

de blanqueig de diners previstes a l'article 51 a) de la present Llei, s'aplicarà la tipologia d'aquestes transaccions aprovada pel Govern mitjançant decret.

### Disposició derogatòria

Queda derogada la Llei de protecció del secret bancari i de prevenció del blanqueig de diner o valors producte del crim, de data 11 de maig de 1995.

### Disposicions finals

#### Disposició final primera

Es faculta el Govern perquè pugui establir les normes específiques amb relació a qualsevol punt de la present Llei que pugui requerir un desenvolupament reglamentari i per fer-la operativa.

#### Disposició final segona

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de sis mesos de ser publicada en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 29 de desembre del 2000

*Francesc Areny Casal*  
Sindic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

*Jacques Chirac*  
President de la  
República Francesa  
Copríncep d'Andorra

*Joan Martí Alanís*  
Bisbe d'Urgell  
Copríncep d'Andorra

## Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 29 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

### Exposició de motius

La necessitat d'establir un marc normatiu de l'ordenació del territori, de la planificació de l'urbanisme i del procés constructiu es fa sentir d'ençà d'una colla d'anys i de forma més notable a partir del 1993, després de la promulgació de la Constitució i la Llei qualificada de delimitació de competències entre el Go-

vern i els comuns. De fet, després de les ordinacions promulgades pel Consell General durant els anys setanta i inicis dels vuitanta, que van servir de base normativa per establir les zonificacions i per a la redacció de les ordinacions comunals sobre urbanisme i construcció actualment vigents, no s'ha avançat gens en la matèria.

Cal remarcar que aquelles ordinacions, les generals i les comunals, no han constituït mai un instrument de planificació i de previsió per a una política d'ordenació del territori ni per a l'establiment de l'equilibri necessari entre població, activitats, infraestructures i serveis. Les ordenacions, limitades en la pràctica a qualificar zones distintes i sobretot a regular el procés d'edificació, han seguit un camí invers al de la projecció cap endavant, i gairebé sempre han intentat resoldre conflictes i situacions anteriors a base de disposicions limitadores, prohibitives i mitjançant un intervencionisme excessiu en la fase de l'edificació. En canvi, hi ha hagut una manca d'intervenció pública en la fase prèvia i més important, relativa a la parcel·lació, la urbanització i la previsió per a infraestructures, serveis i equipaments col·lectius. No es pot oblidar tampoc el greu problema de la manca de sòl públic i tots els relacionats amb situacions d'incertesa, precarietat i inseguretat jurídica, que sovint han estat causa d'improvisacions irremediabls en el moment de trobar solucions costoses i a curt termini.

Aquesta Llei, a partir dels principis de la utilització racional del sòl, l'interès públic, la funció social de la propietat i la justa distribució dels beneficis i càrregues derivats del procés urbanístic, pretén establir les bases per fer possible una ordenació del territori previsor i protectora, per regular l'activitat urbanística i la construcció amb l'objectiu d'aconseguir l'alliberament de sòl públic dins els marges de les necessitats col·lectives, i també el creixement harmoniós i ponderat dels nuclis d'activitat i d'habitatge juntament amb les infraestructures, els equipaments i els serveis inherents a aquest creixement i al benestar general.

De conformitat amb les disposicions de la Llei qualificada de delimitació de competències, del 4 de novembre de 1993, la Llei present, dins el marc general

d'actuació que traça amb vista a una política d'ordenació nacional i coherent, deixa a la competència dels comuns la qualificació del sòl, la redacció de llurs plans d'ordenació i urbanisme, dels plans parcials i especials i de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, de la rehabilitació i de la reforma interior, així com tot el procediment administratiu per atorgar les llicències per a totes les actuacions en la matèria que ho requereixin. Dins el marc d'una política nacional d'ordenació i de l'edificabilitat global establerts en la Llei, són els comuns els que qualifiquen el seu sòl parroquial i redacten llurs plans d'acord amb la seva pròpia especificitat, criteris de creixement i política urbanística comunal.

Els principis més importants que suposen realment una innovació en relació amb el règim vigent fins ara, són que la Llei:

a) Defineix el contingut urbanístic de la propietat com a conseqüència directa de la planificació, de manera que el dret d'edificar no es deriva només del dret de propietat, sinó també de la planificació i del procés d'urbanització subsegüent.

b) Fixa l'aprofitament mínim del sòl urbà i urbanitzable; estableix la cessió obligatòria a favor dels comuns, de terrenys que han de ser destinats a serveis i equipaments col·lectius, en un percentatge que han de determinar les corporacions comunals respectives dins de l'escala establerta per la Llei en funció de les necessitats específiques de cadascuna; imposa, en determinades circumstàncies i sense perjudici del seu dret de recurs, la participació obligatòria dels propietaris en el procés de redacció i aprovació dels plans parcials o especials, i defineix els conceptes de reparcel·lació i valoració dels terrenys per tal d'evitar actuacions especulatives i posicions de domini entre els propietaris inclosos en un mateix pla.

c) Dins de l'ordenació del territori i l'urbanisme des d'una visió general, distingeix i atorga efectes diferents a dues fases o situacions. La primera (títol V) queda constituïda amb la redacció i l'aprovació dels plans d'orde-

nació i urbanisme parroquial i la seva divisió en unitats d'actuació; aquesta fase es pot anomenar teòrica, per bé que vinculant, per tal com és un projecte de voluntat política a mitjà i llarg termini, però sense obligatorietat d'execució immediata. La segona (títol VI), pròpiament d'actuació, constitueix la fase de posada en execució de la planificació amb la redacció i aprovació dels plans parcials promoguts pel sector privat, i dels plans especials promoguts pel sector públic, els quals són els instruments de desenvolupament de les unitats d'actuació i d'execució urbanística material.

Entre les previsions que hi són contingudes, destaquen les següents:

Es delimiten clarament les competències dels òrgans que intervenen en l'ordenació de la planificació, l'urbanisme i la construcció; s'estableixen els instruments d'ordenació del Govern i dels comuns i se'n regulen el règim i els continguts (títols III i IV). Es confereix caràcter subsidiari a la iniciativa pública, la qual es justifica per la inacció de la iniciativa privada davant de l'interès general, i s'imposen determinades formalitats d'informació a l'hora d'alienar terrenys.

Es fixa l'edificabilitat global de la planificació en cada parròquia, a partir del càlcul fet en aplicació de la normativa vigent abans de la publicació d'aquesta Llei. Es limita la qualificació del sòl a tres categories úniques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, en el qual s'inclouen els terrenys comuns, i se'n regulen els règims, les zones i els elements de protecció i les excepcions d'actuació en sòl no urbanitzable. S'atorga, en determinades condicions, una garantia d'aprofitament urbanístic a fi d'aconseguir més seguretat jurídica i d'estimular la col·laboració de la propietat privada en la redacció i l'aprovació dels plans parcials i especials, com a conseqüència del desenvolupament de les unitats d'actuació previstes al Pla d'ordenació.

Es regula tot el procediment relatiu a la redacció dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, la suspensió temporal de llicències, el tractament de les

sol·licituds pendents, la posada a informació pública, l'aprovació prèvia del Govern i, l'aprovació definitiva, així com la seva vigència i els supòsits de revisió i de modificació (títol V), i l'actuació urbanística pròpiament dita, que consisteix en posar en execució la planificació a partir de la redacció i l'aprovació dels plans parcials i dels plans especials (títol VI).

Amb l'objectiu de simplificar el procediment administratiu i de disposar d'un òrgan tècnic amb funcions consultives i alhora competències decisòries, la Llei crea la Comissió Tècnica d'Urbanisme (títol VIII), que ha de resoldre els recursos administratius en matèria d'urbanisme i construcció, les decisions de la qual deixen expedida la via jurisdiccional. Es disposa i es regula la competència comunal per atorgar llicències per a les actuacions que en requereixen (títol IX). En el procediment contenciós es preveu la competència de la jurisdicció administrativa i en determinats supòsits també de la jurisdicció civil, s'atorga el caràcter de pública a l'acció encaminada a exigir el compliment de les disposicions urbanístiques i de l'edificació en general, i s'estableixen els terminis per exercir-la, i també es regula un procediment especial d'urgència per a supòsits de perill o de contravençió urbanística determinats. El títol XI s'ocupa del règim de la inspecció urbanística, la protecció de la legalitat, les infraccions i les sancions.

En les disposicions transitòries s'hi preveu el termini que disposen els comuns per redactar i aprovar els plans d'ordenació i urbanisme parroquial (primera), aplicar les ordinacions vigents a la data de publicació de la Llei fins que no hagin estat aprovats els plans d'ordenació parroquial i una suspensió cautelar parcial (segona), que les parròquies que hagin aprovat el seu pla i fer efectiva la competència comunal en matèria d'atorgament de llicències puguin aplicar els nous instruments d'ordenació (tercera), i que el Govern estableixi les disposicions oportunes respecte a aquelles parròquies que, transcorregut el termini establert, no hagin aprovat el seu pla (quarta).

I en les disposicions finals, es preveu la constitució de la Comissió Tècnica

d'Urbanisme, com a òrgan necessari per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei (primera), la seva posada en funcionament (segona), l'excepció de la qualificació de sòl no urbanitzable de tota la zona de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa aprovada pel Consell General en data 31 de maig de 1967, amb la redefinició dels límits de la urbanització d'acord amb aquesta delimitació aprovada i a la realitat urbanística de la urbanització esmentada (tercera), la prohibició de modificar les ordinacions comunals fins ara vigents (quarta), la facultat reglamentària que és atorgada al Govern (cinquena), les derogacions (sisena i setena) i l'entrada en vigència de la Llei (vuitena).

## Títol I. Disposicions generals

### Article 1

#### *Objecte de la Llei*

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

### Article 2

#### *Definició d'ordenació del territori*

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

### Article 3

#### *Abast de l'activitat d'ordenació*

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

## Article 4

*Facultats de l'activitat d'ordenació*

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

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

a) Redactar les directrius d'ordenació, i establir la planificació supracomunal, els reglaments generals, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i llurs unitats d'actuació, els plans parcials d'urbanisme, els plans especials i les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació.

b) Emplaçar els llocs de producció i de residència per distribuir-los millor dins el territori. Classificar el territori en zones de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, establir els percentatges de terreny que pot ser ocupat per construccions, el volum, la forma, el nombre de plantes, el tipus i el destí dels edificis amb criteris generals d'ordenació per unitats d'actuació.

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

2. En relació amb el règim del sòl:

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

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

3. En relació amb l'execució de les obres d'urbanització i construcció:

Autoritzar, verificar, suspendre, sancionar -si és el cas- i realitzar, quan sigui

procedent, l'execució de les obres d'urbanització i de construcció.

4. En relació amb la intervenció en l'exercici de les facultats dominicals:

Intervenir en la parcel·lació i en la construcció, establir les tipologies de l'edificació i prohibir les actuacions i els usos que no s'ajustin a les previsions de la planificació.

5. En relació amb la protecció de la legalitat urbanística:

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

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

## Article 5

*Obligatorietat*

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

## Article 6

*Principi de no indemnització*

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

## Article 7

*Principi de publicitat*

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

## Article 8

*Dret d'informació urbanística*

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

## Article 9

*Òrgans de l'ordenació*

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

## Article 10

*Competències del Govern*

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

## Article 11

*Competències dels comuns*

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

## Article 12

*Competències de la Comissió Tècnica d'Urbanisme*

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

## Article 13

*Competències reservades*

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

## Article 14

*Competències subsidiàries*

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

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

## Article 15

*Iniciativa de l'activitat urbanística*

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

2. La gestió del desenvolupament i l'execució de l'activitat urbanística és promoguda de manera prioritària per la iniciativa privada.

3. La iniciativa pública té sempre el caràcter de subsidiària i, si escau, es justifica per la inacció de la iniciativa privada davant de l'interès general.

## Article 16

*Contingut urbanístic de la propietat*

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

## Article 17

*Dret d'urbanitzar*

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

## Article 18

*Dret d'edificar*

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

## Article 19

*Garantia urbanística*

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

## Article 20

*Alienació de terrenys*

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

## Article 21

*Alienació de terrenys en urbanitzacions o en plans aprovats*

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

## Article 22

*Infracció en l'alienació de terrenys*

La infracció de les disposicions dels dos articles anteriors faculta l'adquirent, dins del termini d'un any comptat des de la data de l'atorgament, per instar la rescissió del contracte i poder exigir, a més, indemnització pels danys i perjudicis que hagi sofert.

**Títol II. Règim del sòl**

## Article 23

*Edificabilitat global de la planificació*

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

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

## Article 24

*Classificació del sòl*

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

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

## Article 25

*Sòl urbà: requisits*

Constitueixen sòl urbà, i així han de ser qualificats pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, tots aquells terrenys que disposin almenys d'accés rodat i dels serveis d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració i subministrament d'energia elèctrica, per servir les necessitats

de les edificacions o instal·lacions previstes en la Planificació segons la normativa vigent del moment.

#### Article 26

##### *Altres supòsits de sòl urbà*

També constitueixen sòl urbà els terrenys situats en unitats d'actuació qualificades així, però encara pendents d'urbanitzar, una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla parcial o especial d'urbanisme i disposin efectivament, i com a mínim, de tots els serveis referits a l'article anterior.

#### Article 27

##### *Règim del sòl urbà*

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

#### Article 28

##### *Sòl urbanitzable: definició general*

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

#### Article 29

##### *Altres supòsits de sòl urbanitzable*

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

#### Article 30

##### *Règim del sòl urbanitzable*

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

estat degudament executats tots els treballs d'urbanització.

2. Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà, hi seran permeses les mateixes actuacions d'excepció i en les mateixes condicions que en el sòl no urbanitzable.

#### Article 31

##### *Urbanització i edificació simultànies*

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

#### Article 32

##### *Aprofitament del sòl urbà i urbanitzable*

1. L'aprofitament del sòl urbà i urbanitzable és com a mínim del vuitanta-cinc per cent (85%) de la superfície de cada unitat d'actuació, després d'haver-ne deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons les previsions de la planificació.

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

#### Article 33

##### *Terrenys de cessió obligatòria*

1. En funció de les necessitats d'equipaments col·lectius i serveis, de futur o per dèficits ja existents, els comuns estableixen en llurs plans d'ordenació i urbanisme parroquial els percentatges de terreny de cessió obligatòria, que no poden ser inferiors al cinc per cent (5%) ni superiors al quinze per cent (15%) de les propietats.

2. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial han d'imputar necessàriament els percentatges de terreny de cessió obligatòria dins de les propietats privades que en l'actualitat, sigui pel títol que sigui, ja es troben ocupades per equipaments col·lectius o zones verdes urbanes.

3. En atenció a les necessitats d'equipaments col·lectius i serveis previstes en

la planificació parroquial, els comuns poden acceptar la cessió de béns immobles situats en una unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor urbanístic equivalent al de la cessió obligatòria.

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

5. Els terrenys cedits als comuns arran de la cessió obligatòria prevista en aquesta Llei queden exclosos del règim general dels terrenys comunals, però només poden ser destinats a equipaments, espais públics i serveis col·lectius previstos en el Pla parcial o especial corresponent.

#### Article 34

##### *Termini de la garantia d'aprofitament urbanístic*

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

#### Article 35

##### *Abast de la garantia d'aprofitament urbanístic*

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

#### Article 36

##### *Atorgament de la llicència d'edificació*

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

## Article 37

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

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

## Article 38

*Sòl no urbanitzable*

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

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

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

## Article 39

*Prohibicions generals en sòl no urbanitzable*

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

## Article 40

*Altres prohibicions en sòl no urbanitzable*

És prohibit, fora dels llocs expressament destinats a aquests efectes, l'abocament, l'abandó o la crema d'objectes, residus sòlids o líquids i tota altra mena de deixalles que puguin degradar o con-

taminar la natura, el paisatge, les fonts o els cursos d'aigua.

## Article 41

*Naturalesa de les prohibicions*

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

## Article 42

*Divisió del sòl no urbanitzable*

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

## Article 43

*Sòl forestal*

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

## Article 44

*Sòl agrícola i ramader*

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

## Article 45

*Zones de protecció d'aigües*

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

2. Per a aquestes zones d'aigües s'estableix un perímetre de protecció obligatòria i, sense perjudici d'allò regulat en

la present Llei, hi són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües.

## Article 46

*Zones de protecció natural*

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

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

## Article 47

*Entorns de béns d'interès històric i cultural*

1. Es qualifiquen d'entorns de béns d'interès històric i cultural els terrenys que, per ser contigus a béns immobles declarats d'interès històric i cultural, s'han de preservar per no perjudicar el valor dels béns que són objecte de protecció.

2. Són béns d'interès històric i cultural tots els qualificats així en el catàleg del patrimoni nacional.

## Article 48

*Itineraris d'interès*

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

## Article 49

*Zones exposades a riscos naturals*

Són zones exposades a riscos naturals totes les qualificades així pels estudis geològics i geotècnics i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres riscos naturals de què disposi el Govern.

## Article 50

*Sòl sense designació específica*

Constitueixen sòl sense designació específica els terrenys dels comuns i quarts

no inclosos en les subcategories anteriors.

#### Article 51

##### *Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable*

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

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

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

b) En zones de protecció d'aigües i llurs perímetres de protecció, les instal·lacions, els murs, les tanques, les canalitzacions i els treballs propis i necessaris per a l'execució i el manteniment d'aquestes zones i els seus equipaments i serveis.

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

la zona, o el monument objecte de protecció i llurs entorns.

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

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

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

#### Article 52

##### *Actuacions no sotmeses a autorització en sòls forestal i agrícola i ramader*

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

### **Títol III. Instruments d'ordenació del Govern**

#### Article 53

##### *Enumeració dels instruments d'ordenació del Govern*

Són instruments d'ordenació del Govern:

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

#### Article 54

##### *Caràcter executiu*

Els instruments d'ordenació del Govern, a proposta del ministeri responsable de l'ordenament territorial, i amb un informe del ministeri responsable del

medi ambient quan per competència sigui procedent, són executius a partir del mateix dia de la publicació al Butlletí Oficial, i les disposicions i previsions que hi són contingudes queden integrades a la planificació comunal i la vinculen amb efectes immediats.

#### Article 55

##### *Funció de les directrius d'ordenació*

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

a) Formular, amb caràcter general i d'acord amb la política territorial, social i econòmica del Govern, el conjunt de criteris i normes orientadores i reguladores dels processos d'assentament al territori de les diverses activitats socials i econòmiques.

b) Fixar el marc de referència per a la formació de les polítiques urbanístiques comunals, per tal d'establir una coordinació adequada entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional i fer que siguin compatibles.

c) Subministrar i obtenir les informacions pertinents amb vista a establir els criteris bàsics per aplicar els recursos de l'Administració de l'Estat.

#### Article 56

##### *Contingut de les directrius d'ordenació*

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

#### Article 57

##### *Reglament urbanístic, d'urbanització i de la construcció*

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

## Article 58

*Reglament urbanístic*

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

## Article 59

*Reglament d'urbanització*

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

## Article 60

*Reglament de la construcció*

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

## Article 61

*Projectes d'interès nacional*

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

Les edificacions pròpies dels projectes d'interès nacional no estan sotmeses a l'autorització dels comuns.

## Article 62

*Plans sectorials amb incidència supracomunal*

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

## Article 63

*Competències en projectes d'interès nacional i plans sectorials*

Sense perjudici de les competències dels comuns per redactar, aprovar i executar conjuntament plans especials o programes d'interès interparroquial de conformitat amb aquesta Llei, els plans sectorials i els projectes d'interès nacional són redactats i aprovats pel Govern, després de l'informe preceptiu i no vinculant dels comuns el terme parroquial dels quals sigui afectat pel projecte.

## Article 64

*Contingut dels plans sectorials*

Els plans sectorials contenen, almenys, les determinacions documentals i gràfiques següents:

- a) Situació i espai d'assentament i ocupació de la infraestructura, dotació o instal·lació.
- b) Justificació de l'interès nacional.
- c) Descripció suficientment especificada de les característiques generals i tècniques del projecte, dels recursos econòmics afectats i del termini estimat d'execució.
- d) Si escau, les referències a la planificació, a l'aprofitament urbanístic anterior i a les resultes de l'execució del Pla sectorial.

## Article 65

*Aprovació dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

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

2. Les previsions i disposicions contingudes en els projectes d'interès nacional i en els plans sectorials, una volta aprovats i publicats, vinculen, en allò que els pugui afectar, els plans d'ordenació i urbanisme de les parròquies concernides.

## Article 66

*Execució dels projectes d'interès nacional i dels plans sectorials*

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

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

## Títol IV. Instruments d'ordenació dels comuns

## Article 67

*Enumeració dels instruments d'ordenació dels comuns*

Són instruments d'ordenació dels comuns:

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

## Article 68

*Abast dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

## Article 69

*Objecte dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

1. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial tenen per objecte establir l'estructura general i els elements fonamen-



tals de l'ordenació urbanística del territori parroquial, regular els diferents usos, intensitats i aprofitaments segons la classificació del sòl i les unitats d'actuació, i fixar les previsions dels serveis públics necessaris.

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

#### Article 70

##### *Preeminència dels instruments d'ordenació del Govern*

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

#### Article 71

##### *Contingut general dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

- a) Objectius del Pla referits a la parròquia.
- b) Qualificació urbanística del sòl, amb indicació gràfica i numèrica de les superfícies assignades a cada una de les tres classes de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) i la divisió dels sòls urbà i urbanitzable en unitats d'actuació.
- c) Estudi justificat de l'edificabilitat global de la parròquia, calculat en aplicació de les disposicions vigents abans de la publicació de la present Llei, segons s'estableix a l'article 23, i de l'edificabilitat resultant del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.
- d) Estructura general del territori integrada pels elements determinants del desenvolupament urbà projectat i pels sistemes generals de comunicació, les zones de protecció, els equipaments comunitaris per a serveis públics i els espais lliures destinats a parcs i zones verdes de caràcter públic.
- e) Situació actual i previsions de futur amb relació a la captació i la distribu-

ció d'aigua potable i el tractament de depuració de les aigües residuals.

f) Mesures de protecció que s'adopten amb relació als edificis, espais o elements d'interès històric, monumental o cultural.

g) Descripció, en cada una de les tres classes de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable), de les edificacions i instal·lacions bastides abans de la vigència del Pla i que, pel fet de ser incompatibles o disconformes amb les seves previsions, queden expressament qualificades de fora d'ordenació en els termes de l'article 126.

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

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

#### Article 72

##### *Contingut específic dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

##### 1. En sòl urbà:

- a) Delimitació del perímetre i divisió en unitats d'actuació en funció dels nuclis de població, barris, poblats i nuclis consolidats o aprovats.
- b) Assignació, a cada unitat d'actuació, dels usos, les tipologies de construcció, l'aprofitament urbanístic i el percentatge de terreny de cessió obligatòria, amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i llurs entorns.
- c) Delimitació dels espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport i al lleure.
- d) Emplaçaments reservats per a equipaments públics, sanitaris i socials,

educatius i culturals, esportius, administratius, aparcaments i altres serveis urbans comunitaris.

e) Traçat i característiques de la xarxa viària i les seves servituds, fixació d'alineacions i rasants i dels traçats de les galeries i xarxes de distribució d'aigües, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i altres serveis previstos al Pla.

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

##### 2. En sòl urbanitzable:

a) Delimitació del perímetre i divisió en unitats d'actuació en funció de les previsions de desenvolupament per zones, sectors o agrupament de finques amb vocació d'obtenir la qualificació de sòl urbà.

b) Assignació a cada unitat d'actuació d'usos, tipologies de construcció, aprofitament urbanístic i percentatge de terreny de cessió obligatòria, amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i llurs entorns.

c) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies i de les xarxes de subministrament de tots els serveis necessaris.

d) Previsió dels emplaçaments per a equipaments i serveis públics en general, amb vista a les necessitats futures i en la mesura que el sòl urbanitzable podrà obtenir la qualificació d'urbà.

##### 3. En sòl no urbanitzable:

a) Divisió en totes o algunes de les classes de sòl no urbanitzable previstes en aquesta Llei, amb especificació dels règims de protecció respectius.

b) Característiques, normativa i mesures de protecció a les quals s'han d'ajustar les construccions i les actuacions d'excepció per poder ser autoritzades, d'acord amb el règim previst a l'apartat 2 de l'article 51.

## Article 73

*Unitats d'actuació*

1. Els sòls urbà i urbanitzable són dividits en unitats d'actuació.

2. Cada unitat d'actuació té assignat, de forma específica i concreta, un tractament urbanístic, constructiu, d'aprofitament i d'usos de caràcter unitari, amb l'excepció de l'apartat següent.

3. Pel que fa a la previsió d'edificacions destinades a serveis i equipaments públics dins de cada unitat d'actuació i en consideració al seu entorn immediat, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial ha de precisar les volumetries, les alçades i el tractament exterior.

## Article 74

*Unitats d'actuació en sòl urbà*

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

## Article 75

*Unitats d'actuació en sòl urbanitzable*

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

## Article 76

*Criteri en la constitució de les unitats d'actuació*

Les unitats d'actuació, sense perjudici del nombre de plans parcials necessaris perquè es puguin desenvolupar, es constitueixen de forma que permetin el compliment conjunt dels deures i drets de cessió, compensació, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.

## Article 77

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

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

2. El grau de protecció dels diferents béns inscrits al Catàleg del patrimoni nacional és fixat reglamentàriament pel Govern. En el cas que un comú inclogui en la relació continguda al pla d'ordenació i urbanisme altres béns que els del Catàleg, el mateix comú definirà el grau de protecció que han de merèixer.

3. En qualsevol cas, les disposicions de la planificació han d'impedir que a l'entorn dels edificis, espais o elements catalogats, s'hi facin construccions o instal·lacions que en puguin perjudicar la integració a la trama urbana.

## Article 78

*Definició de les activitats i usos*

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

## Article 79

*Previsió de creixement*

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

## Article 80

*Protecció de la trama urbana existent*

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

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

## Article 81

*Reserva de sòl per a equipaments, aparcaments i espais públics*

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

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

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

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

## Article 82

*Plans d'execució*

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

## Article 83

*Excepcions de gestió directa*

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

## Article 84

*Nombre de plans a cada unitat d'actuació*

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

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

## Article 85

*Normativa subsidiària i complementària comunal*

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

## Article 86

*Ordenacions de normativa subsidiària*

Les ordenacions reguladores de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació defineixen, amb el grau de precisió necessari perquè es puguin executar, tots els paràmetres relatius a l'ocupació del sòl, percentatges de terreny de

cessió obligatòria, superfície mínima de les parcel·les, coeficients d'edificabilitat, alçades i volums màxims dels edificis, voladissos, cobertes i tractaments de façanes.

## Article 87

*Ordenacions de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament*

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

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

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

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

## Article 88

*Limits de la normativa comunal subsidiària i complementària*

Les ordenacions de normativa comunal subsidiària i complementària no poden contenir disposicions que, de qualsevol manera, comportin un incre-

ment de l'aprofitament urbanístic que en cada cas resulti del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

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

## Article 89

*Competències comunals*

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

## Article 90

*Suspensió temporal de llicències*

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

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

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

## Article 91

*Suspensió necessària de les llicències*

1. Sense perjudici de la suspensió prevista a l'article anterior, l'adopció de l'acord comunal d'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial comporta per si mateix i necessàriament la suspensió de

l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'urbanitzacions noves i d'edificació d'obres de nova planta i consolidació de les ja existents, en tots aquells sectors en què la planificació comporti qualsevol modificació del règim urbanístic anterior.

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

#### Article 92

##### *Durada i limitació de les suspensions temporals*

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

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

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

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

#### Article 93

##### *Procediment per sol·licituds anteriors*

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

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

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

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

#### Article 94

##### *Dret a indemnització de despeses*

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

#### Article 95

##### *Procediment de redacció del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

#### Article 96

##### *Posada a informació pública*

El comú fa pública tota la documentació que compon el projecte de Pla d'or-

denació i urbanisme parroquial durant un termini de noranta dies. Tots els administrats, en dies i hores hàbils d'oficina, poden consultar la documentació general del Pla i obtenir, per simple petició verbal, tota informació complementària que els sigui d'interès.

#### Article 97

##### *Presentació d'al·legacions*

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

#### Article 98

##### *Aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

Exhaurit el termini d'informació pública, el comú analitza totes les al·legacions, observacions i propostes presentades, estudia l'oportunitat i l'interès general que poden merèixer, practica les esmenes que estima pertinents, fa l'aprovació provisional del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, i el remet al Govern per a l'aprovació prèvia prevista al títol I, article 10.

#### Article 99

##### *Aprovació prèvia del Govern*

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

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

#### Article 100

##### *Aprovació definitiva i publicació*

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

## Article 101

*Actes administratius preparatoris i decisoris*

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

## Article 102

*Vigència del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

## Article 103

*Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

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

2. La primera revisió del Pla només es pot practicar al cap de 6 anys, comptats des de la data de publicació de la seva aprovació definitiva inicial. Les revisions següents es poden practicar cada 4 anys, comptats des de la data de la publicació de la revisió anterior.

3. Als efectes del present article, són continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial: els sistemes generals de comunicació, la qualificació i classificació del sòl, els paràmetres establerts a les unitats d'actuació dels quals resulta l'aprofitament urbanístic i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

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

## Article 104

*Procediment de revisió*

La revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial comporta l'elaboració d'un expedient que ha de contenir tots

els estudis i documents que la justifiquen, i el procediment s'ha de subjectar a les mateixes disposicions establertes per a la redacció i l'aprovació inicial.

## Article 105

*Modificacions al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial*

Si es tracta de fer correccions de caràcter tècnic al Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, per ajustaments entre unitats d'actuació, per disfuncions constatades de la pràctica, alineació de vials, compatibilitat d'usos o altres esmenes, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials, el comú pot fer-les en qualsevol moment.

## Article 106

*Procediment de modificació*

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

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

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

## Article 107

*Plans parcials*

1. El Pla parcial és l'instrument que materialitza la fase de posada en execució de l'actuació urbanística promoguda pel sector privat.

2. La redacció i l'execució dels plans parcials correspon als propietaris dels terrenys.

3. Per facilitar la posada en execució de la planificació, a petició dels propietaris interessats en el Pla parcial, el comú pot intervenir per assessorar i coadjuvar amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació.

## Article 108

*Obligacions dels propietaris en un Pla parcial*

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

a) Participar en el procediment de redacció, reparcel·lació -si és necessària- i aprovació del Pla parcial, quan, en defecte d'acord unànime d'actuació voluntària, sigui acordat així per un nombre de propietaris que representi almenys les tres quartes parts de la propietat de la superfície dels terrenys compresos en el Pla parcial.

b) Efectuar la cessió gratuïta dels vials i dels terrenys destinats a infraestructures, equipaments i serveis col·lectius, segons les previsions d'aquesta Llei, dels quals el comú prendrà possessió efectiva una volta s'hagin executat degudament tots els treballs d'urbanització, en el qual el comú participa en el percentatge que li correspongui.

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

## Article 109

*Contingut dels plans parcials*

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

1. Plànol de delimitació de l'ocupació, total o parcial, dins de la unitat d'actuació.

2. Estudi geològic i geotècnic i/o hidràulic del terreny afectat quan, per la seva situació, característiques, morfologia o riscos, sigui imposat per llei, per reglament o per les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària.

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

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

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

6. Plànol amb indicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta al comú, destinats a equipaments públics i col·lectius, segons els percentatges establerts en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial.

7. Quadern que defineixi la densitat d'habitatges, l'assignació dels usos, l'ocupació i l'aprofitament del terreny i les tipologies de les edificacions, de conformitat amb les previsions fetes per a la unitat d'actuació.

8. Plànols de la situació anterior de les finques amb indicació dels diferents propietaris i de la nova situació resultant de l'equidistribució, la reparcel·lació i la urbanització.

9. Conveni d'urbanització, signat pels propietaris, que reflecteixi el procés urbanístic i el compliment de les prescripcions dels apartats anteriors.

10. Avaluació econòmica estimativa de l'execució de les obres d'urbanització i pla o calendari de les etapes d'execució projectades.

#### Article 110

##### *Obtenció de la garantia urbanística amb execució aplaçada*

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

#### Article 111

##### *Redacció i aprovació dels plans parcials*

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

#### Article 112

##### *Requisits per l'aprovació*

1. El comú verifica la conformitat del projecte de Pla parcial amb les previsions d'aquesta Llei, les generals del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i les específiques de la unitat d'actuació afectada.

2. Si el projecte obté la conformitat, el fa públic durant un termini de trenta dies. Si no obté la conformitat, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o esmenes pertinents, en denega l'aprovació.

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

4. Exhaurit el termini d'informació pública, el comú analitza les al·legacions i observacions rebudes i, sense perjudici de proposar als propietaris les rectificacions o esmenes que considera pertinents, dicta el decret d'aprovació o bé de denegació.

#### Article 113

##### *Publicació del decret d'aprovació del Pla parcial*

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

#### Article 114

##### *Execució en fases dels plans parcials*

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

#### Article 115

##### *Plans especials*

1. El Pla especial és l'instrument que materialitza la fase de posada en marxa de l'actuació urbanística promoguda pel sector públic i justificada per l'interès públic, quan els propietaris no manifesten un interès urbanístic immediat.

2. Els plans especials tenen per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, proteccions, serveis i subministraments col·lectius.

3. La redacció d'un Pla especial, després d'haver adoptat i publicat l'acord motivat de dur endavant tal projecte, correspon al comú.

4. També correspon al comú l'execució del Pla especial en tot allò que afecta les obres que justifiquen el mateix Pla. L'execució de tots els treballs d'urbanització restants correspon als propietaris.

#### Article 116

##### *Obligacions dels propietaris en un Pla especial*

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

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

b) Cedir gratuïtament i fer entrega al comú dels terrenys destinats a vials i els de cessió obligatòria, perquè aquest executi les obres que justifiquen el mateix Pla especial.

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

## Article 117

*Contingut, redacció i aprovació dels plans especials*

1. Els plans especials han de contenir la justificació, la precisió i la informació documental que en permetin l'aprovació i l'execució posterior, i en tot cas la mateixa que és exigida per als plans parcials.

2. Per a la redacció i l'aprovació se segueix el mateix procediment de publicació previst per als plans parcials.

## Article 118

*Compatibilitat entre plans parcials i especials*

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

## Article 119

*Reparcel·lació*

1. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un Pla parcial o en un Pla especial, la seva nova divisió ajustada a les previsions de la planificació i l'adjudicació de les parcel·les resultants als propietaris interessats en proporció als drets respectius.

2. La reparcel·lació té per objecte distribuir justament i equitativa entre els propietaris els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar els terrenys de cessió obligatòria destinats a l'aprofitament públic que, en cada cas, corresponguin a l'Administració.

3. No es poden adjudicar com a finques independents superfícies de terrenys que siguin inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no tinguin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació de conformitat amb la planificació. Si és el cas, per tal que la parcel·la pugui ser edificada, i sense perjudici d'altres arranjaments convencionals, els propietaris restants han de cedir proporcionalment el terreny necessari fins que la parcel·la assoleixi la superfície mínima exigida. El propietari cessionari ha d'abonar als cedents la compensació econòmica pertinent.

## Article 120

*Criteris de valoració*

1. El procediment i els criteris de valoració amb vista a les compensacions necessàries, de terrenys o econòmiques, per les reparcel·lacions, s'han d'establir a partir del reglament general aprovat al respecte. Mitjançant aquest reglament s'han d'evitar actuacions especulatives i osicions abusives entre tots els propietaris.

2. El reglament ha d'incloure i desenvolupar, a efectes de valoració, els criteris següents:

- a) Els accessos i les dotacions de serveis existents.
- b) La possibilitat d'edificar en funció de la morfologia del terreny.
- c) Els diferents coeficients d'edificabilitat de cada finca.
- d) Els eventuais convenis amb l'Administració atorgats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei.
- e) Els eventuais convenis atorgats entre particulars documentats mitjançant escriptura pública o bé aprovats mitjançant decret comunal o del Govern amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei.
- f) Les servituds urbanístiques existents.
- g) Les servituds privades existents.
- h) Les característiques de topografia i orientació.

3. Si una revisió futura del Pla afecta d'alguna forma els terrenys amb garantia urbanística, els paràmetres fixats han de ser el criteri de valoració econòmica a tots els efectes de permuta, expropiació o qualsevol altre.

## Article 121

*Participació obligatòria en la redacció i l'aprovació d'un Pla parcial o especial*

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

- a) Si es tracta d'un Pla especial, l'oposició dels propietaris no impedeix que

el comú en faci la redacció, amb l'abast que sigui necessari per a l'execució del Pla especial i l'aprovació posterior en les condicions de procediment previstes en aquest article.

b) Si es tracta d'un pla parcial, un cop els propietaris de les tres quartes parts de la superfície dels terrenys hagin adoptat l'acord d'actuació, l'oposició de la resta de propietaris no impedeix que la majoria en faci la redacció, la reparcel·lació -si és necessària- i la proposta d'aprovació al comú.

c) En ambdós supòsits dels apartats a) i b), quan el Pla parcial o especial hagi estat redactat, clos el termini d'informació pública i abans de la seva aprovació definitiva, el comú el remet a la Comissió Tècnica d'Urbanisme, la qual verifica la justa distribució de càrregues i beneficis entre la totalitat dels propietaris, la conformitat del procediment amb la present Llei i, dins el termini de seixanta dies, lliura informe favorable o desfavorable motivat.

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

## Article 122

*Elevació a escriptura pública*

Als efectes civils pertinents, una volta aprovat un pla, els propietaris interessats i el comú eleven a escriptura pública el conveni d'urbanització, acompanyat d'una còpia del decret d'aprovació i dels plànols descriptius que configuren la nova situació i la titularitat de les finques que resulti del procés urbanístic i dels terrenys de cessió obligatòria a favor del comú.

## Article 123

*Programes de reforma interior, de protecció i de sanejament*

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

## Article 124

*Redacció, aprovació i execució dels programes*

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

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

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

## Article 125

*Expropiació*

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

## **Títol VII. Edificacions i instal·lacions fora d'ordenació, deures d'ús i conservació i estat de ruïna**

## Article 126

*Règim de "fora d'ordenació"*

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

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

tat, la salubritat i l'adequació a les disposicions de la Llei d'accessibilitat.

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

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

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

## Article 127

*Deures d'ús i conservació*

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

2. Els comuns, en assabentar-se de qualsevol irregularitat d'ús o de conservació a què fa referència l'apartat 1 d'aquest article, han d'ordenar al propietari l'execució de les obres necessàries per tal de conservar les dites condicions, amb indicació del termini d'execució.

## Article 128

*Ordres d'execució*

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

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

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

## Article 129

*Declaració d'estat de ruïna*

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

a) Si el cost de les obres necessàries per a la deguda rehabilitació és superior al cinquanta per cent del valor actual de l'edifici o de les plantes afectades, sense comptar el valor del terreny.

b) Si l'edifici presenta una situació de feblesa generalitzada en els elements estructurals o en els fonaments.

c) Si és necessària la realització d'obres que no poden ser autoritzades perquè l'edifici s'ha declarat "fora d'ordenació".

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

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



## Títol VIII. La Comissió Tècnica d'Urbanisme

### Article 130

#### Comissió Tècnica d'Urbanisme

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

### Article 131

#### Composició

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

a) El ministre responsable de l'ordenament territorial o el director responsable d'urbanisme del ministeri, per delegació del primer, i un tècnic amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea) del ministeri responsable de l'ordenament territorial designat pel mateix ministre.

b) Un tècnic amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea) i un jurista coneixedor del dret urbanístic, ambdós designats pel ministre.

c) Un representant de cada comú. Els set representants comunals també han de ser tècnics amb titulació d'arquitectura superior o enginyeria de camins, canals i ports (o titulació superior amb competències en matèria d'urbanisme homologada per la Unió Europea).

2. Cada un dels comuns nomena el seu representant i comunica el nomenament al ministre responsable de l'ordenament territorial. El nomenament es fa per a una durada igual a la del mandat comunal. No obstant això, en cessar el comú que l'ha nomenat, el representant queda en funcions fins que el nou comú no el confirmi o el substitueixi. Els comuns remuneren llurs representants, i el Govern, els dos representants designats pel ministre esmentats a l'apartat 1.b)

3. El representant comunal pot ser separat del càrrec per acord motivat del comú que el va designar o acord motivat

adoptat per majoria absoluta de la mateixa Comissió Tècnica d'Urbanisme. En aquests supòsits, així com en el supòsit que cessi voluntàriament per la causa que sigui, el comú en nomena un altre.

### Article 132

#### Funcions i competències

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

1. Funcions consultives i d'assessorament:

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

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

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

2. Competències decisòries:

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

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

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

### Article 133

#### Funcionament

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

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

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

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

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

## Títol IX. Règim d'atorgament de llicències

### Article 134

#### Actes subjectes a llicència

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

1. Obres de nova planta d'edificacions i instal·lacions de tota mena.

2. Obres d'ampliació d'edificis.

3. Obres de modificació o reforma que afectin l'estructura o les obertures exteriors d'edificis.

4. Obres destinades a usos de caràcter provisional.

5. Parcel·lacions, segregacions, divisions de finques i treballs d'urbanització.

6. Moviments de terres en general, excavacions, desmunts, esplanacions i terraplens, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents inclosos en els punts 1, 2, 3, 4 i 5 anteriors.

7. Demolició d'edificis, fora dels supòsits de declaració de ruïna.

8. Obres, instal·lacions i equipaments que afectin el subsòl, exceptuant-ne els autoritzats dins del marc dels projectes d'urbanització o edificació corresponents inclosos en els punts 1, 2, 3, 4 i 5 anteriors.

9. Instal·lació de rètols i cartells visibles des de la via pública quan no es trobin en locals tancats, segons les especificacions del Reglament de construcció.

10. Tancament de finques i propietats.

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

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

13. Extracció d'àrids i explotació de tarteres i lloeres.

14. En general, totes les actuacions que s'assenyalin reglamentàriament.

#### Article 135

##### *Obres menors*

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

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

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

2. No comportin una reforma o modificació dels elements que formen l'estructura de l'edifici, incloent-ne la fonamentació i la coberta.

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

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

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

6. De forma general es tracti, a criteri del servei tècnic comunal i sota la seva responsabilitat urbanística, de treballs d'abast i transcendència mínims en relació amb el conjunt de l'edificació objecte de la sol·licitud.

#### Article 136

##### *Competència per atorgar llicències*

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

2. En tractar-se d'actuacions de les previstes als apartats números 6, 8, 11, 12 i 13 del dit article 134, abans d'atorgar la llicència, el comú ha de demanar i obtenir un informe previ favorable del ministeri encarregat de l'ordenament territorial o de l'encarregat del medi ambient, segons sigui procedent.

#### Article 137

##### *Conformitat amb la legalitat urbanística*

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

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

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

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

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

3. Prèviament a l'atorgament d'una llicència de construcció d'edifici de nova planta, el comú pot demanar dels ministeris competents en matèria d'habitatge i indústria un informe referent al compliment de la normativa vigent.

#### Article 138

##### *Projectes d'edificació en general*

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

2. El Reglament de la construcció també preveu:

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

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

#### Article 139

##### *Procediment d'autorització per a actuacions en sòl no urbanitzable*

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

1. La persona interessada presenta al comú del terme parroquial on pretén l'actuació una sol·licitud amb exposició de les característiques del projecte, activitat i usos, límits i accessos del terreny afectat, acompanyada dels plànols i do-

cuments acreditatius, de l'estudi d'impacte mediambiental, si és el cas, i dels mitjans de protecció de l'entorn, i amb el termini màxim d'execució previst.

2. El comú verifica la conformitat de la sol·licitud i del projecte amb les previsions específiques per a la zona regulada en el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial. Si no és conforme, el comú resol per denegació motivada. Si és conforme a les previsions de la planificació, el comú incorpora a l'expedient un informe favorable en aquest sentit i seguidament el remet al ministeri corresponent.

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

4. El silenci de dos mesos per part del ministeri corresponent, pressuposa la seva conformitat tàcita i faculta el comú per resoldre la sol·licitud en el sentit que consideri més conforme amb el seu Pla parroquial.

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

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

#### Article 140

##### *Nul·litat de llicències*

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

#### Article 141

##### *Notificació de les llicències al Govern*

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

## **Títol X. Procediment contenciosos**

#### Article 142

##### *Competència de la jurisdicció administrativa*

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

#### Article 143

##### *Acció pública i termini*

1. És pública l'acció per exigir el compliment de les disposicions urbanístiques i de l'edificació en general.

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

#### Article 144

##### *Revisió d'ofici*

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

#### Article 145

##### *Competència de la jurisdicció civil*

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

#### Article 146

##### *Procediment general*

1. Contra els actes, expressos o tàcits, de l'Administració comunal en matèria d'urbanisme i construcció, i contra els instruments comunals d'ordenació definits en aquesta Llei, es pot interposar recurs d'alçada davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

2. Contra els actes de la Comissió Tècnica d'Urbanisme es pot interposar recurs de reposició.

3. Contra els actes i els instruments d'ordenació del Govern es pot interposar recurs de reposició.

4. El termini per a la interposició de qualsevol recurs és de tretze dies hàbils a comptar des de la data de la notificació o de la publicació de l'acte o l'instrument normatiu.

#### Article 147

##### *Procediment especial*

1. En situacions d'urgència, sigui per causa de perill públic, per contravenció manifesta de la legalitat urbanística o per evitar fets consumats o perjudicis a tercers, el ministre responsable de l'ordenament territorial, president de la Comissió Tècnica d'Urbanisme i per delegació d'aquesta, pot decretar amb caràcter executiu l'aturada immediata de les obres o treballs i ordenar l'execució de totes les mesures que siguin necessàries. Contra aquesta decisió, la persona interessada pot interposar recurs de reposició davant la Comissió.

2. Si es tracta d'obres, treballs o activitats que s'estiguin executant sense llicència o en contravenció del Pla

d'ordenació i urbanisme parroquial, plans parcials o especials, Reglament urbanístic, d'urbanització o de la construcció, o de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació, i el comú no ha adoptat les disposicions pertinents dins el termini de les quaranta-vuit hores següents després de prendre coneixement dels fets, es pot formular denúncia davant la Comissió Tècnica d'Urbanisme.

#### Article 148

##### *Resolucions de la Comissió Tècnica d'Urbanisme*

Les resolucions de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, quan comportin decisió sobre recursos d'alçada formulats contra actes dels comuns i sobre recursos de reposició contra actes de la mateixa Comissió, constitueixen actes administratius definitius. Aquestes resolucions exhaureixen la via administrativa i deixen expedida la via jurisdiccional.

## **Títol XI. Protecció de la legalitat urbanística**

#### Article 149

##### *Inspecció urbanística i potestat sancionadora*

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

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

#### Article 150

##### *Procediment*

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

#### Article 151

##### *Mesures contra les actuacions sense llicència*

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

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

#### Article 152

##### *Mesures contra les actuacions en contravenció de llicència*

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

#### Article 153

##### *Atur d'obres i activitats*

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

#### Article 154

##### *Infracció urbanística*

1. Constitueix infracció urbanística tota vulneració, per acció o omissió, de les disposicions contingudes en aquesta Llei o en els instruments d'ordenació urbanística i de la construcció, del Govern i

dels comuns, inclosos els reglaments i les normes tecnològiques respectius.

2. Amb independència de les mesures per restaurar la legalitat vulnerada previstes als articles 151 i 152 precedents, tota infracció urbanística comporta la imposició de sancions als responsables.

3. Qui pateixi dany o perjudici com a conseqüència d'una infracció urbanística, pot exigir de qualsevol dels infractors, amb caràcter solidari, rescabament i indemnització.

#### Article 155

##### *Classes d'infraccions*

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

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

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

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

#### Article 156

##### *Infraccions constitutives d'il·lícit penal*

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

de l'autoritat judicial, s'atura el procediment sancionador.

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

#### Article 157

##### *Persones responsables*

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

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

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

#### Article 158

##### *Sancions*

Les infraccions són sancionades amb les multes següents:

- a) Infraccions molt greus, multa de 5.000.001 fins a 10.000.000 de PTA
- b) Infraccions greus, multa de 500.001 fins a 5.000.000 de PTA
- c) Infraccions lleus, multa de 100.000 fins a 500.000 de PTA

#### Article 159

##### *Criteris de graduació de les sancions*

1. Per graduar les sancions es pren en consideració la gravetat de la matèria, la importància econòmica dels fets constitutius de la infracció, les circumstàncies eventuais que poden agreujar o atenuar la responsabilitat, si hi ha reiteració per

part de la persona responsable i el grau de culpabilitat de cada un dels infractors.

2. Si s'instrueix expedient sancionador per dues o més infraccions que tenen connexió de causa-efecte, s'imposa una sola sanció tenint en compte les actuacions encaminades al resultat final perseguit per l'infractor.

3. La infracció urbanística no pot comportar, en cap supòsit, un benefici econòmic per a l'infractor. Si la suma de la sanció imposada i el cost de les actuacions per restaurar la legalitat urbanística és inferior al benefici resultant de la infracció, s'incrementa la quantitat de la sanció fins a assolir l'import del dit benefici.

4. Les sancions que s'imposin a distintes persones per una mateixa infracció tenen caràcter independent.

#### Article 160

##### *Prescripció de les infraccions*

1. Les infraccions urbanístiques qualificades de molt greus prescriuen al cap de quatre anys; les greus, al cap de dos anys, i les lleus al cap d'un any, a comptar de la data en què s'hagin comès o, si aquesta és desconeguda, des de la data en què s'hagi pogut incoar el procediment sancionador en aparèixer signes externs que hagin permès conèixer els fets constitutius de la infracció.

2. Si es tracta d'infraccions resultants d'una activitat continuada, la data d'inici per al còmput és aquella en què finalitza l'activitat o la del darrer acte amb què la infracció és consumada.

##### **Disposició transitòria primera**

1. Els comuns han de redactar i tenir definitivament aprovats llurs plans d'ordenació i urbanisme parroquial, de conformitat amb les prescripcions d'aquesta Llei, dins del termini màxim de dos anys comptats des de la data de la publicació.

2. Durant el període de 6 anys abans de la primera revisió, els plans d'ordenació i urbanisme parroquials han de mantenir l'edificabilitat global que resulta del càlcul fet en aplicació de la normativa urbanística i de la construcció vigent abans de l'entrada en vigor de la present Llei.

3. Durant el mateix període esmentat en l'apartat precedent, els criteris de va-

loració continguts en els punts b) i c) de l'apartat 2 de l'article 120 s'han d'apreciar sobre la base de la normativa urbanística i de la construcció vigent abans de l'entrada en vigor de la present Llei.

##### **Disposició transitòria segona**

1. Mentre el comú no hagi redactat i aprovat el seu Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, segueixen essent aplicables a la parròquia les ordinacions, generals i comunals, vigents fins a la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, en matèria d'urbanització i construcció i totes les sol·licituds i projectes continuen sotmesos al règim d'autorització preceptiva per part del Govern, vigent fins a aquell moment.

2. A partir de l'entrada en vigor de la present Llei, i fins a la data de suspensió de llicències comunals prevista en els articles 90, si es decreta, i 91 queda suspès provisionalment i cautelament l'atorgament de llicències per a nous avantprojectes d'urbanització o construcció, projectes d'urbanització, plans parcials i especials, parcel·lacions i reparcel·lacions, en terrenys tant privats com públics, i tots els projectes, sigui quina en sigui la denominació, promoguts per la iniciativa privada, que comportin dotar d'edificabilitat terrenys que no la tenen segons l'article 25.

##### **Disposició transitòria tercera**

Quan un comú hagi aprovat definitivament el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i l'hagi desenvolupat mitjançant els instruments de planificació de conformitat amb les prescripcions d'aquesta Llei, tals elements i ordinacions seran aplicables immediatament al seu terme parroquial. Simultàniament quedaran derogades en aquesta parròquia totes les disposicions legals, generals i comunals, reguladores de l'urbanisme i la construcció anteriors a l'aprovació d'aquesta Llei.

##### **Disposició transitòria quarta**

Sense perjudici d'exercir la facultat d'adoptar les mesures necessàries en substitució i per compte de l'Administració comunal, en aplicació de l'article 14 d'aquesta Llei, el Govern podrà prorrogar la suspensió esmentada en l'apartat segon de la disposició transitòria segona

en aquelles parròquies que, sense causa justificada, no hagin aprovat definitivament el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de conformitat amb les previsions d'aquesta Llei, dins del termini establert en la disposició transitòria primera.

### Disposició final primera

La Comissió Tècnica d'Urbanisme prevista al títol VIII ha de quedar constituïda dins el termini de dos mesos comptats des de la data de publicació d'aquesta Llei. A aquest efecte, tal com disposa l'article 131, cada comú ha de nomenar el seu representant i comunicar el nomenament al ministre responsable de l'ordenament territorial. Dins del termini d'un mes, una volta rebuts tots els nomenaments, el ministre ha de convocar la primera sessió constitutiva de la Comissió. L'acta de constitució s'haurà de publicar al Butlletí Oficial.

### Disposició final segona

La Comissió Tècnica d'Urbanisme exercirà les seves funcions i competències, en els termes que resulten dels títols VIII i X, a partir de la data de publicació al Butlletí Oficial de l'acta de constitució. Consegüentment, els recursos d'alçada contra els actes expressos o tàctics de l'Administració comunal i contra els instruments comunals d'ordenació, previstos a l'article 146, apartat 1, que siguin notificats o publicats a partir de dita data, així com les denúncies previstes a l'article 147, s'han d'interposar davant la Comissió.

### Disposició final tercera

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

### Disposició final quarta

A partir de la publicació de la present Llei i fins que el comú no hagi aprovat definitivament el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, d'acord amb les disposicions transitòries precedents, les ordinacions comunals fins ara vigents

que regulen l'urbanisme i la construcció no poden ser objecte de cap mena d'ampliació, restricció, modificació ni derogació.

### Disposició final cinquena

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

### Disposició final sisena

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

### Disposició final setena

A mesura que en una parròquia s'apliqui el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial respectiu segons queda regulat en les disposicions transitòries precedents, quedaran derogades totes les disposicions anteriors, generals i comunals, que s'oposin al contingut de la planificació.

### Disposició final vuitena

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

Casa de la Vall, 29 de desembre del 2000

*Francesc Areny Casal*  
Sindic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

*Jacques Chirac*  
Président de la  
République Française  
Coprincep d'Andorra

*Joan Martí Alanís*  
Bisbe d'Urgell  
Coprincep d'Andorra