s'efectuï la transmissió sense comunicació al comú, els subjectes que intervenen en la transmissió són responsables solidaris dels danys que es puguin derivar de l'actuació autoritzada.

**Article 64.** *Terminis d'execució*

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

Totes les llicències que autoritzin l'execució d'obres que requereixin moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions o terraplenaments dins el marc dels projectes d'urbanització, d'edificació

o altres infraestructures i instal·lacions de qualsevol mena han d'establir un termini màxim per acabar els treballs corresponents a la modificació del terreny, que s'ha de determinar en proporció a l'entitat i a la dificultat dels treballs de modificació del terreny autoritzats. En aquest sentit, s'han de definir les fases d'execució (fase d'obra i fase definitiva) de la modificació de l'estat actual del terreny, amb el benentès que en fase d'obra s'han de garantir factors de seguretat iguals o superiors a 1,3 i en fase definitiva factors de seguretat iguals o superiors a 1,5. En el cas d'aturada d'obra també s'han de garantir factors de seguretat iguals o superiors a 1,5; no obstant això, si aquesta aturada es preveu per a un període computable temporalment dins dels càlculs del projecte com a fase d'obra, aquest valor pot ser igual o superior a 1,3.

2. En la llicència s'han d'establir els terminis d'execució. Com a mínim, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres és d'un (1) any i de tres (3) anys, respectivament, en el cas de les llicències d'obres majors i de sis (6) mesos i d'un (1) any, respectivament, en les llicències d'obres menors.

El termini d'iniciació de les obres es compta des de la data de notificació de la llicència d'obres, i el termini per finalitzar la modificació del terreny i per acabar l'obra es compta des de la data d'inici de les obres.

Aquests terminis podran ser superiors quan en la documentació del projecte es justifiqui un termini superior en proporció a l'entitat i a la dificultat dels treballs a executar, i si s'escau, en funció de les fases d'execució que s'hi prevegin.

3. Les llicències d'enderroc també han d'establir un termini d'execució. Com a mínim, ha de regir el termini d'un (1) any a comptar des de l'atorgament de la llicència.

El termini d'execució de l'enderroc inclou els treballs d'estabilització del terreny en el supòsit que els treballs d'enderroc requereixin la realització de moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions o terraplenaments.

4. L'incompliment dels terminis atorgats comporta la caducitat de la llicència, però no eximeix de l'obligació d'assolir el corresponent factor de seguretat d'1,5 en els treballs associats a les modificacions del terreny.

#### **Article 65.** *Pròrroga de les llicències*

1. Els titulars de les llicències poden sol·licitar, per raons justificades i abans que transcorrin els terminis d'iniciació o de finalització atorgats, que se'ls concedeixi una pròrroga, la qual pot ser concedida per la meitat del termini inicial i després de pagar les taxes corresponents establertes pels comuns.

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

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

#### **Article 66.** *Formulació de noves sol·licituds i reiteració*

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

2. Igualment, la denegació d'una llicència pel fet que la sol·licitud no s'ajusti a les determinacions legals no impedeix la presentació d'una nova sol·licitud d'acord amb un projecte adequat a la normativa aplicable.

#### **Article 67.** *Actes promoguts pel Govern*

L'execució per part del Govern de les obres relatives a projectes d'interès nacional i a plans sectorials, un cop aprovats i publicats, no queda subjecta a llicència urbanística ni a control de l'autoritat comunal, però s'ha de comunicar l'aprovació dels plans i els projectes esmentats al comú o comuns afectats. S'han de comunicar també les dates previsibles d'inici i de finalització dels treballs.

**Article 68.** *Autorització de treballs de protecció de riscos naturals*

1. Les zones de risc natural són aquelles definides en els estudis i cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus de neu, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural aprovats i publicats pel Govern. Prèviament a l'aprovació el Govern ha de sotmetre els estudis i cartografies a procediment d'informació pública i presentació d'al·legacions, durant un període mínim de 20 dies. El procediment d'informació pública no és necessari en el cas d'estudis de detall de risc natural que abastin un àmbit reduït i sempre que l'extensió de les zones qualificades com a perillositat alta no augmenti.

2. Els terrenys compresos en les zones de risc natural aprovades i publicades pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, queden subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableixen la normativa sectorial respectiva i els decrets aprovats pel Govern sobre aquesta matèria.

3. En els terrenys que no hagin estat compresos en els estudis o cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural només hi són permeses les activitats que es poden autoritzar excepcionalment, en zones exposades a riscos naturals, en sòl no urbanitzable, conforme al que estableix l'article 83 d'aquest Reglament.

Excepcionalment, en els terrenys que no hagin estat compresos en els estudis o cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural es poden autoritzar altres actuacions sempre que, prèviament, el sol·licitant de la llicència urbanística aporti un estudi i una cartografia detallats dels riscos a què pot estar afectat el terreny, elaborat per un tècnic competent, que avaluï la compatibilitat de l'ús en termes de vulnerabilitat i risc residual a què es vulgui destinar el terreny.

4. Quan, d'acord amb la normativa sectorial esmentada, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin dur a terme treballs de protecció que facin compatibles l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció, i també a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb l'article 38.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Quan l'execució de treballs de protecció requereixi l'execució simultània de treballs d'urbanització o d'edificació, s'han de justificar en la documentació de la llicència urbanística els aspectes següents:

- La impossibilitat de l'execució prèvia del treball de protecció.
- Les fases d'execució dels treballs de protecció i dels treballs d'urbanització o d'edificació que es prevegin desenvolupar simultàniament, prioritzant en la planificació els que corresponen a treballs de protecció.
- Les mesures que s'han d'adoptar per garantir la seguretat de l'execució simultània dels treballs.
- Les mesures de seguretat que s'han d'adoptar en el supòsit d'aturada dels treballs en qualsevol fase de l'execució.

Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'urbanització o d'edificació requereixen l'informe favorable previ del Govern.

**Capítol segon. Procediment de concessió de llicències urbanístiques****Secció primera. Procediment general de concessió de llicències urbanístiques****Article 69.** *Presentació de la sol·licitud*

1. La sol·licitud l'ha de formular directament la persona interessada o el seu representant legal i s'hi ha de fer constar:

- a) Les dades personals de la persona que sol·licita la llicència, a l'efecte de notificació;
- b) Les dades de situació del terreny o edifici objecte de la llicència urbanística;
- c) El tipus de llicència urbanística que se sotmet a autorització;

d) El lloc, la data, la signatura del sol·licitant i, si escau, la signatura del propietari del terreny o de l'edifici, segons correspongui.

2. Les sol·licituds han d'anar acompanyades de la documentació del projecte que, segons la naturalesa de la llicència urbanística, s'assenyala en els articles següents, signada pel sol·licitant de la llicència urbanística, i pels tècnics autors de la documentació del projecte, visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, i en el nombre d'exemplars que el comú determini.

En el cas del procediment simplificat definit a l'article 76, la sol·licitud ha d'anar acompanyada també de la declaració jurada signada pel tècnic autor del projecte, segons model que figura a l'annex II.

3. Per a qualsevol tipus de llicència urbanística, la sol·licitud i la documentació que l'acompanya poden ser presentades a l'Administració Pública per via telemàtica. En aquests casos tots els documents han de ser signats electrònicament.

Una mateixa sol·licitud no pot contenir documents presentats presencialment i documents presentats telemàticament.

#### **Article 70.** *Tramitació*

Un cop rebuda la sol·licitud de llicència i la documentació que escaigui, el comú ha de requerir simultàniament els informes interns i externs, preceptius i facultatius que siguin pertinents en funció del tipus de llicència sol·licitada. El Comú ha de requerir els informes externs a través del ministeri encarregat de l'ordenament territorial i l'urbanisme.

#### **Article 71.** *Informes comunals*

1. A l'efecte d'informar en relació amb la conformitat amb la legalitat urbanística, s'han de trametre al responsable tècnic del comú les sol·licituds de llicències urbanístiques, amb la documentació del projecte.

2. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen, perquè siguin resoltes, el lliurament d'informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat establerts normativament del responsable tècnic del comú, i el lliurament d'un certificat de conformitat amb la legalitat urbanística del secretari del comú. El Comú ha de requerir els informes ministerials que siguin preceptius.

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

#### **Article 72.** *Informes preceptius*

1. En la tramitació de les llicències, i per tal d'autoritzar-les, els comuns han de requerir els informes favorables dels ministeris competents segons la legislació sectorial.

2. Els comuns poden requerir informes potestatsius del Govern referents al compliment de la normativa vigent.

3. A l'efecte d'emetre els informes preceptius regulats a l'apartat 1 d'aquest article, els comuns han de trametre una còpia de la sol·licitud de llicència urbanística i de la documentació del projecte al ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent. La documentació del projecte ha de ser en forma digital, i també en paper signada pel tècnic autor del projecte i si escau visada.

4. Els informes ministerials s'han d'emetre en el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable i, si la regulació no el preveu, en el termini d'un (1) mes. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. Transcorregut aquest termini, si no es comunica al comú l'emissió dels informes, s'entenen informats en sentit desfavorable. Pel que fa a l'autorització d'actuacions en sòl no urbanitzable promogudes per privats, si transcorregut un termini de dos (2) mesos no es comunica al comú l'emissió dels informes, s'entenen informats en sentit favorable.

**Article 73. Esmena de deficiències**

1. Si en el decurs de la tramitació del projecte s'observa l'existència de deficiències esmenables que afectin la sol·licitud o la documentació presentades, el comú ha de requerir a la persona interessada que les esmeni en el termini d'un (1) mes.

2. Transcorregut el termini d'un (1) mes atorgat sense que la persona interessada hagi esmenat les deficiències observades, s'ha de continuar la tramitació de l'expedient fins a dictar-ne la resolució definitiva.

**Article 74. Resolució**

1. En general les llicències urbanístiques s'han de resoldre en el termini de dos (2) mesos, a comptar de la data de presentació de la sol·licitud.

El termini esmentat pot ser prorrogat per l'òrgan comunal competent en els termes previstos a l'article 114.3 del Codi de l'Administració.

2. El còmput del termini anterior resta suspès durant el temps que s'atorgui a la persona interessada per a l'esmena de deficiències a què es refereix l'article 73.1 anterior.

3. Amb el lliurament dels informes preceptius o potestats favorables que hagi sol·licitat el comú, l'informe favorable des dels punts de vista tècnic, urbanístic i d'habitabilitat emès pel responsable tècnic del comú, i el certificat de conformitat amb la legalitat urbanística lliurat pel secretari del comú, el comú, mitjançant resolució, atorga la llicència.

4. La manca de resolució dins del termini establert o dins del que resulti de la pròrroga prevista en l'apartat 1 d'aquest article comporta la denegació tàcita de la llicència, excepte en aquells supòsits en els que l'articulat d'aquest Reglament especifica el contrari.

5. Quan els informes preceptius ministerials siguin desfavorables a la sol·licitud de la llicència o quan l'actuació sol·licitada no sigui conforme a les previsions del planejament i la normativa urbanística, el comú ha d'acordar, motivadament, la denegació de la llicència.

**Article 75. Notificació i impugnació**

1. La resolució definitiva de concessió o de denegació de la llicència s'ha de notificar al peticionari.

2. Contra la resolució definitiva es pot interposar recurs d'alçada davant de la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

**Secció segona. Altres procediments de concessió de llicències****Article 75 bis. Procediment especial**

1. En el cas de sol·licituds de construcció d'edificacions de nova planta destinades a habitatges plurifamiliars d'un nombre inferior a quinze (15) habitatges, o de 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.

2. Són d'aplicació a aquest tipus de procediment les normes sobre la pròrroga del termini de resolució i sobre l'esmena de deficiències que estableixen l'article 73 i el segon paràgraf de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 74, anteriors.

3. Són igualment d'aplicació a aquest tipus de procediment les normes de procediment establertes en la Secció primera anterior, en tot allò que no contradiguin el que disposa l'apartat 1 de la present disposició.

4. La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació prevista en la normativa sobre procediment general d'atorgament de llicències.

5. En cap cas es considera adquirida la llicència per silenci administratiu positiu, quan la sol·licitud de llicència o el projecte constructiu siguin contraris a la legislació o al planejament.

**Article 76.** *Procediment simplificat*

1. Les sol·licituds de llicències d'obres menors, d'obres majors de reforma i rehabilitació d'edificis i de canvis d'ús i les corresponents a la construcció, provisional o definitiva, d'edificis unifamiliars de nova planta en zones que no requereixin proteccions contra riscos naturals, segueixen el procediment simplificat següent.

En aquests supòsits, el tècnic autor del projecte signa una declaració jurada, segons el model que figura a l'annex II, en què certifica sota la seva responsabilitat que la sol·licitud i el projecte que l'acompanya són conformes a la normativa vigent i que l'obra que s'ha d'executar no requereix proteccions contra riscos naturals. La persona sol·licitant presenta la declaració jurada davant del comú.

2. La llicència s'entén atorgada, de forma immediata, des del moment de presentació de la sol·licitud i la declaració jurada davant del comú, sense perjudici del que estableix el paràgraf següent.

3. El comú i el Govern disposen d'un termini de tres (3) mesos, a comptar de la data de presentació de la sol·licitud al comú, per revisar-la, potestivament. 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'entrada de la sol·licitud, i ha de enviar-li còpia de la sol·licitud i de la documentació que l'acompanya.

4. En cas de detectar dintre del termini esmentat de tres mesos que el projecte presentat no és conforme amb la normativa, el comú ha d'ordenar l'aturada immediata de les obres. Igualment, en el cas que els Departaments del Govern amb competències sectorials per raó de la matèria detectin deficiències en el projecte, ho han de comunicar al Comú amb antelació suficient perquè aquest actuï dintre del termini de tres mesos, sense perjudici de les facultats que l'article 147 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme reconeix a favor del ministre responsable de l'ordenament territorial, que seran immediatament posades en coneixement de comú als efectes pertinents.

En aquest cas, si les obres projectades poden ser, a judici del comú, rectificades per tal que siguin compatibles amb la normativa urbanística, el comú ha d'ordenar al sol·licitant que rectifiqui el projecte perquè s'adeqüi a la normativa, i que executi a les seves costes les obres de rectificació, en el termini que li indiqui el comú. En cas d'incompliment en aquest termini, s'ha d'actuar segons el que preveu el paràgraf següent.

Si a judici del comú les obres projectades no poden ser rectificades per tal que siguin compatibles 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, a les costes del sol·licitant.

5. Transcorreguts tres mesos des de la presentació de la sol·licitud, si el comú no ha iniciat el procediment descrit a l'apartat 4, la llicència guanya plena fermesa administrativa, encara que no hagi estat decretada expressament.

6. En cap cas es considera adquirida la llicència quan la sol·licitud de llicència o el projecte siguin contraris a la legislació o al planejament.

**Article 77.** *Documentació que cal presentar*

1. En el supòsit d'obres majors de reforma i rehabilitació d'edificis, de canvis d'ús i de construcció, provisional o definitiva, d'edificis unifamiliars de nova planta en zones que no requereixin proteccions contra riscos naturals, la sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació prevista en la normativa sobre procediment general, i també de la declaració jurada signada pel tècnic, segons model que figura a l'annex II.

2. En el supòsit d'obres menors, la sol·licitud ha d'anar acompanyada de la documentació següent:

- a) La localització de la ubicació de les obres.
- b) La descripció dels treballs.
- c) La documentació complementària, segons estableixi el comú en funció del tipus d'obres menors.

La documentació ha d'anar signada per un tècnic competent i visada, si escau, pel col·legi professional corresponent, excepte en els supòsits d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic.



En el cas que l'obra menor requereixi l'actuació professional d'un tècnic, s'ha de presentar també la declaració jurada signada pel tècnic, segons model que figura a l'annex II.

**Article 78.** *Llicències d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic*

Els documents de projecte annexos a la sol·licitud no requereixen la signatura d'un tècnic en els supòsits d'obres menors següents:

- a) la construcció o reparació de guals;
- b) l'ocupació provisional de la via pública quan no estigui emparada en una llicència urbanística;
- c) la construcció de quioscos per a exposició i venda;
- d) la col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos;
- e) la col·locació d'anuncis, llevat els que se situïn sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors;
- f) la col·locació de mobiliari urbà i elements de senyalització vertical;
- g) la instal·lació de tendals en les plantes baixes amb façana a la via pública;
- h) la instal·lació de marquesines per als comerços;
- i) la instal·lació de tanques provisionals de precaució d'obres;
- j) la col·locació de bastides;
- k) l'execució de cales, pous i sondeigs previs a la llicència d'obres;
- l) la col·locació de grues torre, ascensors i altres aparells elevadors per a la construcció;
- m) la construcció de barraques provisionals d'obra;
- n) l'execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no en modifiquin l'estructura i millorin les condicions d'higiene i d'estètica;
- o) la instal·lació de serveis sanitaris en locals comercials;
- p) la reparació de cobertes i terrats;
- q) la pintura, l'arrebossat i la reparació de les façanes d'edificis no inclosos en catàlegs de protecció, que no impliquin la utilització d'apacats de pedra;
- r) la reposició d'elements alterats per accidents o pel deteriorament de les façanes;
- s) la col·locació de portes i persianes en les obertures dels edificis;
- t) la col·locació de reixes;
- u) la modificació de balcons, terrasses o altres elements sortints;
- v) la substitució de fusteries en obertures existents;
- w) la construcció, la reparació o la substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i arquetes de connexió de les instal·lacions dels edificis a les xarxes generals;
- x) la construcció i la modificació d'aparadors;
- y) la construcció de tanques, o la realització d'obres similars en solars o patis.

Per a la concessió de la llicència d'obres menors que no requereixen l'actuació professional d'un tècnic no s'ha de presentar la declaració jurada.

**Article 79.** *Resolució de llicències d'obres menors*

Per a la concessió de la llicència d'obres menors se segueix el procediment simplificat fixat a l'article 76, amb la diferència que el termini de revisió potestativa de la sol·licitud per part de l'Administració és d'un (1) mes.

Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud, si el comú no ha iniciat el procediments descrit a l'apartat 4 de l'article 76, la llicència guanya plena fermesa administrativa, encara que no hagi estat decretada expressament, sense perjudici del que estableix l'apartat 6 del referit article.

**Secció tercera.** Procediment d'autorització d'obres i usos provisionals i temporals**Article 80.** *Llicències d'obres i usos provisionals i temporals*

1. L'autorització d'obres i usos provisionals i temporals està subjecta a les condicions següents:

- a) Que tant les obres requerides per a l'establiment dels usos, com els usos en si mateixos tinguin caràcter provisional o temporal.
- b) Que l'autorització provisional de les obres i dels usos no dificulti l'execució del planejament ni sigui contrària a cap supòsit de la legislació sectorial d'aplicació.
- c) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a enderrocar les obres i a cessar els usos, sense reclamar indemnització, quan es procedeixi a revocar-la.
- d) Que el propietari de la finca i el titular de l'autorització estiguin obligats a fer constar en els documents de cessió d'ús o transferència de domini de la finca, la naturalesa provisional o temporal de l'autorització i el caràcter no indemnitzable de la seva revocació.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres i usos provisionals i temporals segueixen les normes de procediment, així com el termini de resolució, previstos per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.

**Article 81.** *Documentació que cal presentar*

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

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui la documentació prevista per a la llicència que correspongui amb independència de la seva provisionalitat o temporalitat.
- b) Un document signat pel propietari de la finca i pel sol·licitant de l'autorització en el qual es compromet a cessar els usos i enderrocar les obres, sense indemnització, quan es revoqui l'autorització i a fer constar el caràcter provisional i revocable de l'autorització en els documents de cessió d'ús o de transferència de domini que subscriuguin amb tercers.

**Article 82.** *Caducitat i revocació*

Les llicències urbanístiques per obres o usos temporals n'han d'establir la durada màxima.

Les llicències urbanístiques per obres o usos provisionals queden revocades amb l'aprovació del planejament derivat de la unitat d'actuació en la què es trobin.

En el cas que les obres o actuacions provisionals resultin compatibles amb les prescripcions previstes al pla parcial o especial aprovat pel comú, el propietari disposa d'un termini de tres mesos, comptats des de la data de publicació del decret d'aprovació del pla parcial o del pla especial, per tal d'iniciar el tràmit d'obtenció de la llicència urbanística definitiva, amb abonament dels drets, exaccions i tributs que corresponguin, i fent efectiva la cessió obligatòria i gratuïta. Altrament, la llicència queda revocada, tal com preveu el paràgraf anterior.

L'obtenció de la llicència definitiva segueix les mateixes pautes de procediment aplicades en el seu dia per a l'obtenció de la llicència d'obres i usos provisionals.

## Secció quarta. Procediment d'autorització d'activitats en sòl no urbanitzable

### Article 83. *Activitats en sòl no urbanitzable*

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

2. Així mateix, es poden autoritzar excepcionalment, conforme a les condicions regulades en els plans d'ordenació i urbanisme parroquial corresponents, les actuacions següents:

a) En sòl forestal i en sòl agrícola i ramader, l'obertura de noves pistes o camins de muntanya, la tala d'arbres i l'obertura dels tallafocs necessaris per a la seguretat del bosc; en règim d'obres i actuacions provisionals, la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya no destinades a habitatge permanent i la construcció de les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (com granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles), amb subjecció a les limitacions i condicions especificades als articles 27 i 51 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme; l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agençament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada, i l'habilitació d'instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.

b) En les 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 les zones de patrimoni natural i entorn de béns d'interès històric i cultural, la crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i els equipaments destinats exclusivament a la conservació, la millora i el gaudi de l'habitatge propi i la rehabilitació i la conservació de les bordes i els edificis agrícoles que inclogui el perímetre de la zona, o el monument objecte de protecció i els seus entorns.

d) En les zones d'itineraris d'interès, els treballs i els equipaments destinats exclusivament a la conservació i la millora.

e) En les zones exposades a riscos naturals, les instal·lacions o equipaments de caràcter tècnic que siguin destinats exclusivament a la protecció de les persones i els béns i a la limitació del mateix risc, 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 aquesta és assumible.

L'estudi detallat del risc modelitzarà els fenòmens físics que succeeixen quan es produeix un esdeveniment de risc, mitjançant les metodologies físico-matemàtiques més avançades que permeti l'estat del coneixement de la matèria. La modelització tindrà en compte la gradació de probabilitats associades a les diferents intensitats dels fenòmens. A partir dels resultats de la modelització, i atenent a la probabilitat de presència de persones en les àrees afectades pels possibles esdeveniments de risc, l'estudi avaluarà la probabilitat de pèrdua de vides humanes a causa del risc natural, en relació a la realització de les edificacions instal·lacions. L'avaluació de la probabilitat de pèrdua de vides humanes tindrà en compte tant l'efecte directe que pot ocasionar un esdeveniment de risc, com també l'efecte indirecte que l'esdeveniment pot provocar. La probabilitat de pèrdua de vides humanes que resulti serà contrastada amb els valors que les recomanacions i normatives internacionals i la literatura tècnica sobre la matèria considera admissibles.

L'atorgament de la llicència requereix informe favorable del Ministeri titular de l'ordenament territorial sobre l'estudi de detall.

f) En les zones de sòl sense designació específica, es pot utilitzar per ampliar sòl destinat a equipaments, espais públics i infraestructures quan confronti amb aquest darrer, amb una proporció del sòl ampliat no superior al sòl existent.

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 els plans sectorials o la normativa que aprovi i publiqui el Govern, la instal·lació d'infraestructures energètiques segons la normativa sectorial vigent.

**Article 84.** *Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable promogudes per particulars*

1. Les actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable, promogudes per particulars en terrenys de propietat privada o en terrenys de titularitat comunal demanial, requereixen la llicència urbanística corresponent, excepte la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres, en sòls forestal, agrícola i ramader.

2. És d'aplicació el procediment general de concessió de llicències urbanístiques previst al capítol 2, secció 1, d'aquest títol, sense perjudici de les normes sobre documentació a presentar i tramitació que es preveuen en els articles següents. En particular, poden ésser aplicats a aquest tipus de sol·licituds les normes sobre la pròrroga del termini de resolució i sobre l'esmena de deficiències.

3. S'entenen emesos en sentit favorable els informes ministerials preceptius que no s'emeten en el termini de dos (2) mesos. 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. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. Són d'aplicació a aquest tipus de procediment les normes sobre comptabilització del termini i suspensió que estableixen els paràgrafs 1 i 2 de l'article 74, en relació a allò que preveuen, respectivament, els articles 69.3 i 73.1 anteriors.

**Article 85.** *Documentació que cal presentar*

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

a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.

- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament de la vegetació i de les construccions existents i indicant en planta i alçat les finques i les propietats veïnes que es poden veure afectades per les actuacions projectades.

- Els plànols del projecte.

- La memòria descriptiva de les característiques del projecte, l'activitat i els usos, amb indicació del termini màxim d'execució previst.

b) L'estudi geològic dels terrenys, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.

c) L'estudi de l'impacte ambiental i cultural, i dels mitjans de protecció de l'entorn previstos, en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria.

**Article 86.** *Tramitació*

1. En el cas que no sigui d'aplicació el procediment simplificat regulat per l'article 76, se segueix la tramitació establerta als apartats que segueixen.

2. El comú verifica la conformitat de la sol·licitud i dels documents de projecte amb les previsions específiques per a la zona regulada en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

3. Si la sol·licitud no és conforme a les previsions de la planificació, el comú denega la sol·licitud motivadament, per disconformitat amb les previsions del planejament urbanístic.

4. Si la sol·licitud és conforme a les previsions de la planificació, el comú ha de trametre una còpia de la sol·licitud de llicència urbanística, la documentació del projecte i l'informe favorable en aquest sentit al ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent.

5. El ministeri responsable de l'ordenament del territori i de l'urbanisme, i altres ministeris competents en el cas que sigui preceptiu en compliment de la legislació sectorial d'aplicació per raó de la matèria, informen motivadament i amb caràcter vinculant respecte a la procedència o no d'atorgar l'autorització i imposen quan calgui les condicions o les mesures correctores a què s'hagi de subjectar l'actuació sol·licitada.

6. Si els informes ministerials són favorables a l'atorgament de l'autorització, el comú resol la sol·licitud en el sentit que consideri més adequat a les determinacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Quan el comú atorgui l'autorització ha d'incloure les condicions o les mesures correctores a què s'hagin supeditat els informes ministerials favorables, i també les que el mateix comú consideri que cal introduir per garantir l'adequació de l'actuació a les prescripcions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

7. L'actuació autoritzada s'ha d'iniciar i executar dins dels terminis màxims previstos en la resolució d'autorització. Si la llicència no els estableix, el termini d'iniciació i el de finalització de les obres és d'un (1) any i de tres (3) anys, respectivament. El termini d'iniciació de les obres es compta des de la data de notificació de la llicència d'obres, i el termini de finalització de l'obra es compta des de la data del termini d'iniciació de les obres. L'incompliment dels terminis atorgats determina la caducitat de l'autorització, i per prorrogar-la cal que la persona interessada efectui una nova sol·licitud de pròrroga de la llicència.

#### **Article 87.** *Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable dutes a terme pels comuns*

1. Quan les actuacions d'excepció previstes en sòl no urbanitzable les porti a terme el mateix comú, ell mateix ha de trametre al ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme el projecte d'execució, mitjançant una còpia del projecte en paper i en suport informàtic, el qual ha de requerir als ministeris que tinguin competències sectorials aplicables que emetin l'informe preceptiu corresponent. Els informes preceptius han d'especificar les condicions i les mesures correctores adequades per fer compatible l'actuació projectada amb la preservació dels valors del sòl no urbanitzable.

2. Els informes ministerials s'han d'emetre en el termini que estableixi la regulació sectorial aplicable i, si la regulació no el preveu, en el termini de dos (2) mesos. El període d'informació pública establert per normativa no compta dins del termini. S'entenen emesos en sentit favorable els informes preceptius que no s'emeten en aquest termini.

### Capítol tercer. Informació urbanística

#### Secció primera. Certificat urbanístic

##### **Article 88.** *Certificat urbanístic*

El certificat urbanístic ha de permetre als administrats d'obtenir informació escrita certificada per un funcionari habilitat, en relació amb el règim urbanístic d'una finca o sector, d'acord amb el que estableix l'article 8 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.

##### **Article 89.** *Documentació que cal presentar*

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

a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible i amb delimitació de la finca o sector al qual es refereix la sol·licitud. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.

b) En cas que es presenti la sol·licitud d'informació al Govern, s'ha d'adjuntar còpia de la sol·licitud de certificat urbanístic presentada al comú.

**Article 90. Tramitació**

1. La sol·licitud d'informació s'ha de presentar al comú, i en cas de no rebre resposta en temps i forma es pot sol·licitar al Govern.
2. El certificat urbanístic és emès per un funcionari habilitat, i cal fer-hi constar el planejament aplicable i si està o no subjecte a l'aprovació de planejament derivat, la classe de sòl i la unitat d'actuació en què estiguin inclosos la finca o el sector, el seu destí a sistemes o a zones i els usos i les intensitats que eventualment s'hi admetin.
3. El termini per emetre el certificat urbanístic és de quinze (15) dies, comptats des de la seva petició.

**Article 91. Caducitat**

El certificat urbanístic caduca en un termini de tres (3) mesos o amb la publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* de les modificacions de la normativa urbanística que incideixin en la finca o sector al qual faci referència.

## Secció segona. Assenyalament d'alineacions

**Article 92. Assenyalament d'alineacions**

Els propietaris poden sol·licitar als comuns l'assenyalament sobre plànol de les alineacions oficials dels vials i dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents que corresponen a una finca determinada.

**Article 93. Vials competència del Govern i límits d'edificació en els marges dels rius i torrents**

1. Per a l'assenyalament d'alineacions sobre plànol en relació amb vials que són competència del Govern i dels límits d'edificació en els marges dels rius i torrents, el comú remet la sol·licitud corresponent amb la documentació presentada al ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme.
2. El ministeri responsable de l'ordenament territorial i l'urbanisme procedeix a l'assenyalament de les alineacions corresponents i/o dels límits d'edificació en els marges del riu o torrent i els reenvia al comú perquè ho comuniqui al sol·licitant.

**Article 94. Documentació que cal presentar**

La sol·licitud ha d'anar acompanyada de la presentació de la documentació següent per duplicat per a l'assenyalament d'alineacions de vials i per triplicat per a l'assenyalament d'alineacions de vials que són competència del Govern o de límits d'edificació en els marges de rius i torrents:

- a) El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.
- b) El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, en format informàtic, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca i amb indicació de les coordenades de tots els límits de la finca. També s'han d'indicar els vials existents amb els quals delimita per a l'assenyalament d'alineacions de vials, i les coordenades dels dos marges del riu que confronten amb la finca per a l'assenyalament de límits d'edificació en els marges de rius i torrents.

**Article 95. Caducitat**

L'assenyalament d'alineacions de vials caduca en el termini d'un (1) any.

## Capítol quart. Activitats en el sòl

### Secció primera. Llicència de moviments de terra

**Article 96. Llicència de moviments de terra**

1. Els moviments de terres en general, les excavacions, els desmunts, les esplanacions, els terraplenaments, els abocadors o d'altres que comportin una alteració de les cotes naturals del terreny, exceptuant-ne els

autoritzats en el marc de les llicències urbanístiques d'edificació o de reparcel·lació, estan subjectes a llicència de moviments de terra.

2. Si els moviments de terra estan motivats per la construcció d'un edifici de nova planta, la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma d'un edifici existent, la sol·licitud de la llicència de moviment de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'edificació, i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització dels moviments de terra necessaris per a la construcció de l'edifici autoritzat, sempre que es complementi el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'edificació.

3. Si els moviments de terra estan motivats per obres d'urbanització, la sol·licitud de la llicència de moviment de terres s'entén implícita en la sol·licitud d'urbanització, i la concessió d'aquesta llicència implica l'autorització dels moviments de terra necessaris per a l'execució dels treballs d'urbanització autoritzats, sempre que es complementi el Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny en el projecte d'urbanització.

4. En els terrenys objecte de llicències de moviments de terra que no estiguin motivats per la construcció d'un edifici de nova planta, la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma d'un edifici existent, o per obres d'urbanització, la sol·licitud de la llicència ha d'especificar els usos o activitats per als quals se sol·licita la llicència. No s'atorguen llicències de moviments de terres que no siguin destinats a un ús o activitat. Només es permet la realització dels usos o activitats per als quals se sol·licita la llicència de moviments de terra.

5. En els terrenys en què s'hagi atorgat llicència de moviments de terra no s'autoritzen llicències d'obra d'urbanització ni llicències d'obra d'edificació en un termini mínim de tres (3) anys a comptar de la data de finalització dels treballs corresponents a la llicència de moviments de terra.

6. A efectes de les llicències d'obra d'edificació, s'entén per terreny original el terreny natural previ a qualsevol llicència de modificació del terreny.

#### **Article 97.** *Documentació que cal presentar*

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

- a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que comprengui:
  - El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.
  - El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten la parcel·la.
  - Els plànols dels perfils del terreny necessaris per apreciar el volum i les característiques dels treballs projectats.
- b) La documentació requerida al Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny amb indicació dels usos o activitats a què es destina el terreny.
- c) La documentació requerida en la normativa sectorial que hi sigui aplicable.

### Secció segona. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

#### **Article 98.** *Autorització de treballs de protecció*

L'autorització de llicències urbanístiques en terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus, de riscos geològics i geotècnics i de risc hidrològic delimitades en els documents cartogràfics de riscos naturals aprovats i publicats pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, s'ha

d'efectuar segons el que disposa la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb l'article 38.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requereixen l'informe favorable previ dels ministeris del Govern competents segons la legislació sectorial.

## Capítol cinquè. Urbanització

### **Article 99.** *Control comunal de l'execució de les obres d'urbanització*

1. L'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables està subjecta al control administratiu de caràcter preventiu dels comuns.
2. El control de les obres d'urbanització es pot dur a terme de forma integral, mitjançant l'aprovació d'una llicència d'urbanització integral que compregui la totalitat dels serveis urbanístics, o bé de forma puntual, en relació amb algun o alguns elements d'urbanització, per mitjà de la llicència d'obres d'urbanització.
3. L'aprovació d'una llicència d'urbanització integral és preceptiva sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o rehabilitar la urbanització existent, és suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o els elements d'urbanització que manquin o s'hagin de reformar o rehabilitar.

### **Article 100.** *Llicència d'urbanització integral*

1. Les obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, pels plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys són objecte de llicència d'urbanització integral.
2. Les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització integral són les següents: construcció de vials, eixampla de vials existents, pavimentació de vials, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais públics; xarxa de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis; xarxa d'evacuació d'aigües pluvials i residuals; xarxa de distribució d'energia; xarxa d'enllumenat públic; xarxa de serveis de telecomunicació per cable; jardineria dels espais lliures, treballs de protecció davant de riscos naturals, canalització de rius i torrents; i d'altres que hagi previst el planejament urbanístic que desenvolupen.
3. Els projectes d'urbanització integral no poden modificar les determinacions del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres.

### **Article 101.** *Llicència d'obres d'urbanització*

1. Està subjecta a llicència d'obres d'urbanització l'execució aïllada i puntual dels serveis urbanístics, la modificació, rehabilitació o reforma dels serveis urbanístics, i l'execució de les obres d'urbanització previstes en polígons d'actuació.
2. La llicència d'obres d'urbanització té com a finalitat controlar que les obres d'urbanització projectades s'ajustin a les prescripcions del planejament urbanístic i els serveis resultants s'integrin en les xarxes i els sistemes generals.
3. Les sol·licituds de llicència d'obres d'urbanització han d'anar acompanyades de la documentació requerida en l'article següent, referida a l'execució dels serveis urbanístics que es vegin afectats per l'execució parcial, modificació, rehabilitació o reforma de la urbanització o del polígon d'actuació.

### **Article 102.** *Documentació que cal presentar*

1. Les sol·licituds de llicència d'urbanització, que no tinguin la consideració d'obra menor, han d'anar acompanyades de la documentació mínima següent:
  - a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.
- El plànol topogràfic d'emplaçament dels terrenys que s'han d'urbanitzar, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten els terrenys que s'han d'urbanitzar i les edificacions existents en els solars confrontants.
- Els plànols d'emplaçament i traçat de nous vials i eixampla de vials existents, urbanització i xarxes de serveis, protecció de riscos i canalitzacions de rius i torrents, acotats, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics, alineacions i indicació de les xarxes de serveis fins a l'embranchement amb xarxes existents.
- La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de la urbanització, de les xarxes de serveis previstes i de l'entorn, i la justificació dels diversos paràmetres reguladors dels sistemes urbanístics, de les condicions de construcció i d'ús de la urbanització.
- La justificació del dimensionament de les xarxes de serveis, que garanteixi una capacitat suficient per satisfer les necessitats de les edificacions i les instal·lacions previstes pel planejament urbanístic en els terrenys que s'urbanitzen.

b) La documentació requerida al Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny.

c) La documentació requerida en la normativa sectorial que hi sigui aplicable.

2. Les sol·licituds de llicència d'urbanització que afectin immobles o entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

## Capítol sisè. Edificació

### Secció primera. Urbanització i edificació simultànies

#### **Article 103.** *Llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània de la urbanització*

1. Per atorgar la llicència d'edificació cal que les parcel·les posseeixin tots els elements d'urbanització previstos pel planejament i, en tot cas, els que siguin requerits perquè els terrenys tinguin la condició de solars.
2. Quan motivacions tècniques o econòmiques ho aconsellin, els comuns poden atorgar llicència d'edificació simultàniament a l'aprovació dels treballs d'urbanització, sempre que els interessats prestin aval bancari suficient per garantir l'execució total d'aquests treballs.
3. L'autorització de l'edificació i la urbanització simultànies estan subjectes a les condicions següents:
  - a) Que s'hagi aprovat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i el planejament derivat que sigui procedent.
  - b) Que hagi guanyat fermesa administrativa l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, si escau.
  - c) Que se cedeixin als comuns els terrenys destinats a vies i aparcaments, espais lliures i equipaments de caràcter públic, i a la resta de sistemes urbanístics.
  - d) Que es fixin prèviament les alineacions quan no estiguin determinades.
  - e) Que s'aprovi la llicència d'urbanització integral o s'atorgui la llicència d'obres d'urbanització en relació amb els elements d'urbanització pendents.
  - f) Que es presti fiança per un import mínim equivalent al 15% del cost d'execució de les obres previst en el projecte d'urbanització.

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

h) Que un dels elements d'urbanització que falti no sigui l'accés rodat.

## Secció segona. Llicència d'enderroc

### Article 104. *Llicència d'enderroc*

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

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

3. La llicència d'enderroc es considera implícita en les llicències d'edificació en què es requereixi la demolició total o parcial d'edificis existents per a l'execució de les obres objecte de la llicència d'edificació

### Article 105. *Documentació que cal presentar*

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

a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.

- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200, amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III), amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.

- El croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'entitat de l'enderroc.

- La memòria tècnica descriptiva dels treballs d'enderroc, amb indicació del programa d'execució i de les mesures de precaució adoptades en relació amb la mateixa obra, la via pública i les construccions i les finques contigües.

- La documentació requerida pel Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny.

- El programa de gestió de residus que compregui una estimació dels volums i les tipologies o característiques de tots els residus que es preveu generar en l'enderroc, amb la finalitat de poder destriar els residus perillosos, amb una atenció especial a l'amiant i els materials reciclables, i finalment la indicació de les instal·lacions on s'han de gestionar els residus. El tècnic competent i capacitats en l'àmbit de l'amiant ha d'adoptar totes les mesures adequades per identificar els materials que puguin contenir amiant, i indicar-ho en el programa de gestió de residus. A aquest efecte, el promotor o el propietari ha d'incloure els informes i la contractació dels treballs necessaris que el tècnic competent requereixi, així com facilitar tota la informació disponible sobre l'edificació i les instal·lacions corresponents.

- La documentació requerida en la normativa sectorial que hi sigui aplicable.

## Secció tercera. Llicència d'edificació

### Article 106. *Llicència d'edificació*

Les obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena, les obres d'ampliació d'edificis, les obres de rehabilitació o reforma d'edificis, que no siguin considerats obra menor, i la modificació de projectes

autoritzats queden subjectes a llicència d'edificació amb la finalitat de controlar que les edificacions respectin la normativa urbanística, tècnica i d'habitabilitat, i la legislació sectorial aplicable.

#### **Article 107.** *Documentació que cal presentar*

1. Les sol·licituds de llicència d'edificació, que no tinguin la consideració d'obra menor, han d'anar acompanyades de la documentació següent:

a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.

- El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.

- El plànol d'emplaçament i urbanització, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui, i indicació de la xarxa viària i l'embranchament a les xarxes de serveis d'aigua, energia i clavegueram.

- Els plànols de plantes generals, acotats, amb indicació d'escala i d'usos, que reflecteixin els elements fixos i els de mobiliari, si escau, per comprovar la funcionalitat dels espais.

- Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, de pendents i elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.

- Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals, per comprovar que compleixen els requisits urbanístics i funcionals.

- La memòria descriptiva i justificativa del projecte, amb indicació de les dades dels agents que intervenen en la redacció del projecte, la descripció general de l'edificació i de l'entorn, i la justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui, de les condicions de construcció i d'habitabilitat de l'edificació.

b) La documentació requerida pel Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny.

c) La documentació requerida en la normativa sectorial que sigui aplicable.

d) El document de característiques de l'obra.

2. Les sol·licituds de llicència d'edificació, corresponents a modificacions de projectes, ampliacions, rehabilitacions o reformes d'edificis, han d'anar acompanyades de la documentació requerida en l'apartat anterior, referida a la part d'edificació que es vegi afectada per la modificació, l'ampliació, la rehabilitació o la reforma de l'edificació.

3. Les sol·licituds de llicència d'edificació d'immobles amb algun grau de protecció o en entorns amb algun grau de protecció requereixen justificar-ne el compliment.

### **Capítol setè. Revisió i control de les obres**

#### **Article 108.** *Iniciació dels treballs*

1. Els titulars de qualsevol tipus de llicència urbanística han de comunicar al comú l'inici dels treballs i, si escau, al ministeri responsable del medi ambient i al ministeri responsable del patrimoni cultural. La comunicació s'ha d'efectuar mitjançant document, signat pels titulars de la llicència urbanística, de la forma que determini el comú, acompanyat dels documents següents:

- a) Document de valorització o disposició dels residus en abocador controlat
- b) Document d'acceptació de la direcció facultativa de l'obra signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent
- c) Una còpia del rebut de recepció del projecte de seguretat i salut al departament del Govern responsable de treball.

2. Per evitar molèsties i perills per als vianants i per a la circulació rodada, en la zona afectada per la realització de les obres que limiti amb la via pública s'hi ha d'instal·lar una tanca protectora que no permeti l'accés a persones alienes a l'obra, i s'ha de garantir la continuïtat del pas de vianants, tot adoptant les mesures de protecció adequades respecte de la circulació rodada i dels treballs de les obres.

3. Abans de la iniciació de les obres la direcció facultativa, en presència del propietari i el constructor, ha d'efectuar el replantejament del projecte sobre el terreny per verificar la realitat geomètrica de les obres i la viabilitat del propi projecte. S'emet la corresponent acta de replanteig, signada per la direcció facultativa, el propietari i el constructor, en la que consta que és viable construir l'obra projectada sobre el terreny.

#### **Article 109. Rètol d'obra**

1. En tota obra, sigui d'urbanització o d'edificació, de nova planta, de modificació, rehabilitació o reforma, d'ampliació, o d'altre tipus de treballs, és obligatori col·locar en lloc visible des de la via pública el rètol de l'obra.

2. En el rètol de l'obra s'hi ha de fer constar la classe de llicència urbanística i la data de la resolució d'atorgament, les dates d'inici i de finalització dels treballs i el noms del tècnic autor del projecte, del tècnic director de l'obra, i de l'empresa constructora.

#### **Article 110. Direcció facultativa**

1. La direcció facultativa de l'obra ha de ser assumida per un o més tècnics amb la titulació pertinent, als quals correspon vetllar perquè les obres, les instal·lacions o els treballs s'executin d'acord amb el projecte aprovat i perquè es respecti la normativa urbanística, de construcció i altres normatives sectorials aplicables per raó de la matèria.

2. La direcció facultativa de l'obra ha de dirigir l'execució material dels treballs, amb materials i mitjans adequats, i seguint la normativa vigent i les regles de l'art.

3. El responsable de la seguretat en l'obra ha de vetllar perquè es compleixi el projecte de seguretat i higiene i perquè es faci la senyalització interna i externa de l'obra correctament fins a l'emissió del certificat final d'obra.

4. El comú no és responsable, tot i haver atorgat l'autorització administrativa, ni els ministeris del Govern són responsables, tot i haver emès informes favorables en relació amb competències segons la legislació sectorial, de possibles deficiències en el projecte o execució dels treballs d'obra.

5. Si durant el transcurs dels treballs autoritzats es produeix algun canvi en la direcció facultativa, cal comunicar-ho al comú.

6. Les ordres de la direcció facultativa durant l'execució de l'obra i les incidències que es produeixin s'han de consignar en el llibre d'obra, en el qual s'han de registrar totes les visites que efectui la direcció facultativa.

7. Així mateix, la direcció facultativa ha de recopilar tota la documentació, incloent-hi, quan escaigui, la relativa a l'execució de proteccions de riscos naturals, que s'elabori per reflectir l'obra executada amb la finalitat que, un cop finalitzada la construcció, es puguin conèixer les dades necessàries per al seu manteniment, la seva conservació i l'eventual reparació. Aquesta documentació ha d'anar acompanyada de la relació de les empreses i professionals que hagin intervingut en la construcció.

**Article 111.** *Modificacions del projecte en el transcurs de les obres*

1. Les obres i els treballs autoritzats s'han d'executar d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència urbanística.
2. Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, o que afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, és obligatori revisar el projecte aprovat i sol·licitar una llicència de modificació.
3. Si durant l'execució de les obres o dels treballs autoritzats és necessari introduir alguna variació en qualsevol llicència urbanística aprovada que no afecti paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, excepte canvis d'ús, i que no afecti les condicions fixades als informes preceptius emesos per ministeris del Govern, i si així ho certifica la direcció facultativa sota la seva responsabilitat, el titular de la llicència urbanística pot continuar les obres.

**Article 112.** *Inspeccions comunals*

1. A l'obra hi ha d'haver, a disposició de la inspecció comunal, la documentació acreditativa de l'atorgament de la llicència urbanística.
2. La competència d'efectuar, durant el transcurs de les obres, les inspeccions per comprovar que les obres i les instal·lacions es duen a terme d'acord amb el projecte autoritzat, recau en els serveis tècnics comunals.
3. El titular de la llicència urbanística o la direcció facultativa de l'obra han d'assistir a les inspeccions comunals, i per aquest motiu es convocaran prèviament, i han de facilitar l'entrada a l'obra dels serveis tècnics comunals que efectuin la inspecció. En el cas que el propietari, promotor o constructor negui als inspectors l'entrada a l'obra o a l'immoble, es consignarà en l'acta corresponent, i el cònsol major podrà sol·licitar auxili judicial.

**Article 113.** *Suspensió d'obres i mesures de protecció de la legalitat urbanística*

1. Quan els serveis de la inspecció comunal hagin constatat, i consignat en l'acta d'inspecció corresponent, que s'executen obres, instal·lacions o activitats sense llicència, o bé que contravenen les condicions d'atorgament de la llicència, el comú, a través del cònsol major, o persona que disposi de delegació expressa, ha d'ordenar l'aturada immediata de les obres, després d'incoar el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
2. Una volta instruit i resolt el procediment de protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb el procediment previst a l'article 150 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, el comú ha d'adoptar les mesures de restauració de la legalitat urbanística vulnerada previstes als articles 151 o 152 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme, amb independència de les sancions que s'hagin d'aplicar sobre les infraccions que hagin estat constatades.
3. La suspensió de les obres o dels treballs també pot ésser acordada, excepcionalment, pel ministre responsable de l'ordenament territorial, en els supòsits que regula l'article 147 de la Llei d'ordenació del territori i urbanisme. En aquests casos, s'han de posar els fets immediatament en coneixement del comú corresponent perquè exerceixi les potestats que li corresponen.
4. Si no hi ha actuació comunal, el ministeri encarregat de l'ordenament territorial exerceix les competències i les potestats que la Llei d'ordenació del territori i urbanisme reconeix a favor dels comuns a l'article 149, en els supòsits que detalla aquesta disposició.

**Article 113 bis.** *Mesures de protecció en l'aturada o no finalització de les obres*

1. Aturades de l'obra
  - Quan durant els terminis establerts en la llicència per a la realització de les obres es produeixin aturades de l'obra per un període superior a tres (3) mesos i no s'hagin finalitzat els treballs projectats, el titular de la llicència ha d'adoptar les mesures de seguretat que estableixi un tècnic competent per garantir la seguretat de l'obra i la protecció d'espais públics i/o privats confrontants durant aquest període.

- El tècnic esmentat en l'apartat anterior és la direcció facultativa de l'obra i, en el supòsit que es produïxi la seva renúncia, les mesures de seguretat esmentades a l'apartat anterior han de ser a càrrec d'un tècnic competent que contracti específicament per a aquestes tasques el titular de la llicència.
- Els treballs requerits pel tècnic els ha de fer l'empresa constructora que executa l'obra o, quan hi hagi causes que ho justifiquin, per una altra empresa constructora contractada pel titular de la llicència.
- Les mesures que s'hagin establert han d'estar executades abans de l'aturada de les obres, i han de ser validades pel tècnic que les ha establert.

En cas d'inacció o negligència per adoptar les mesures que garanteixin la seguretat de l'obra i la protecció d'espais públics i/o privats confrontants amb l'obra, seran d'aplicació els procediments regulats en la resta d'apartats d'aquest article.

## 2. No finalització de les obres

- Quan durant els terminis establerts en la llicència per a la realització de les obres no s'hagin finalitzat els treballs projectats, el titular de la llicència ha de sol·licitar un informe a un tècnic competent en què es determinin les mesures de seguretat de l'obra i la protecció d'espais públics i/o privats confrontants que s'han d'adoptar. Es disposa de quinze (15) dies a comptar de la data de caducitat de la llicència per adoptar les mesures que s'hagin establert, i la seva execució ha de ser validada pel tècnic que les ha establert.

3. El titular de la llicència ha de comunicar al comú l'aturada de les obres per períodes superiors a tres (3) mesos o quan hagi caducat la llicència sense finalitzar les obres. La comunicació ha d'incloure l'informe del tècnic amb les mesures de protecció que s'han d'adoptar i la validació per part del tècnic.

4. Quan els serveis de la inspecció comunal hagin constatat, i consignat en l'acta d'inspecció corresponent, que s'han aturat les obres per períodes superiors a tres (3) mesos o quan hagi caducat la llicència sense finalitzar les obres, el comú ha d'ordenar al titular de la llicència i l'execució de les obres necessàries per tal de conservar les condicions de seguretat, salubritat i higiene, amb indicació del termini d'execució. Si dins el termini fixat el titular de la llicència no executa el que ordena el comú, ho fa el mateix comú per compte i a càrrec del titular de la llicència.

Per cobrir les despeses de les mesures necessàries per garantir la seguretat de l'obra i la protecció d'espais públics i/o privats que hi confronten, en cas d'aturades de l'execució de l'obra, i en especial en cas d'aturades de l'execució de moviments de terres i per tal d'assolir les condicions de seguretat fixades a l'article 64, el comú, mitjançant les ordinacions comunals, pot exigir un aval per un import mínim equivalent al cost de les mesures de seguretat esmentades, com a condició per atorgar la llicència.

L'import de l'aval no és acumulatiu a l'import de l'aval regulat a l'apartat 6 d'aquest article, de tal manera que l'import de l'aval que pot exigir el comú és el més elevat dels dos.

## 5. No acabament dels edificis

- Passats dotze (12) mesos a comptar de la data de caducitat de la llicència urbanística, i si l'edifici no compta amb els tancaments, la coberta, les façanes i els acabats exteriors finalitzats, el comú ha de requerir al titular de la llicència que enderroqui l'edificació en un termini de temps. L'enderroc és a càrrec del titular de la llicència.
- Si dins el termini fixat el titular de la llicència no executa el que ordena el comú, ho fa el mateix comú.

## 6.- Aval potestatiu per cobrir l'eventualitat d'aturades d'obra i/o no acabament dels edificis

Per cobrir les despeses que puguin significar per al comú l'aplicació de les mesures establertes als apartats 4 i 5 d'aquest article, el comú, mitjançant les ordinacions comunals, pot exigir un aval com a condició per atorgar la llicència.

Així doncs, per cobrir les despeses de les mesures necessàries per garantir la seguretat de l'obra i la protecció d'espais públics i/o privats que hi confronten en cas d'aturades de l'execució de l'obra, i en especial en cas d'aturades de l'execució de moviments de terres i per tal d'assolir els requisits de seguretat fixats a

l'article 64, el comú pot exigir un aval per un import equivalent al cost de les mesures de seguretat esmentades. Aquest cost és avaluat per el tècnic autor del projecte, i la justificació del càlcul ha de figurar en la documentació que acompanya la sol·licitud de la llicència.

Igualment, el comú pot exigir un aval per un import mínim equivalent al cost de l'enderroc de l'edificació. El comú ha de fixar el valor de l'aval per a enderroc dintre de l'interval comprès entre 180 €/m<sup>2</sup> i 300 €/m<sup>2</sup>, o bé dintre de l'interval comprès entre 60 €/m<sup>3</sup> i 100 €/m<sup>3</sup>. Per aplicar aquests intervals, es considera la superfície total construïda de l'edifici a enderrocar (incloent-hi les plantes soterrànies i semisoterrànies, però no la coberta), i el volum total cobert de l'edifici (incloent-hi les plantes soterrànies i semisoterrànies).

L'import de l'aval no és acumulatiu per a les dues destinacions descrites en els dos paràgrafs immediatament precedents, de tal manera que l'import de l'aval que pot exigir el comú és el més elevat dels dos.

El comú retorna l'aval al titular de la llicència en el moment de l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació.

#### **Article 114.** *Finalització de les obres*

1. Es consideren finalitzades les obres quan s'han executat tots els treballs previstos en el projecte, d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència urbanística, i s'han executat tots els treballs de restitució dels sistemes urbanístics i dels entorns naturals i edificats afectats pel desenvolupament dels treballs.

2. Es pot considerar la finalització parcial o per fases de les obres, sempre que es respectin les exigències imposades per a la totalitat i se'n garanteixi l'ús sense interferències de la resta dels treballs.

3. Amb la finalització de les obres, el constructor les lliura al titular de la llicència, que en fa la recepció, i la direcció facultativa de l'obra emet el certificat final d'obra i un certificat de gestió de residus per obres d'enderroc, segons el model de l'annex III, d'acord amb la documentació aportada pels contractistes i els certificats dels gestors de residus autoritzats que acrediten que han rebut els residus de construcció procedents dels treballs o activitats, amb indicació de l'origen, dels volums rebuts i de les dates de recepció. La direcció facultativa també lliura els plànols amb les modificacions del projecte efectuades durant les obres respecte al projecte autoritzat i que no impliquen variació respecte als paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació, si escau, perquè siguin legalitzats.

4. En les llicències urbanístiques d'edificació, el titular de la llicència urbanística ha de sol·licitar la llicència d'ús de l'edificació per poder realitzar qualsevol activitat en l'edificació a partir de la finalització de les obres.

5. Sense perjudici de les responsabilitats contractuals i urbanístiques corresponents, a partir de l'emissió del certificat final de l'obra, el constructor ha de respondre durant deu (10) anys dels danys materials causats per vicis ocults o defectes en l'execució de les obres o en la qualitat dels materials emprats.

6. Sense perjudici de les responsabilitats del constructor que regula l'apartat precedent, a partir de l'emissió del certificat final de l'obra 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, en els termes de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

#### **Article 115.** *Llibre de l'edifici*

1. Al llarg de l'execució del projecte d'edificació, la direcció facultativa de l'obra ha de redactar el llibre de l'edifici en el qual s'ha d'incloure com a mínim la documentació següent:

- a) Les dades d'identificació i descripció de l'edifici
- b) La relació de les empreses i professionals que han intervingut en l'execució del projecte.
- c) La documentació del projecte executiu amb les corresponents modificacions del projecte efectuades durant el transcurs de les obres.
- d) El llibre d'obra.

- e) Els certificats i les actes de l'obra.
- f) La documentació del projecte realment executat.
- g) La descripció dels materials utilitzats i les garanties emeses pels constructors, els proveïdors i els subministradors.
- h) La descripció dels elements o sistemes de protecció i/o auscultació de què disposa l'edifici per fer front als riscos naturals, tant desenvolupats a l'empara de la llicència d'edificació com a qualsevol altra llicència urbanística prèvia.

2. El llibre de l'edifici ha de ser lliurat al propietari de l'edificació i s'ha de transmetre en les successives transmissions que es puguin efectuar, per recollir-hi els treballs de manteniment o reparació que s'efectuïn a l'edifici i al terreny en què es troba bastit, incloses totes les instal·lacions de protecció i/o auscultacions específiques per fer front als riscos naturals i els ancoratges d'estabilització del terreny.

## Capítol vuitè. Activitats en l'edificació

### Secció primera. Ús de l'edificació

#### Article 116. Ús de l'edificació

1. Els promotors i/o els propietaris de locals o immobles, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació, han d'obtenir la llicència d'ús de l'edificació.
2. Els promotors i/o els propietaris d'habitatges sotmesos a llicència d'edificació entrada a tràmit d'autorització administrativa a partir del 6 de gener del 2000, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació, han d'obtenir la cèdula d'habitabilitat corresponent segellada pel ministeri responsable d'edificació i urbanisme.
3. Els promotors i/o els propietaris de la resta d'habitatges han d'obtenir el certificat d'habitabilitat corresponent segellat pel ministeri responsable d'edificació i urbanisme.
4. L'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació o de la cèdula d'habitabilitat, o el segellament del certificat d'habitabilitat no implica l'assumpció de cap responsabilitat per part de l'Administració per possibles deficiències en el projecte o en l'execució de l'obra, la responsabilitat de les quals és a càrrec dels agents de la construcció implicats.
5. La cèdula d'habitabilitat o el certificat d'habitabilitat, segons correspongui, tenen una caducitat de deu (10) anys.
6. 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.
7. Els propietaris dels edificis i de 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.

#### Article 117. Inspecció dels serveis tècnics del comú

1. Els serveis tècnics del comú han d'efectuar la inspecció de l'edificació, a partir de la demanda de llicència d'ús de l'edificació, i si constaten que s'ha dut a terme de conformitat amb les condicions de la llicència atorgada, han d'informar favorablement la concessió de la llicència d'ús de l'edificació. La inspecció dels serveis tècnics del comú no preveu els aspectes relatius als àmbits que es regulen a la seva legislació sectorial específica.
2. Si en la inspecció dels serveis tècnics del comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de lliurar en el termini màxim de seixanta (60) dies la documentació del projecte d'edificació en què es



reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, i els serveis tècnics del comú informen favorablement, si escau, la concessió de la llicència d'ús de l'edificació.

3. Si en la inspecció dels serveis tècnics del comú s'adverteix que les obres no s'han ajustat a la llicència d'edificació i afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, el titular de la llicència ha de sol·licitar en el termini màxim de seixanta (60) dies la llicència de modificació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.

4. La llicència de modificació de projecte requereix la presentació de la documentació del projecte que reflecteixi les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra. Si s'autoritza la llicència de modificació del projecte, s'ha de sol·licitar la llicència d'ús de l'edificació. Si no s'autoritza la llicència de modificació del projecte, el comú ha d'acordar la no-habitabilitat, la no-explotació o el no-ús de les obres o instal·lacions fins que s'ajustin a la llicència, i ha de notificar l'acord esmentat al ministeri responsable d'edificació i urbanisme perquè no lliuri la cèdula d'habitabilitat.

#### **Article 118.** *Inspecció dels serveis tècnics del Govern*

Un cop sol·licitada la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat, els serveis tècnics del Govern han d'inspeccionar els habitatges en relació a la normativa de seguretat i qualitat industrial. A més, els serveis tècnics del Govern poden, discrecionalment i potestativament, inspeccionar els habitatges per als quals s'hagi presentat sol·licitud de cèdula d'habitabilitat per tal de comprovar-ne l'adequació a la normativa vigent d'habitabilitat.

#### **Article 119.** *Terminis*

1. El termini per a l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació i de la cèdula d'habitabilitat és de dos (2) mesos a comptar del moment de la presentació de la sol·licitud. Si el titular de la llicència ha de lliurar documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra, el termini per a l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació s'ampliarà durant el temps que es requereixi per presentar la documentació esmentada.

2. La manca de notificació de la resolució expressa dins del termini esmentat de dos (2) mesos o del que resulti de prorrogar-lo determina l'existència d'un acte tàcit de denegació de la llicència d'ús de l'edificació o de la cèdula d'habitabilitat.

3. L'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació no pressuposa ni condiona l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat que ha de concedir el Govern.

#### **Article 120.** *Devolució de garanties*

En atorgar-se la llicència d'ús de l'edificació s'ha de procedir a la devolució de la garantia consignada per assegurar l'execució de la urbanització de forma simultània a l'edificació o a cancel·lar l'aval constituït.

#### **Article 121.** *Declaracions i modificacions d'obra nova*

Les escriptures públiques que documentin, per qualsevol títol, la transmissió de la propietat de béns immobles, o en les què es produeixi alguna alteració o modificació de la configuració dels béns immobles resultant de declaracions o modificacions d'obra nova, divisions de finques en unitats independents i constitució del règim de propietat horitzontal, agregacions, segregacions, divisions i agrupacions d'immobles, han d'acreditar els aspectes següents, sense perjudici del que estableix la Llei de propietat horitzontal:

- a) l'atorgament de la llicència d'edificació o l'atorgament de la llicència de consolidació, segons correspongui;
- b) l'atorgament de la llicència d'ús de l'edificació, si escau;
- c) la cèdula d'habitabilitat o el certificat d'habitabilitat, segons la data de construcció, per a habitatges.

#### **Article 122.** *Subministrament de serveis*

1. Les empreses subministradores dels serveis d'aigua, gas i electricitat no poden procedir a la contractació, ni el corresponent subministrament definitiu a habitatges, si no disposen de la cèdula d'habitabilitat o del certificat d'habitabilitat, segons correspongui.



2. Les empreses subministradores dels serveis d'aigua, gas i electricitat no poden procedir a la contractació, ni el corresponent subministrament definitiu a locals o edificis d'ús diferent a l'habitatge, si no disposen de la llicència d'ús de l'edificació.

3. L'arrendador d'habitatges està obligat a lliurar a l'arrendatari una còpia de la cèdula d'habitabilitat o del certificat d'habitabilitat, segons correspongui.

#### **Article 123.** *Canvis d'ús de l'edificació*

1. Els promotors i/o els propietaris de locals o immobles en els quals es realitzin obres d'ampliació, rehabilitació o reforma, o canvis d'ús, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació, han d'obtenir la llicència urbanística corresponent i la llicència d'ús de l'edificació.

2. Els promotors i/o els propietaris d'habitatges en els quals es realitzin obres d'ampliació, rehabilitació o reforma, o canvis d'ús, després de la finalització de les obres sotmeses a llicència d'edificació, han d'obtenir la llicència urbanística corresponent i la cèdula d'habitabilitat o el certificat d'habitabilitat, segons correspongui, dels habitatges afectats per la llicència d'edificació.

3. Els habitatges que disposin de certificat d'habitabilitat o de cèdula d'habitabilitat, han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell d'habitabilitat.

### Secció segona. Llicència d'ús de l'edificació

#### **Article 124.** *Llicència d'ús de l'edificació*

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

2. La llicència d'ús de l'edificació té com a objectiu comprovar que l'edificació s'ha ajustat a les condicions de la llicència d'edificació atorgada, que l'ús projectat és conforme al planejament i les ordinacions comunals i que s'han adoptat les mesures adequades per garantir-ne la compatibilitat amb els altres usos admesos pel planejament, i que disposa, en el cas que siguin necessàries, de les proteccions per fer front als riscos naturals a què està exposat el terreny on s'emplaça l'edificació.

3. No pot atorgar-se cap llicència d'ús de l'edificació en edificacions que no compleixin la normativa urbanística, de construcció i d'habitabilitat.

4. La llicència d'ús de l'edificació no exclou el requisit d'haver d'obtenir altres autoritzacions sectorials o comunals requerides en el cas que l'edifici es destini a activitats comercials, industrials, professionals o de serveis.

#### **Article 125.** *Documentació que cal presentar*

1. La sol·licitud de llicència d'ús de l'edificació s'ha de formular davant del comú. A la sol·licitud s'hi ha d'adjuntar el certificat final de l'obra, el full de característiques de final d'obra i el topogràfic de l'estat final de la parcel·la i de l'envolupant de l'edificació, i, en cas que l'edifici requereixi proteccions de riscos naturals, també s'hi ha d'adjuntar el certificat que acrediti que els treballs i les mesures de protecció enfront dels riscos naturals que preveu el projecte autoritzat que correspon a la llicència urbanística atorgada han estat executats de forma completa i satisfactòria.

2. Si durant l'execució de les obres s'han efectuat modificacions que no afecten paràmetres reguladors de l'ordenació de l'edificació, amb la sol·licitud de llicència d'ús s'ha de lliurar la documentació del projecte d'edificació en què es reflecteixin les modificacions efectuades en el transcurs de l'obra.

#### **Article 126.** *Llicència de consolidació d'edificació*

Els propietaris d'edificacions amb una antiguitat superior a quinze (15) anys que no disposin d'autorització d'edificació o en què l'edificació sigui diferent de la documentació existent en l'autorització de l'edificació, han de sol·licitar llicència de consolidació de l'edificació.

**Article 127.** *Documentació que cal presentar*

1. Les sol·licituds de llicència de consolidació d'edificació han d'anar acompanyades de la documentació següent:

a) El projecte signat per un tècnic competent i visat, si escau, pel col·legi professional corresponent, que compregui:

- El plànol de situació de la finca, sobre la cartografia oficial d'Andorra a l'escala amb més nivell de definició disponible. La cartografia oficial és descarregable des de les aplicacions informàtiques del Govern.

El plànol topogràfic d'emplaçament de la finca, a escala 1:200 amb les coordenades oficials d'Andorra (Lambert III) amb les cotes d'altimetria referides a l'anivellament general d'Andorra, en el qual s'expressi la situació de la finca, amb referència als vials existents i amb assenyalament dels elements naturals i de les construccions existents, indicant les coordenades dels punts que delimiten el solar i les edificacions existents en els solars confrontants.

- El plànol d'emplaçament i urbanització, amb indicació d'escala, amb justificació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui, i indicació de la xarxa viària i l'embranchament a les xarxes de serveis d'aigua, electricitat i clavegueram.

- Els plànols de plantes generals, acotats, amb indicació d'escala i d'usos, per comprovar la funcionalitat dels espais.

- Els plànols de coberta, amb indicació d'escala, de pendents i elements de recollida d'aigües i protecció de la caiguda de neu.

- Els alçats i les seccions, acotats, amb indicació d'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals, per comprovar que compleixen els requisits urbanístics i funcionals.

- La memòria justificativa dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació que correspongui i de les condicions d'habitabilitat de l'edificació.

b) El document de característiques de l'obra.

c) El document justificatiu de l'antiguitat de l'edificació.

2. Amb la sol·licitud de llicència de consolidació d'edificació en què l'edificació sigui diferent de la documentació existent en l'autorització de l'edificació, s'ha de presentar la documentació indicada en l'apartat anterior que sigui diferent de la que figura amb l'autorització de l'edificació.

3. En la memòria justificativa dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació s'ha d'indicar l'acompliment de la normativa vigent en edificacions o instal·lacions no qualificades de "fora d'ordenació" en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

4. En edificacions qualificades de "fora d'ordenació" en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial s'ha de justificar l'acompliment dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació d'acord amb la normativa vigent en la data de construcció de l'edificació.

5. La justificació de l'acompliment de les condicions d'habitabilitat s'ha d'efectuar com a mínim d'acord amb la normativa vigent en la data de construcció de l'edificació.

6. En edificacions en què la justificació de l'acompliment dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació de l'edificació es realitza d'acord amb la normativa vigent en la data de construcció de l'edificació però no són conformes a la planificació vigent, el comú ha d'indicar en la resolució de la llicència de consolidació de l'edificació i en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial la qualificació de "fora d'ordenació".

## Secció tercera. Cèdula d'habitabilitat

### **Article 128.** *Cèdula d'habitabilitat*

1. En edificacions destinades a l'ús d'habitatge, posteriorment a l'obtenció de la llicència d'ús de l'edificació, es requereix el lliurament per part del Govern de la cèdula d'habitabilitat.

2. El Govern ha de lliurar la cèdula d'habitabilitat si la documentació que s'ha de presentar és completa i correcta i si l'informe dels serveis tècnics del Govern relatiu a seguretat i qualitat industrial és favorable. Els serveis tècnics del Govern poden, discrecionalment i potestativament, fer visites d'inspecció a l'edificació en els habitatges per als quals s'hagi presentat sol·licitud de cèdula d'habitabilitat per tal de comprovar-ne l'adequació a la normativa vigent d'habitabilitat.

### **Article 129.** *Documentació que cal presentar*

La sol·licitud de cèdula d'habitabilitat s'ha de formular davant del Govern i ha d'anar acompanyada dels documents següents:

- a) Còpia de la llicència d'ús de l'edificació.
- b) Full de característiques de final d'obra.
- c) Certificat final d'obra.
- d) Certificat que acrediti que els treballs i les mesures de protecció enfront dels riscos naturals que preveu el projecte autoritzat que correspon a la llicència urbanística atorgada han estat executats de forma completa i satisfactòria.
- e) Memòria justificativa de les condicions d'habitabilitat.

## Secció quarta. Certificat d'habitabilitat

### **Article 130.** *Certificat d'habitabilitat*

1. En edificacions destinades a l'ús d'habitatge, que no requereixen cèdula d'habitabilitat, cal el lliurament del certificat d'habitabilitat per part d'un tècnic competent i autoritzat, i segellat pel Govern.

2. No es pot atorgar cap certificat d'habitabilitat als habitatges que no compleixin els nivells d'habitabilitat establerts en aquest Reglament.

### **Article 131.** *Segellament del certificat d'habitabilitat*

1. El certificat d'habitabilitat ha de ser subscrit per un arquitecte, arquitecte tècnic, aparellador, o titulació equivalent autoritzat a exercir al Principat d'Andorra.

2. Poden signar el certificat d'habitabilitat altres tècnics autoritzats a exercir al Principat d'Andorra, que hagin projectat o efectuat la direcció d'obra de l'edifici en el qual es troba l'habitatge, sempre que consti així en els arxius del ministeri responsable d'edificació i urbanisme.

3. El segell del ministeri responsable d'edificació i urbanisme, en el certificat d'habitabilitat, té l'única funció de certificar que el tècnic que signa el certificat d'habitabilitat està autoritzat a emetre els certificats esmentats, i no perjudica en cap cas que l'habitatge compleixi la normativa vigent.

4. Els serveis tècnics del Govern poden discrecionalment i potestativament fer visita d'inspecció a l'edificació, en els habitatges dels quals s'hagi presentat el certificat d'habitabilitat corresponent, per tal de verificar-ne l'adequació a la normativa vigent.

## Disposició transitòria primera

Les garanties establertes en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta modificació del Reglament de construcció es podran recuperar quan el sol·licitant lliuri al Departament de Medi Ambient i Sostenibilitat el certificat de gestió de residus per a la recuperació de garanties, segons el model de l'annex IV, d'acord amb la documentació aportada pels contractistes i els certificats dels centres de valorització de residus



que acrediten que han rebut els residus de construcció procedents dels treballs o activitats, amb indicació dels volums rebuts i de les dates de recepció, emès per la direcció facultativa, o una declaració jurada de gestió de residus per a recuperació de garanties del sol·licitant, segons el model de l'annex V, conforme els residus s'han gestionat correctament.

## Disposició transitòria segona

En termes de l'establert en virtut de la disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges:

"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 apart-hotels 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 apart-hotels 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 transitòria tercera

Es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma d'edificació en les condicions excepcionals que s'indiquen a continuació:

- Sempre que les obres tinguin com a finalitat condicionar i acabar edificis, les obres de construcció dels quals es troben aturades.
- Sempre que la llicència sol·licitada correspongui a rehabilitació o de reforma. En cap cas d'ampliació o canvi d'ús.
- Sempre que totes les llicències d'edificació relatives a l'edifici estiguin caducades.
- Encara que l'edifici es trobi actualment en règim de fora d'ordenació per paràmetres d'edificació o d'habitabilitat actualment vigents.
- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi els requisits d'habitabilitat i tota altra normativa urbanística i de la construcció que eren vigents a la data de l'atorgament de la darrera llicència urbanística.
- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi les alineacions de vials i de marges de rius i torrents que són actualment vigents.
- Sempre que la llicència sol·licitada compleixi les normatives de seguretat que són actualment vigents.
- Sempre que l'edifici no es trobi, total o parcialment, afectat per risc natural de perillositat alta, segons les cartografies de risc natural actualment vigents.
- Sempre que la sol·licitud es presenti davant el comú corresponent en un termini de divuit (18) mesos a comptar de la data d'entrada en vigor d'aquest Reglament.

## Disposició derogatòria

A l'entrada en vigor d'aquest Reglament es deroguen el Decret del 3-10-2012 pel qual s'aprova la modificació del Reglament de construcció, la Correcció d'errata del 5-12-2012 per la qual s'esmenen diversos errors constatats en la modificació del Reglament de construcció, el Decret del 18-11-2015 d'aprovació de la modificació del Reglament de construcció, el Decret de l'11-5-2016 pel qual es publica el Reglament de modificació del Reglament de construcció, el Decret del 27-02-2019 d'aprovació del Reglament de modificació del Reglament de construcció, la Correcció d'errata del 27-3-2019 per la qual es publica la modificació del Decret d'aprovació de la modificació del Reglament de construcció, de l'11 de maig del 2016; i en general, les disposicions anteriors de rang igual o inferior a aquest Reglament, en tot el que s'oposin, contradiguin o resultin incompatibles amb el que s'hi estableix."

## Disposició final primera

Es faculta el Ministeri d'Ordenament Territorial perquè publiqui un Manual de Procediments relatiu a la presentació de sol·licituds de llicències urbanístiques, de caràcter divulgatiu, per tal de posar a l'abast de la ciutadania una guia esquemàtica que faciliti, de forma resumida i didàctica, l'elaboració de les sol·licituds i dels projectes que les acompanyen, i resoldre dubtes freqüents.

El Manual de Procediments no té caràcter normatiu.

## Disposició final segona

Aquest Reglament 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, 13 de maig de 2020

Xavier Espot Zamora  
Cap de Govern

**ANNEX I: REQUISITS D'HABITABILITAT. NIVELLS A - B - C**

NIVELLS:			REQUISITS:
A	B	C	ACCESSOS
			L'accés a l'habitatge es fa a través de vestíbul i escala convenientment il·luminats i ventilats.
			L'accés a l'habitatge, inclòs l'accés des de l'exterior de l'edifici i des de l'aparcament, compleix els requisits corresponents al grau d'accessibilitat definit al Reglament d'accessibilitat.
			L'edifici disposa d'ascensor i d'accés per a minusvàlids amb les característiques definides en el Reglament d'accessibilitat. (1)
A	B	C	HABITATGE
			L'habitatge no presenta patologies estructurals aparents.
			L'habitatge no presenta filtracions, ni cap tipus d'humitat aparents.
			L'habitatge és estanc a les aigües pluvials.
			La superfície útil de l'habitatge és igual o superior a 24 m <sup>2</sup> .
			L'habitatge disposa com a mínim d'un bany.
			L'habitatge disposa de safareig i estenedors. (2)
			L'alçada mínima lliure (de terra acabat a sostre acabat) és de 2,50 m. (3)
			El sòl trepitjable de les dependències de l'habitatge està pavimentat convenientment, no és polsegós i no implica perill per a les persones. Les parets i els sostres estan enguixats, arrebossats, pintats o coberts amb un material idoni.
			L'habitatge disposa d'una instal·lació de subministrament d'aigua freda i calenta.
			Totes les aigües brutes de l'edifici van a parar a la xarxa de col·lectors. (4)

- NIVELLS:**
- A. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.
  - B. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.
  - C. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre al 3 de maig de 1995 i la data d'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
- 1.- Ascensors: En edificis amb planta baixa i tres plantes d'accés a l'habitatge o més l'ascensor ha de ser practicable. En edificis de més de quatre plantes (planta baixa i quatre plantes) l'ascensor ha de ser adaptat i de 630 kg com a mínim. En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció posterior a l'entrada en vigor de les modificacions del Reglament d'accessibilitat publicades al BOPA núm.30, de data 2 de juliol de 1999, l'ascensor ha de ser adaptat d'acord amb els requisits establerts en el mateix Reglament.
- 2.- Safareig: En habitatges de tres habitacions o més.
- 3.- Alçada lliure: Amb motiu d'instal·lacions, decoració, altells, entarimats, o per raons constructives en plantes sota coberta, es permet una alçada lliure inferior als 2,50 m, això en un 25% de la superfície útil de cada habitatge. Els espais habitables d'aquestes plantes han de tenir una alçada mínima de 2 m.
- En els habitatges en plantes sota coberta que sobrepassen els 100 m<sup>2</sup> útils destinats a habitatge, pot arribar-se fins a un màxim del 50% de la superfície amb una alçada lliure inferior als 2,50 m; sempre i que hi restin almenys 75 m<sup>2</sup> útils de l'habitatge amb una alçada igual o superior a 2,50 m, ja sigui en un sol nivell ja sigui en diversos si es tracta d'habitatges que es desenvolupin en més d'una planta.
- En cap cas, aquesta diferència de nivell pot permetre un increment de volum de l'habitatge inferior o superior; és a dir, que si es projecten diferents nivells en un forjat de l'habitatge, aquests nivells han de continuar distant 2,50 m.
- En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al juliol de 1995, i únicament a efectes d'habilitat, es permet una alçada lliure entre acabats de 2'40 m.
- En els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978, i únicament a efectes d'habilitat, es permet una alçada mínima lliure de 2,10 m., corresponent-li un nivell d'habilitat A0.
- 4.- Clavegueram: En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció posterior a l'entrada en vigor del Reglament de control de les aigües residuals i de protecció de les aigües superficials publicat al BOPA núm. 83, de data 27 de desembre de 1996, l'edifici té una xarxa de desguàs d'aigües brutes connectada a la xarxa de col·lectors secundaris o, si no n'hi ha, a una depuradora, d'acord amb els requisits establerts a l'esmentat Reglament.

NIVELLS:			REQUISITS:
A	B	C	DEPENDÈNCIES (5)
			Menjador – sala d'estar
			Superfície útil $\geq 16 \text{ m}^2$
			Superfície il·luminació i ventilació $\geq 1,6 \text{ m}^2$
			Cuina – Menjador (cuina incorporada al menjador, obertura mínima de $3 \text{ m}^2$ )
			Superfície útil $> 18 \text{ m}^2$
			Superfície il·luminació i ventilació $\geq 1,6 \text{ m}^2$ a la part corresponent al menjador
			Cuina amb sistema vertical d'extracció directa de fums
			Disposa de ventilacions alta i baixa de $100 \text{ cm}^2$ quan hi ha instal·lació de gas.
			Permet disposar d'un equip de cuina que ha de comprendre, com a mínim, un aparell de cocció elèctric o amb gas, una pica i una nevera
			Cuina
			Superfície útil $> 5 \text{ m}^2$
			Superfície il·luminació i ventilació $> 1 \text{ m}^2$
			Disposa de sistema vertical d'extracció directa de fums
			Disposa de ventilacions alta i baixa de $100 \text{ cm}^2$ quan hi ha instal·lació de gas.
			Permet disposar d'un equip de cuina que ha de comprendre, com a mínim, un aparell de cocció elèctric o amb gas, una pica i una nevera
			Dormitoris de dos llits
			Superfície útil $> 7,5 \text{ m}^2$
			Superfície il·luminació i ventilació $\geq 0,8 \text{ m}^2$
			Dormitoris d'un llit
			Superfície útil $\geq 5 \text{ m}^2$
			Superfície il·luminació i ventilació $\geq 0,8 \text{ m}^2$
			Bany
			Superfície útil $\geq 3 \text{ m}^2$
			Disposa com a mínim de dutxa o banyera, lavabo i WC
			La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments, fins a una alçada mínima d'1,50 m
			Si no hi ha ventilació directa ni per façana ni per pati interior, tenen ventilació per un pati de $0,60 \times 0,60 \text{ m}$ com a mínim, o bé un sistema vertical d'extracció directa d'olors, mecànica o natural
			Lavabo
			Superfície útil $\geq 1 \text{ m}^2$
			Disposa com a mínim de lavabo i WC
			Si no hi ha ventilació directa ni per façana ni per pati interior, tenen ventilació per un pati de $0,60 \times 0,60 \text{ m}$ com a mínim, o bé un sistema vertical d'extracció directa d'olors, mecànica o natural
			Safareig (2)
			Superfície útil $\geq 1,5 \text{ m}^2$
			Passadissos
			L'amplada mínima dels passadissos és de $0,85 \text{ m}$ , i la de l'entrada de l'habitatge, d'1 m

- NIVELLS:
- A. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.
  - B. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.
  - C. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre al 3 de maig de 1995 i la data d'aprovació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.  
En habitatges de tres habitacions o més.

2.- Safareig:

5.- Dependències: Les dependències destinades a menjador - sala d'estar, cuina i dormitori no poden contenir cap WC.





### Annex III

## CERTIFICAT DE GESTIÓ DE RESIDUS PER OBRES D'ENDERROC

*Reglament de modificació del Reglament de construcció, de 27 de febrer del 2019*

### 1. Dades del tècnic

Nom i cognoms del tècnic: .....

### 2. Dades de l'obra

Identificació de l'obra d'enderroc: .....

Emplaçament de l'obra: .....

Núm. CESI ([www.ideandorra.ad](http://www.ideandorra.ad)): .....

Nom del sol·licitant de la llicència d'enderroc: .....

### 3. Certificació

Com a tècnic autoritzat i competent encarregat de la direcció facultativa de l'obra

CERTIFICO :

Que he dirigit i controlat l'execució de l'obra esmentada, d'acord amb el projecte d'enderroc i el programa de gestió de residus, i que l'obra s'ha executat respectant la normativa sectorial de gestió de residus.

Que he controlat els certificats o comprovants de la recepció dels residus i que la totalitat de residus generats en l'obra d'enderroc han estat gestionats a través dels gestors de residus autoritzats.

Data: .....

Signatura de la direcció facultativa

Visat col·legial



## Annex IV

### CERTIFICAT DE GESTIÓ DE RESIDUS PER LA RECUPERACIÓ DE GARANTIES

*Disposició transitòria tercera del Reglament de modificació del Reglament de construcció,  
de 27 de febrer del 2019*

#### 1. Dades del tècnic

Nom i cognoms del tècnic: .....

#### 2. Dades de l'obra

Identificació de l'obra: .....

Emplaçament de l'obra: .....

Núm. CESI ([www.ideandorra.ad](http://www.ideandorra.ad)): .....

Sol·licitant de l'establiment de la garantia: .....

Núm. registre de la sol·licitud: .....

#### 3. Certificació

Com a tècnic autoritzat i competent encarregat de la direcció facultativa de l'obra

CERTIFICO :

Que he dirigit i controlat l'execució de l'obra esmentada, d'acord amb el projecte inicial el programa de gestió de residus, si escau, i que l'obra s'ha executat respectant la normativa sectorial de gestió de residus.

Que he controlat els certificats o comprovants de la recepció dels residus i que la totalitat de residus generats en l'obra han estat gestionats a través dels gestors de residus autoritzats.

Data: .....

Signatura de la direcció facultativa

Visat col·legial



## Annex V

### DECLARACIÓ JURADA DE GESTIÓ DE RESIDUS PER A LA RECUPERACIÓ DE GARANTIES

*Disposició transitòria tercera del Reglament de modificació del Reglament de construcció,  
de 27 de febrer del 2019*

#### 1. Identificació del declarant

Sol·licitant de l'establiment de garantia:.....

Núm. d'identificació: .....

#### 2. Dades de l'obra

Identificació de l'obra:.....

Emplaçament de l'obra: .....

Núm. registre de la sol·licitud: .....

#### 3. Declaració

DECLARO:

Que la totalitat de residus generats en l'obra han estat gestionats a través dels gestors de residus autoritzats.

Data: .....

Signatura