

POUP

Decret del 23-7-2026 pel qual s'aprova provisionalment la modificació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de Sant Julià de Lòria.

Vista la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, del 4 de novembre del 1993, posteriorment modificada.

Vista la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (LGOTU), del 29 de desembre del 2000 i successives modificacions.

Vist l'Edicte del 26-11-2015, pel qual s'aprova definitivament la revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de Sant Julià de Lòria (POUPSJL).

Vist el decret del 7-7-2021, pel qual s'aproven definitivament unes modificacions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de Sant Julià de Lòria (POUPSJL).

Vist el decret del 2-11-2022 d'aprovació definitiva d'una modificació puntual del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de Sant Julià de Lòria.

Vist el decret del 28-2-2023 pel qual s'aprova definitivament la modificació del POUPSJL.

Vist el decret del 22-11-2023 pel qual s'aprova definitivament una modificació del POUPSJL.

Vist el decret del 3-10-2024 d'aprovació provisional d'ampliació del catàleg comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, cultural, natural i ambiental.

Vist el decret del 25-6-2025 pel qual s'aprova definitivament la modificació del POUPSJL.

Atès que en el marc de l'actual procés d'estudi i redacció de la revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de Sant Julià de Lòria (POUPSJL) ha quedat palesa la necessitat de completar o ampliar els equips col·lectius i de serveis de la parròquia, especialment en perspectives a les futures generacions.

Atès doncs que es veu essencial modificar la cessió obligatòria i gratuïta, en tot tipus de terreny, un cop descomptat el sòl per a viabilitat, del 10% actual al 15% màxim que permet l'article 33 de la LGOTU. Aquesta modificació permetrà als planificadors del POUPSJL augmentar les reserves de sòl destinades a instal·lacions públiques i, d'aquesta manera, millorar la vida ciutadana dels lauredians en els propers anys.

Atès que per afavorir la construcció d'habitatges i reduir l'impacte ambiental de les excavacions destinades a generar plantes soterrànies d'aparcament, es considera necessari anul·lar el punt 4 de l'article 27 de les normes urbanístiques del POUPSJL, que regulen de forma específica la determinació de places d'aparcament que cal preveure en els edificis, per aplicar directament el que estableix l'article 20 del Reglament de construcció on s'indica el nombre mínim de places d'aparcament a assolir en les immobles.

Atès que per tal de disminuir els usos provisionals, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, mentre no s'aprovin i s'executin els plans parcials o especials de desenvolupament del POUPSJL, l'ús d'habitatge unifamiliar, ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, ús de restauració en forma de construccions rústiques, es considera necessari ampliar a 5.000 metres quadrats el terreny lliure d'edificació.

Vist l'article 105 i concordants de la LGOTU, que estableix el procediment de modificació del pla per aquells canvis que no suposen l'alteració de cap dels continguts essencials del mateix.

El Comú de Sant Julià de Lòria, en la seva sessió ordinària del Consell de Comú del dia 23 de juliol de 2026, ha acordat el següent:



Article 1. *Aprovació provisional*

S'aprova provisionalment la modificació del POUPSJL, en els termes de l'article 105 i concordants de la LGOTU i es remet al Govern, perquè, si procedeix, n'acordi l'aprovació prèvia i lliuri informe favorable, en els termes de l'article 99 de la LGOTU.

Article 2. *Publicació de l'acord provisional i la justificació que el sustenta*

D'acord amb l'article 105 i concordants de la LGOTU, es publica l'acord d'aprovació provisional de la modificació del POUPSJL i la justificació que el sustenta.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Casa Comuna de Sant Julià de Lòria, 23 de juliol de 2026

Cerni Cairat Perrigault
Cònsol major



**Comú
de Sant Julià de Lòria**
PRINCIPAT D'ANDORRA

Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial

Modificació d'alguns articles de les Normes Urbanístiques

Juliol 2026

Art. 14. Desenvolupament del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable es desenvolupa mitjançant la tramitació del Pla Parcial o de Pla Especial, així com del corresponent projecte de reparcel·lació.

A tenor d'allò que disposa el Reglament Urbanístic, mentre no es produeixi la seva transformació en sòl urbà, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable estan subjectes a les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que estableix el Capítol V del Títol Tercer d'aquesta Normativa en relació amb el sòl no urbanitzable.

En la present revisió del POUP es recull com a sòl urbanitzable algunes unitats d'actuació amb pla parcial o especial aprovat però encara amb procés d'elevació a escriptura pública.

La cessió obligatòria i gratuïta del 15% serà preferentment per a parcs i jardins (clau P) en aquelles unitats d'actuació que limiten amb nuclis urbans densament edificats.

Atès l'elevat valor ecològic, agrícola i paisatgístic que presenten les següents unitats d'actuació, en el moment de desenvolupar el planejament derivat, la propietat haurà de posar especial atenció a les propostes i recomanacions que es descriuen en el complement d'informació ambiental així com en els plànols descrits en l'article 2:

SURB-2, SURB-5, SURB-21, SURB-23, SURB-24, SURB-25, SURB-18, SURB-37, SURB-38, SURB-43, SURB-45, SURB-46, SURB-47, SURB-48, SURB-50, SURB-51, SURB-53, SURB-54, SURB-55, SURB-57, SURB-58, SURB-59, SURB-60, SURB-61, SURB-62, SURB-63, SURB-64, SURB-65, SURB-66, SURB-68, SURB-69, SURB-72, SURB-73, SURB-74, SURB-75, SURB-76, SURB-77, SURB-78, SURB-79, SURB-80, SURB-81, SURB-90, SURB-91, SURB-92 i SURB-96,

Art. 22. Condicions de la cessió dels sistemes al Comú

1. En la modalitat de cessió dels sistemes en matèria, els particulars hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta, al Comú, el 15% de la superfície del sector objecte de l'actuació urbanística un cop descomptats els vials, que es destinarà a aparcaments, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics quan estigui determinat el POUP. En cas contrari, els terrenys cedits al Comú s'integraran dins dels béns patrimonials de la corporació Clau BP.

El Comú pot acceptar de forma justificada la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta i la cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en un altre unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al terreny objecte de cessió obligatòria. El terreny a cedir haurà de reunir les següents condicions:

- a. Que el terreny efectivament es trobi emplaçat allà on determina l'instrument de planejament o de gestió que s'executa, els quals hauran de contenir necessàriament la previsió de l'emplaçament de la cessió o quan, s'accepti pel Comú.
- b. Que hagi estat valorat d'acord amb els paràmetres i mecanismes establerts a l'instrument de planejament que s'executi i segons el Reglament urbanístic, el

qual haurà de contenir necessàriament el mètode d'efectuar la referida valoració. La valoració de la cessió, podrà ser sotmesa a contradicció per part del Comú mitjançant l'elaboració del corresponent peritatge. El valor de cessió es computarà en funció de l'aprofitament que es desitja materialitzar d'acord amb la sol·licitud de llicència d'edificació. En cas de futures sol·licituds de llicència d'edificació en què s'ampliï l'aprofitament, el valor de la cessió econòmica correspon a l'aprofitament ampliat.

- c. Que els terrenys a cedir tinguin condicions suficients per incloure equipaments col·lectius, habitatge de protecció pública i serveis públics i, com a mínim, les característiques mitges dels terrenys de la unitat d'actuació (en quan situació, assoliment, pendent, etc.) així com les dimensions mínimes exigibles a les parcel·les de la unitat d'actuació.

2. Dins l'instrument de reparcel·lació en sòl urbà consolidat, els propietaris, pel sistema de majories establert al Reglament urbanístic, han executar la cessió dels sistemes mitjançant el seu equivalent econòmic, excepte quan el POUP hagi assignat el destí i/o l'emplaçament del sòl objecte de cessió o el Comú entengui necessari una cessió en matèria.

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

L'ajornament o el fraccionament del import esmentat s'atorga sota les condicions mínimes següents:

- a. La liquidació de l'import, íntegre o fraccionat, pot ser ajornat com a molt tard fins a un any comptat des de la data d'atorgament de la llicència d'ús o primera utilització.
- b. Es sol·licitarà la formalització d'un aval bancari a primer requeriment, o una garantia equivalent, sobre la totalitat del import degut, que serà retornat sempre que s'hagi liquidat el import en el termini i en les condicions previstes.

3. S'admetran les cessions anticipades a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan la totalitat de l'àmbit sigui propietat d'un únic titular o, essent propietat de diversos titulars, aquests atorguin un conveni urbanístic amb el Comú.

Tanmateix, si la totalitat de la propietat sol·licita al Comú la seva cessió anticipada la corporació pot aprovar la seva recepció amb el ben entès que les despeses d'urbanització van a càrrec de la propietat.

4. Es permet la concentració de les cessions corresponents a diverses unitats d'actuació en una o més unitats d'actuació receptores quan, de no ser així, no fora possible assolir l'equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats del planejament. En qualsevol cas, s'haurà de respectar el principi rector del equilibri de les prestacions entre els propietaris afectats.

Art. 70. 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. Son usos temporals els autoritzats per termini limitat. El termini màxim d'autorització per als usos temporals és d'un any. La finalització del termini d'autorització no dóna dret a cap tipus d'indemnització.

Son usos temporals "a precari" els autoritzats per termini indefinit però amb autorització revocable en qualsevol 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 "a precari" el titular de la sol·licitud està obligat a enderrocar les obres i instal·lacions executades, 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 hotelier pel que fa a l'activitat de càmping i a la construccions de fusta, aèries, sense fonaments, suportades per arbres, destinades a la pernoctació dels hostes.

3. Son usos provisionals els què, 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 POUP. Les obres requerides pel desenvolupament d'aquests usos també tenen el caràcter de provisional i la finalitat de l'ús no dóna dret a cap tipus d'indemnització.

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

- a. Ús d'habitatge unifamiliar, ús hotelier en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, ús de restauració en forma de construccions rústiques, ús de magatzem, usos agrícoles, 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 màxima a carener serà de 10,50 m i 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 m² per planta en obres de nova construcció i 400 m² 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 LGOTU. Els edificis existents de més de 150 m² de planta no poden ser ampliat. Els edificis ha de respectar les separacions a límits de parcel·la que estiguin establerts 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 son permesos els projectes que puguin dificultar el desenvolupament urbanístic posterior de la unitat d'actuació.
 - No es permet construir nous accessos a través de terreny comunal.

- Per l'ús d'habitatge unifamiliar, ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural i ús de restauració en forma de construccions rústiques, cada edificació ha de correspondre a mínim 5.000 m² 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.
 - Per la resta d'usos admesos es manté la superfície mínima de 3.000 m².
- b. Ús esportiu, ús esportiu-recreatiu, 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.

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 al 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.

Art. 72. Especificitats de l'ús d'aparcament i estacionament.

1. Els espais d'aparcament.

S'entén per espais d'aparcament els espais destinats a estacionar o guardar els vehicles, especialment automòbils.

2. A l'efecte de regular els espais d'aparcament en les presents Ordinacions es diferencia entre els estacionaments i els aparcaments.

- a) S'entén per estacionament el lloc de la xarxa viària destinada a estacionar vehicles.
- b) S'entén per aparcament l'espai a l'aire lliure, excepte en la xarxa viària, o al 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'edifici que pugui ocupar.

3. Previsió d'estacionaments en els Plans parcials o especials i en noves zones urbanitzades en sòl urbà:

En tots els casos s'han de respectar les regles següents:

- a) Els plans parcials i especials han de preveure un nombre de places entre la xifra màxima de la ràtio d'una plaça d'estacionament per cada 1.000 m² d'edificació o una plaça d'estacionament cada 5 habitatges.
- b) No es computen com a estacionament les superfícies de les calçades viàries però sí que poden computar-se les franges annexes quan l'ordenació les destini específicament a aquest ús, ja sigui disposant les places en cordó o en bateria.

- c) L'ordenació no pot preveure aquestes disposicions dels espais d'estacionament si han de crear interferències greus al trànsit previsible a les calçades immediates.
- d) Quan de l'aplicació dels estàndards d'aparcament d'obligat compliment en resulti un nombre fraccionari de places, s'ha de arrodonir el nombre de places a la fracció entera superior.
- e) Els espais d'estacionament podran agrupar-se en àrees específiques, sense produir concentracions excessives que donin lloc a buits urbans ni a distàncies excessives a les edificacions.
- f) Les àrees d'estacionament que no siguin contigües a la calçada han d'obrir-se directament a la calçada mitjançant una connexió adequada per a l'entrada i sortida de vehicles i que garanteixi la seguretat d'aquests moviments.
- g) Els espais oberts per a estacionament s'han d'integrar en el paisatge urbà. Amb aquesta finalitat s'ha de sistematitzar l'àrea, i en especial els seus voltants amb l'arbrat, la jardineria, els talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- h) Cada plaça d'estacionament comprendrà com a mínim una superfície rectangular de 2,40 x 5,00 m. si es disposen en bateria i de 2,20 x 5,00 m. Si es disposen en cordó.

3. Previsió d'aparcaments en els edificis.

- a) El càlcul de les places d'aparcament previstes dintre de l'edificació o a la resta del solar s'ha de fer considerant que 20 m² és la superfície útil mitjana d'espai destinat a aparcament que correspon a cada plaça comptant la part alíquota de la superfície d'accessos i d'espais de maniobra. En aquest càlcul s'ha de descomptar la superfície dels trams d'accessos addicionals motivats per estar la planta de l'espai d'aparcament separada més de tres metres respecte del carrer des d'on s'hi accedeix.
- b) A les promocions unitàries d'habitatges en filera de més de tres habitatges s'han de preveure espais comuns d'aparcament de forma que es redueixi en el possible el nombre d'accessos de vehicles al conjunt de l'edificació.

4. Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis.

En tots els casos s'han d'aplicar els estàndards mínims següents per als edificis de nova planta, per a ampliacions i per a l'establiment de nous usos en els edificis existents:

- a) Ús d'habitatge: Dues places cada habitatge de més de 150 m² de superfície construïda; Dues places per al 50% dels habitatges de 90 a 150 m² 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 m² de superfície construïda.
- b) Ús d'oficines i similars: Una plaça cada 80 m² de superfície útil amb una plaça com a mínim.
- c) Ús comercial i de restauració: Una plaça cada 60 m² de superfície útil destinada al públic amb una plaça com a mínim.
- d) Ús industrial: Una plaça per cada 500 m² de superfície construïda, amb una plaça com a mínim.
- e) Usos cultural, recreatiu d'espectacles i discoteques: Una plaça per cada 15 localitats, amb dues places com a mínim i una plaça cada 10 localitats a partir de més de 495 localitats. En discoteques una plaça cada 4 m² de superfície útil.

- f) Usos culturals i recreatius—no destinats a espectacles o discoteques: Una plaça cada 200 m² de superfície útil destinada al públic, amb una plaça com a mínim.
- g) Ús residencial i hotel·ler: Una plaça cada dues habitacions.
Caldrà justificar, a més, l'existència de suficient espai per aparcament d'autocars i l'espai de maniobra corresponent.
En els apartaments s'apliquen els mínims establerts per als habitatges.
- h) Ús sanitari, sociosanitari i social: Una plaça per cada 200 m² de superfície útil destinada al públic, amb una plaça com a mínim.
En edificis que disposin d'habitatges per a l'atenció sanitària, sociosanitària o social, també s'ha de disposar d'una plaça cada dos habitacions en sòl urbà consolidat. En la resta de zones dues places per cada tres habitacions.
- i) Ús educatiu: Una plaça per a cada 60 m² de superfície útil destinada a ensenyament, amb una plaça com a mínim.

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

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

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

En els casos d'ampliació d'edificis existents o de canvis de l'ús dels seus espais per altres amb exigències d'aparcament més grans, s'han de crear les places addicionals que, d'acord amb el que estableix el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, resultin de l'aplicació dels estàndards mínims assenyalats a la superfície d'ampliació o destinada a nous usos. Les places d'aparcament existents poder mantenir les dimensions mínimes establertes reglamentàriament en el moment d'autorització de la seva construcció.

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

- a. Destinant a la satisfacció de l'exigència derivada de l'ampliació o dels nous usos places d'aparcament d'altres solars pròxims, com a màxim en un radi de 500 metres, que siguin addicionals al nombre que exigeixin els usos ubicats en aquells solars i no necessaris com a aparcament rotatori d'interès general, mitjançant document que acrediti la afectació d'aquestes places al destí assenyalat.
- b. Participant amb l'aportació econòmica equivalent al cost del nombre de places necessàries en actuacions de creació de nous aparcaments públics, promoguts pel Comú, ja sigui directament o a través d'empreses concessionàries.
- c. Mitjançant una contribució econòmica compensatòria que el Comú ha de destinar a pal·liar els dèficits d'aparcament de la parròquia.

En els casos b) i c) la valoració es farà d'acord amb el preu mig del mercat a la zona que correspongui.

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

L'administració comunal ha d'establir un registre per evitar que les mateixes places d'aparcament s'atribueixin simultàniament a satisfer les necessitats derivades dels usos de diferents solars.

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

4. Condicions dels aparcaments.

- a. L'amplada dels accessos als aparcaments, excepte per a unihabitatges, no pot ser inferior a cinc metres i vint centímetres (5,20 m.) per dos sentits de circulació, i a dos metres i vuitanta cinc centímetres (2,85 m.) 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.
- b. 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.
- c. Els carrils de l'aparcament han de tenir una amplada mínima de 4,50 metres per a permetre 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 el fons dels carrils, d'espai per efectuar maniobres de canvi de sentit.
- d. Els aparcaments han de tenir un accés per a vianants o usuaris de l'aparcament. Aquest accés ha de ser independent de l'accés dels vehicles, o ha d'estar segregat amb una amplada mínima de 90 centímetres (0,90 metres).
- e. 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 al 0°C.
- f. El pendent de les rampes interiors per accedir a aparcaments no pot sobrepassar el 18% en el seu eix si són de traçat recte, i el 15% en l'eix si tenen un desenvolupament en corba o són circulars.
- g. Els vials arterials i els vials col·lectors o distribuïdors, les portes d'accés a aparells elevadors de vehicles han d'estar com a mínim a 4 m del límit d'edificació de la via pública.
- h. A la desembocadura de la rampa a la via pública, i com a mínim en una longitud de 4,00 metres, el pendent no pot ser superior al 5%. En cap cas aquest tram pot envair la superfície de la vorera; amb tot, pot estar ubicat en sobreamples de

vorera quan es prevegin franges enjardinades o destinades a altres usos entre la vorera mínima i el límit d'edificació.

- i. 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.
- j. La dimensió mínima d'una plaça d'aparcament ha de ser de 2,30 metres x 5,00 metres. Un 25% del nombre de places pot tenir dimensions reduïdes, amb una dimensió 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.
- k. L'alçada mínima lliure, de terra a sostre acabat en places d'aparcament i passadissos, ha de ser de 2,20 metres. Aquesta altura pot rebaixar-se a 2 metres sota elements estructurals o conductes d'instal·lacions.
- l. En la zona UC3 els accessos i entrades i sortides dels aparcaments hauran d'ésser obligatòriament a partir del vial interior previst en les noves alineacions del present Pla d'ordenació.
- m. Els desnivells d'alçada superior als 0,60 m han de disposar de barana de seguretat.
- n. Els nous aparcaments d'ús públic han de preveure la recàrrega de vehicles de mobilitat elèctrica, amb el nombre i les característiques dels equips i les instal·lacions següents:
 - 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 dimensionat dels locals tècnics necessaris.
 - 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.
- o. Els locals d'ús comercials, ús industrial o 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.Cal l'informe favorable del ministeri titular de la mobilitat per a l'atorgament de la llicència de nova construcció o canvi d'ús.

7. Aparcaments subterranis mancomunats.

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

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

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 alineacions de l'immoble.

8. En sòl urbà consolidat amb zones amb dèficit de places d'estacionament es podrà admetre l'instal·lació transitòria de coberts lleugers no tancats per resoldre aquesta necessitat peremptòria.

Article 84. Definició.

Són els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, tant si són públics com privats.

El sòl previst per a nous equipaments, excepte els adscrits per a ampliacions dels equipaments privats existents, serà de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

Mitjançant la modificació del POUP, el Comú podrà modificar l'ús inicialment previst per a un equipament comunitari, en virtut d'allò que disposen els articles de la LGOTU. En la modalitat de cessió en matèria, els particulars hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta, al Comú, el 15% de la superfície del sector objecte de l'actuació urbanística un cop descomptats els vials, que es destinarà a aparcaments, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics quan estigui determinat el POUP. En cas contrari, els terrenys cedits al Comú s'integraran dins dels béns patrimonials de la corporació Clau BP.

Article 89. Definició.

Són els espais lliures destinats a parcs i zones verdes de caràcter públic, existents o previstos en qualsevol classe de sòl.

La cessió obligatòria i gratuïta del 15% serà preferentment per a parcs i jardins (clau P) en aquelles unitats d'actuació que limiten amb nuclis urbans densament edificats.

Mitjançant la modificació del POUP, el Comú podrà modificar l'ús inicialment previst per a parcs i zones verdes, en virtut d'allò que disposen els articles de la LGOTU. En la modalitat de cessió dels sistemes, els particulars hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta, al Comú, el 15% de la superfície del sector objecte de l'actuació urbanística un cop descomptats els vials, que es destinarà a aparcaments, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics quan estigui determinat en el POUP. En cas contrari, els terrenys cedits al Comú s'integraran dins dels béns patrimonials de la corporació Clau BP.

Article 92. Definició.

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els sòls afectats per a la localització de tota classe de serveis tècnics per a dotar al territori de la infraestructura necessària per a generar la seva activitat.
2. Es consideren com a serveis tècnics l'abastament d'aigua, l'evacuació i depuració d'aigües residuals, els abocadors de residus i plantes de transformació o eliminació, el subministrament d'electricitat i telefonia i les instal·lacions similars. En aquest sistema queden incloses les instal·lacions complementàries del servei.
3. L'EDAR sud, les xarxes de col·lectors, la deixalleria comunal i l'antic abocador de cendres de Juberri es considera com a part del sistema de serveis tècnics.

Mitjançant la modificació del POUP, el Comú podrà modificar l'ús inicialment previst per a serveis tècnics, en virtut d'allò que disposen els articles de la LGOTU.

En la modalitat de cessió dels sistemes en matèria, els particulars hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta, al Comú, el 15% de la superfície del sector objecte de l'actuació urbanística un cop descomptats els vials, que es destinarà a aparcaments, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics quan estigui determinat el POUP. En cas contrari, els terrenys cedits al Comú s'integraran dins dels béns patrimonials de la corporació Clau BP.

Article 100. El règim del sòl urbà.

D'acord amb els supòsits de classificació establerts al Reglament urbanístic, el sòl urbà pot tenir la categoria de sòl urbà consolidat o de sòl urbà no consolidat.

1. Sòl urbà consolidat:

- a. El sòl urbà consolidat està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el present Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial ordena directament, sense remetre a l'aprovació ulterior de planejament derivat, i, en conseqüència, inclou en una unitat d'actuació de gestió directa. Tanmateix, no s'exclou la necessitat d'aprovar un pla especial en sòl urbà consolidat en els casos en que el Comú, pel seu estat de conservació, determini que algunes àrees hagin de ser objecte d'operacions de renovació.
- b. Dins del sòl urbà consolidat també s'inclouen els terrenys sense urbanitzar però amb una urbanització aprovada amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que, d'acord amb la Llei esmentada, aquest Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha d'incloure dins del sòl urbà, en una unitat d'actuació de gestió directa.
- c. Les parcel·les de sòl urbà consolidat compreses en una unitat d'actuació de gestió directa son directament edificables, sempre que tinguin la condició de solar o, en cas contrari, es garanteixi la realització simultània de les obres d'urbanització que calgui perquè adquireixin aquesta condició.

- d. L'edificació està condicionada a la cessió pel percentatge del 15% de la superfície de la unitat d'actuació, o alternativament, a satisfer el import equivalent dels terrenys en sòl urbà consolidat o la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta i la cessió de bens immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tingui un valor equivalent al del terreny objecte de cessió obligatòria. La cessió es calcula un cop descomptada la superfície destinada a cessió obligatòria i gratuïta de la vialitat.
- e. S'exclouen del deure de cessió els supòsits de substitució d'edificacions ja existents en zones urbanes ja consolidades i barris antics en què, segons la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, es manté l'aprofitament del sòl al cent per cent. El present Pla d'ordenació i urbanisme parroquial delimita àrees de substitució per incloure-hi les finques de les zones urbanes ja consolidades i dels barris antics que, pel fet d'estar edificades, estan exemptes del deure de cessió, d'acord amb el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme esmentat. Aquestes àrees son constitutives d'una unitat d'actuació específica.
- f. Els terrenys cedits al Comú arran de la cessió obligatòria prevista en la LGOTU s'integren dins dels bens patrimonials de la corporació comunal com a Clau BP. En els casos que en el planejament aquests terrenys es prevegin com a equipament col·lectiu, habitatge de protecció pública o servei públic col·lectiu la seva designació serà Clau E.

Els terrenys de cessió només es consideraran afectats per a l'ús públic o servei públic quan ho aprovi expressament el Comú.

- g. Amb la sola indicació, en la corresponent casella de la sol·licitud del pla parcial, dels particulars afectats el Comú acceptarà l'ajornament o fraccionament del import de la cessió econòmica quan aquesta darrera substitueixi la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a infraestructures, equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.
- h. L'ajornament o el fraccionament del import esmentat s'atorga sota les condicions mínimes següents:
- La liquidació del import no pot superar la data d'atorgament de la llicència de primer ús.
 - Se sol·licitarà la formalització d'un aval bancari a primer requeriment, o un garantia equivalent, sobre la totalitat del import degut, que serà retornat sempre que s'hagi liquidat l'import en el termini i en les condicions previstes.
- i. Si en el sòl urbà consolidat s'opta per fer cessió econòmica, el valor de la cessió es computa en funció de l'aprofitament que es desitja materialitzar d'acord amb la sol·licitud de llicència d'edificació. En cas de futures sol·licituds de llicències que n'ampliïn l'aprofitament, el valor de la cessió econòmica correspon a l'aprofitament ampliat.
- j. El Comú destinarà els imports obtinguts en concepte de cessió econòmica a l'adquisició de terrenys per a equipaments col·lectius, habitatge de protecció

pública i serveis públics, i a la construcció d'equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics.

2. Drets i deures del sòl urbà consolidat

Amb caràcter general, i a tenor d'allò que disposa el Reglament urbanístic, els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa estan subjectes al règim de deures següent:

Drets

- Executar les obres d'urbanització que manquin perquè els terrenys adquireixin la condició de solar, de forma prèvia o bé simultàniament a la realització de les obres d'edificació.
- Edificar els terrenys d'acord amb les condicions que estableixi el planejament. Patrimonialitzar el percentatge de l'aprofitament real assignat pel planejament a la seva parcel·la.

Deures

- Completar les obres d'urbanització que manquin perquè els terrenys tinguin la condició de solar, amb caràcter previ o simultani a l'edificació.
- Cedir gratuïtament al Comú els vials i la part corresponent al percentatge de la superfície de la unitat d'actuació del 15% destinat a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics

Sempre que ho justifiquin raons d'interès públic, per la necessitat de disposar de sòl suficient, per a la realització d'equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, i el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ho motiví adequadament, la superfície de terreny de cessió de la unitat d'actuació pot ser superior al 15%, fins al màxim del 30%. El POUP compensa els propietaris de la unitat de l'escreix de cessió de sòl per sobre del 15% en forma d'aprofitament urbanístic en la mateixa unitat.

Els deures de cessió esmentats no regeixen en els supòsits de substitució d'edificacions ja existents que regula la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el Reglament urbanístic, en els quals els propietaris mantenen l'aprofitament del sòl al cent per cent.

L'exempció del deure de cessió s'aplica sempre que el sostre de la nova edificació sigui igual o inferior al de la construcció objecte de substitució. En cas de produir-se un increment de sostre edificat, el deure de cessió s'aplica proporcionalment al increment esmentat. La cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a espais públics, equipaments i serveis col·lectius es fa efectiva en la data de resolució de la llicència de construcció.

La cessió de sòl es materialitza en la mateixa unitat d'actuació. Això, no obstant, el Comú podrà acceptar, de forma justificada, la cessió de terrenys en una unitat d'actuació distinta o la cessió de béns immobles altres que terrenys en la mateixa unitat d'actuació o en una altra distinta, sempre que es mantingui el valor equivalent al del terreny objecte de cessió. Igualment els comuns poden acceptar com a cessió de sòl l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria.

- Destinar l'edificació a l'ús establert pel planejament, conservar-la en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene i complir les obligacions de rehabilitació que li imposin els programes comunals de rehabilitació.
- En el cas que el deure de cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a espais públics, equipaments i serveis col·lectius sigui satisfet mitjançant l'abonament

al Comú de l'equivalent econòmic, l'import a abonar s'avaluarà pel procediment establert per la present normativa.

- L'abonament de l'import econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a espais públics, equipaments i serveis col·lectius ha de ser satisfet en el moment que el titular retira la llicència, excepte en el cas que el referit abonament sigui objecte d'ajornament. El titular pot demanar al Comú l'ajornament, íntegre o fraccionat, de l'abonament de l'import econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl destinat a espais públics, equipaments i serveis col·lectius fins al moment de retirar la llicència. L'abonament de l'import, íntegre o fraccionat, de l'equivalent econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, pot ser ajornat com a molt tard fins a un any comptat des de l'atorgament de la llicència d'ús o primera utilització.
- El Comú pot, discrecionalment, acceptar o refusar l'ajornament o fraccionament de l'abonament de l'equivalent econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, i en fixa les condicions.
- En cas que el Comú resolgui acceptar l'ajornament o fraccionament de l'abonament de l'equivalent econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, l'atorgament de la llicència de construcció resta condicionada a la formalització davant del Comú, per part del sol·licitant de la llicència de construcció, d'avalis bancaris a primer requeriment, de durada indefinida, constituïts per una entitat financera andorrana, sobre la totalitat de l'import de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl que és objecte d'ajornament de l'abonament. Els avalis bancaris restaran sota la custòdia del Comú.
- El Comú retornarà l'aval bancari en el mateix moment que el titular de la llicència de construcció aboni de conformitat l'import de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl que és objecte d'ajornament. En el cas que l'abonament de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl sigui objecte de fraccionament, simultàniament a l'efectivitat d'un pagament el titular de la llicència pot substituir els avalis bancaris dipositats al Comú per altres d'un import corresponent a la part de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl que resta per satisfer.
- En el cas que esdevingui la data de caducitat de la llicència de construcció, comptant-hi les pròrroques que eventualment hagi aprovat el Comú sense que l'obra hagi estat acabada, la referida data de caducitat comporta l'obligació per part del titular de la llicència de construcció d'abonar al Comú l'import econòmic de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl pendent de ser satisfet.
- En el cas que venci el termini fixat per a l'abonament íntegre de l'import de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl o bé en el cas que venci un termini parcial fixat per a l'abonament fraccionat de referit import, sense que el titular de la llicència de construcció hagi satisfet el Comú la quantitat corresponent, el Comú requereix al titular de la llicència l'abonament de l'import de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl pendent de ser satisfet, tot atorgant-li un termini no inferior a 10 dies per abonar al Comú l'import esmentat. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el Comú executarà els avalis bancaris.
- Les variacions, en més o en menys, del valor unitari del valor de mercat del sòl en la localització de l'obra autoritzada, durant el període d'ajornament o fraccionament, no produeixen efectes sobre els imports ajornats o fraccionats. La valoració d'equivalent econòmic de la cessió de sòl destinada a espais

públics, equipaments i serveis col·lectius es refereix en tots els casos a la data de resolució de la llicència de construcció.

- L'ajornament o fraccionament de l'abonament de l'equivalent econòmic de la cessió de sòl destinada a espais públics, equipaments i serveis col·lectius no té, a efectes de regulació, la consideració de finançament. Tot i això, el Comú pot fixar, si escau, un interès aplicable al període d'ajornament, igual o inferior a l'interès legal.
- El Comú poden completar per Ordinació els requisits exigibles en els supòsits esmentats en els punts anteriors.

3. Urbanitzacions aprovades

- Els propietaris d'urbanitzacions aprovades abans de la vigència de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i no executades, que conforme al que disposa l'esmentada llei, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial incorpori en una unitat d'actuació de sòl urbà de gestió directa, estan subjectes al deure de cessió de la superfície destinada a infraestructura viària i al deure d'executar les obres d'urbanització previstes en la urbanització aprovada i, si escau, les complementàries que hagi determinat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
- Quan les condicions de l'ordenació impedeixin que la reserva de terrenys de protecció pública i serveis públics es realitzi íntegrament dins l'àmbit de la urbanització aprovada, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pot preveure, d'acord amb el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, que la reserva esmentada es dugui a terme, totalment o parcialment en una altra unitat d'actuació o es materialitza a través de la cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra de distinta. L'import de les indemnitzacions compensatòries que s'hagin d'abonar als titulars dels terrenys reservats a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics que no siguin compensats amb l'atorgament d'aprofitament són objecte de distribució equitativa entre els propietaris de l'àmbit de la urbanització aprovada mitjançant el sistema de reparcel·lació econòmica que regula pel Reglament urbanístic. Alternativament, si escau, el deure de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics es pot satisfer abonant al Comú l'equivalent econòmic de la cessió. En aquest cas l'import de l'equivalent econòmic de la cessió que ha de ser abonat al Comú és fixat pel procediment establert.
- Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial delimiti àrees subjectes a renovació urbana que s'hagin de desenvolupar i executar mitjançant un pla parcial o especial, el deure de cessió del percentatge de la superfície del sector, o si escau, el seu equivalent econòmic, regeix exclusivament respecte de les parcel·les sense edificar, o edificades en proporció inferior a la permesa per la nova ordenació, en els termes que regula aquest article. Les parcel·les edificades en què es produeixi una simple substitució de l'edificació estan exemptes de l'esmentat deure de cessió, d'acord amb el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. La valoració dels terrenys aportats pel que fa als drets en la reparcel·lació de l'àrea de renovació urbana s'ha d'efectuar en funció de l'aprofitament urbanístic atorgat a cada parcel·la pel Pla d'ordenació i

urbanisme parroquial, o per les regulacions urbanístiques anteriors si el Pla no ho especifica.

4. Sòl urbà no consolidat

Comprèn els terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, inclosos en una unitat d'actuació que s'hagi de desenvolupar mitjançant un pla parcial o especial.

5. Drets i deures del sòl urbà no consolidat.

El sòl urbà no consolidat està subjecte al règim de drets i deures següents:

Drets

- Formular el Pla parcial i instar el Comú a tramitar-lo i aprovar-lo.
- Patrimonialitzar, en proporció a la seva propietat, l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació a la qual pertanyin.
- Edificar els terrenys d'acord amb les condicions que estableixi el planejament.
- Obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic regulada en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Deures

- Participar en el procés d'elaboració del planejament derivat, d'acord amb el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.
- Exhibir els títols de propietat o qualsevol altre document acreditatiu de la seva titularitat i declarar les situacions jurídiques que afectin les seves finques. L'omissió dolosa de la informació i la falsedat de les dades subministrades dona lloc a responsabilitat civil pels danys i perjudicis que originin, sense perjudici de les accions penals que eventualment siguin procedents.
- Cedir gratuïtament als comuns la totalitat dels terrenys de la unitat d'actuació destinats a vials i el percentatge, de la superfície que en cada cas determini el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial per a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics, un cop descomptada la superfície destinada a cessió obligatòria i gratuïta per a vials. La cessió es fa efectiva en el moment d'eleva a escriptura pública el conveni d'urbanització. El deure de cessió de sòl també pot ser satisfet, de forma justificada pel Comú, mitjançant cessió distinta, o cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al del terreny objecte de cessió obligatòria.

Sempre que ho justifiquin raons d'interès públic, per la necessitat de disposar de sòl suficient per a la realització d'equipaments, serveis col·lectius o habitatges de protecció pública, i el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ho motivi adequadament, la superfície de terreny de cessió de la unitat d'actuació pot ser superior al 15% fins al màxim del 30%. El POUP compensa els propietaris de la unitat de l'escriu de cessió de sòl per sobre del 15% en forma d'aprofitament urbanístic en la mateixa unitat

- Participar en la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Executar la urbanització i satisfer el cost d'execució en proporció a la propietat i l'aprofitament respectiu.
- Destinar l'edificació a l'ús establert pel planejament, conservar-la en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene

Article 145. Sòl urbanitzable.

1. Constitueixen el sòl urbanitzable tots els terrenys no inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà i aquells que no es troben classificats de sòl no urbanitzable.

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

Mentre no es produeixi la seva transformació en sòl urbà consolidat, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable estan subjectes a les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que estableixi la LGOTU en relació amb el sòl no urbanitzable.

Igualment hi són permeses, en règim d'obres i actuacions provisionals, els projectes destinats a ús d'habitatge unifamiliar, a ús hotel·ler en forma d'allotjament turístic del tipus borda rural, a ús de restauració en forma de construccions rústiques, a ús de magatzem, a la construcció de bordes i cabanes de tipologia de muntanya, i a les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera, en les condicions previstes en la LGOTU.

2. Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, estan subjectes al règim de drets i deures següents:

Drets:

- Formular el pla parcial o especial i instar el Comú a tramitar-lo i aprovar-lo.
- Patrimonialitzar, en proporció a la seva propietat, l'aprofitament urbanístic unitari de la unitat d'actuació a la qual pertanyin.
- Edifica segons el paràmetres vigents.
- Obtenir la garantia d'aprofitament urbanístic.

Deures

- Participar en el procés d'elaboració del planejament derivat.
- Exhibir els títols de propietat i declarar les situacions jurídiques que afectin a les seves finques i, en general, donar la informació necessària per a redactar els corresponents instruments de planejament derivat.
- Cedir al Comú els terrenys destinats a vials i el 15% de la superfície, un cop exclosos la vialitat interior dels sectors i els corresponents als vials de connexió, amb destí a equipaments col·lectius, habitatges de protecció pública i serveis públics. La cessió es fa efectiva en el moment d'eleva a escriptura pública el conveni d'urbanització. El deure de cessió de sòl també pot ser en una unitat d'actuació distinta, o cessió de béns immobles altres que terrenys situats en la mateixa unitat d'actuació o en una altre unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor equivalent al terreny de cessió obligatòria.
- Participar en la distribució de beneficis i càrregues derivades del planejament urbanístic.
- Executar les obres d'urbanització segons allò que determina la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Reglament urbanístic i el Reglament d'urbanització.



- Executar i satisfer els costos d'execució de les connexions de la unitat d'actuació o del sector amb les xarxes generals d'infraestructures i serveis i als sistemes generals.
- Destinar l'edificació a l'ús previst en el planejament i conservar-la.