



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



Av. Diagonal 649, 4a 08028-Barcelona

Tel. 934016396 Fax 933330960

cpsv.info@upc.edu

Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Gener 2013

Plans de millora urbana: contingut urbanístic i documentació

Plans de millora urbana

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)

Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana (PMU)

90.2 Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més d'altres finalitats establertes*, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

** Altres finalitats dels PMU: completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl.*

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 RLUC*, amb l'excepció dels apartats 3 i 4 de l'article 65 LUC**.

** Les determinacions pròpies de l'ordenació detallada són (veure redacció articles més endavant):*

- *Art. 80. Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris*
- *Art. 81. Determinacions relatives als sistemes urbanístics*
- *Art. 82. Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització*
- *Art. 83. Determinacions relatives a l'execució del pla*

També hi ha determinacions comunes a tots els plans urbanístics (art. 99 RLUC).

*** Excepció: en els PMU no s'apliquen els estàndars de sistemes locals d'espais públics que estableix la Llei per als plans parcials. S'han de complir, en canvi, els estàndars que hagi establert el planejament general i, si aquest no ho ha fet, aleshores el PMU ha d'establir les quantitats de sistemes locals que consideri adients. Aquests s'afegeixen als sistemes generals que el planejament general ja hagi inclòs en el sector.*

A més, i d'acord amb les seves finalitats, els PMU han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

Documentació dels PMU i continguts (Article 91 RLUC)

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 RLUC (*relatius als Plans Parcial, veure més endavant*), llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

Així, per analogia amb els plans parcials, els PMU es componen formalment dels documents següents (art. 66 LUC-2010):

- a) La **memòria**, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els **plànols**: d'informació, d'ordenació, de projecte (i?) i, si escau, de detall de la urbanització (*no són en cap cas totes les obres i serveis d'urbanització*).
- c) Les **normes reguladores** dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (*no solament d'això*)
- d) L'**avaluació econòmica i financera**, que ha de contenir:
 - l'estudi i justificació de la seva viabilitat
 - un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
 - El pressupost de les obres i serveis d'urbanització. (*Si s'escau, també una estimació d'altres despeses d'urbanització que comporta l'execució del pla, per exemple: enderrocs, indemnitzacions, cost de projectes, gestió, etc.*).
 - En el cas que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació, l'avaluació econòmica també ha de contenir el càlcul estimatiu del cost de les expropiacions.
- f) El **pla d'etapes**. Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals d'execució del pla a què es refereix l'article 83 RLUC.
- g) La **divisió poligonal**, si escau. (*pot ser un únic polígon d'actuació, que per tant coincideix amb l'àmbit del sector*)
- h) **Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat i amb el contingut que determina aquesta legislació. Com a mínim, la justificació de què es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'**informe mediambiental**.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 RLUC (*veure més endavant*). El contingut d'aquest informe ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

Art. 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

Contingut de la memòria dels PMU i dels plans parcials (Article 84 RLUC)

84.1 La memòria ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

84.2 La memòria s'ha de referir als aspectes següents:

a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.

En particular, la justificació de què s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:

1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.

2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.

3r. Estructura de la propietat del sòl (*per exemple: molt o poc fraccionada, grans finques, tamany relatius, %, propietaris majoritaris, etc.*)

També ressenyar les determinacions quantitatives que imposi el planejament general i, si és el cas, els criteris d'ordenació vinculants o bé orientatius que aquell pugui haver establert.

c) Objectius i criteris de l'ordenació que s'efecua de l'àmbit.

d) Anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades. (Arguments a favor i en contra de cada una)

e) Descripció i justificació de la proposta d'ordenació (*és a dir, explicar l'alternativa escollida i per què*).

f) Com aspectes concrets que s'han de descriure i justificar, els següents:

1r. Adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

Concretament el compliment de les determinacions quantitatives, mitjançant un quadre-resum comparatiu, i el compliment dels criteris d'ordenació vinculants, si n'hi ha, que hagi establert el planejament general.

2n. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental.

3r. Adequació de l'ordenació a les directrius legals de planejament (**art. 9 LUC i art. 5 a 7 RLUC**)

4t. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

6è. La divisió poligonal (*si convé fer-la*).

84.4 En el cas de plans derivats d'iniciativa privada, cal un annex a la memòria que contingui (art. 102-1 TR LUC-2010):

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat (*llista de finques i dades dels propietaris*)
- b) La viabilitat econòmica de la promoció (*ja està en un altre document*).
- c) Els compromisos que adquireixen els promotors del pla.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Plànols d'informació dels PMU i dels plans parcials (Article 86 RLUC)

86.1 Els plànols d'informació s'han d'elaborar sobre la base de la informació geogràfica oficial disponible, s'han de realitzar sobre cartografia digital, i han de reflectir la situació i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general que es desenvolupa, i l'estat dels terrenys pel que fa a la morfologia, construccions, vegetació i usos existents, i estructura de la propietat del sòl.

86.2 La informació sobre la situació i determinacions previstes en el planejament urbanístic general s'ha de reflectir en els plànols següents, que s'han de realitzar, com a mínim, a l'escala utilitzada en aquest planejament general:

- a) Situació (*emplaçament*) en relació amb l'estructura orgànica del POUM.
- b) Ordenació establerta en el planejament urbanístic general per al sector.

86.3 La informació sobre l'estat dels terrenys s'ha de reflectir en els plànols següents, realitzats a escala 1:2.000 com a mínim:

- a) plànol topogràfic.
- b) plànol cadastral.
- c) plànol d'usos del sòl i del subsòl, amb indicació d'edificacions, infraestructures i vegetació existents.
- d) plànol geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.
- e) Si s'escau, plànol de contaminació de sòls i d'àmbits i elements ambientals amb valors a preservar.

Plànols d'ordenació dels PMU i dels plans parcials (Article 87 RLUC)

87.1 Els plànols d'ordenació han de reflectir, d'acord amb els articles 80 a 82 RLUC (*veure redacció més endavant*), les determinacions relatives a:

- Art. 80. *Els usos del sòl i als paràmetres edificatoris*
- Art. 81. *Els sistemes urbanístics*
- Art. 82. *Els serveis urbanístics i les obres d'urbanització*

També, si s'escau, les relatives a l'execució del pla: polígons i etapes (Art. 83 RLUC)

Aquests plànols s'han de redactar sobre la base de cartografia digital i a una escala mínima d'1:1.000, sens perjudici que llur materialització sobre suport físic es pugui efectuar a una escala menor.

Tots els plànols d'ordenació que continguin representació en planta s'han de realitzar sobre cartografia topogràfica, i han de reflectir la delimitació del sector (Art. 87.4 RLUC).

87.2 Els plans parcials contenen, com a mínim, els següents plànols d'ordenació:

- a) Zonificació, amb assignació detallada de les zones d'usos privats i assenyalament dels sistemes urbanístics.
- b) Xarxa viària, en els què es defineixin suficientment els perfils longitudinals i transversals (*tipologies de carrers en funció de la secció transversal*).
- c) Esquema de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; clavegueram; distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.
- d) Delimitació de polígons d'actuació urbanística, si s'escau.
- e) Pla d'etapes, si es preveu més d'una etapa en l'execució del pla. (*no tenen per què ser "etapes espacials", sinó "etapes per capes" d'urbanització o de serveis i en aquest cas no es poden reflectir en plànols*)

87.3 El pla pot incloure, a més, tots aquells plànols que es considerin necessaris per a una millor definició de l'ordenació prevista.

Per exemple, un plànol de la parcel·lació quan aquesta hagi de ser vinculant i necessàriament indisociable de la forma de l'edificació. Pot ser el cas de les volumetries singulars.

Aquesta forma d'edificació i la parcel·lació corresponent pot comportar un greu inconvenient en el moment de la reparcel·lació pel que fa al repartiment de les parcel·les previstes en el pla, especialment si les propietats inicials són de petit tamany ja que s'haurà de compensar econòmicament a molts propietaris petits o bé s'hauran d'adjudicar parcel·les en règim de proindivís, solució aquesta sempre indesitjable.

No es podrà alterar en el PR, si implica augment de la superfície de sòl edificable (disminució d'espais públics), alteració de l'edificabilitat o de la densitat.

Normativa dels PMU i dels plans parcials

Les normes d'aquests plans, d'acord amb l'art. 88 RLUC, han de regular l'ús dels terrenys i de les edificacions públiques i privades, i com a mínim han de fer referència als aspectes següents:

- a) Qualificacions previstes, amb expressió detallada dels usos admesos i compatibles.
- b) Normes d'edificació, amb referència a les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.
- c) Instruments de desenvolupament i execució del pla.

Determinacions pròpies de l'ordenació detallada en els plans parcials i PMU

Article 80. **Determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris**

A l'efecte d'establir l'ordenació detallada dels usos i els paràmetres edificatoris s'han de concretar:

- a) La qualificació del sòl, amb determinació dels usos principals i compatibles i la seva proporció i amb especificació dels terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel planejament general.
- b) Els índexs d'edificabilitat neta dels terrenys edificables, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.
- c) Si es preveu l'ús d'habitatge, la densitat neta expressada en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge. *(també val fixar el nombre d'habitatges per hectàrea de sòl neta i, millor encara, el nombre màxim d'habitatges per a cada zona o parcel·la edificable).*
- d) La definició de la parcel·la mínima indivisible, per a cada una de les zones previstes.
- e) La dotació necessària de places d'aparcament de vehicles que cal reservar en el sòl privat de cada zona, tant en superfície com en subsòl.
- f) Els elements compositius de l'ordenació prevista.
 - Si és el cas, les alineacions que pertoquin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables.
 - L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació.
 - La proporció d'edificació respecte dels espais no ocupables.
 - La distància que l'edificació ha de mantenir als lindars de parcel·la *(i a altres edificacions si cal).*
- g) L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives d'ordenació volumètrica que el pla admeti. En aquest segon cas, el pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
- h) Les alineacions i les rasants.

Article 81. **Determinacions relatives als sistemes urbanístics**

81.1 Respecte als terrenys destinats a sistemes urbanístics, correspon:

- a) Definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions (*vials*) previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector.
- b) Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, amb indicació dels destinats a titularitat pública i, si s'escau, dels que siguin susceptibles de titularitat privada, i establir llurs condicions d'ordenació o, almenys, llur edificabilitat màxima.
- c) Determinar els terrenys destinats, si s'escau, al sistema d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions del planejament general.

81.2 Les reserves de sòl que s'estableixin per als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos previstos per al sector

En el cas dels plans parcials les reserves destinades a espais lliures públics i equipaments comunitaris de titularitat pública han de respectar els estàndards mínims establerts en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici dels casos de substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que el planejament general determini en aplicació de l'article 66.1.c) del RLUC.

81.3 L'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards

En el cas dels plans parcials s'estableixen als apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les determinacions que, si s'escau, el planejament ha d'establir per fer front als requeriments d'espais lliures o d'altres equipaments que es derivin de la destinació establerta per al referit sostre.

81.4 Quan, degut a la concurrència de diversos usos en un mateix sector, cal computar independentment els estàndards corresponents

En el cas dels plans parcials el càlcul s'efectua de la següent manera:

a) Els estàndards mínims de zones verdes i espais lliures públics i d'equipaments públics que estableix l'article 65.3 de la Llei d'urbanisme, en relació amb els usos residencials, es determinen en funció del sostre en el que s'admet aquest ús, d'acord amb el que estableix l'apartat 3 d'aquest article. A fi d'acreditar el compliment de les superfícies mínimes que estableix el mateix article, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat amb ús residencial respecte a l'edificabilitat total del sector.

b) En relació amb les reserves derivades d'usos no residencials que estableix l'article 65.4 de la Llei d'urbanisme, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat destinada a usos no residencials respecte a l'edificabilitat total del sector.

81.5 La configuració i dimensió dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a llur funcionalitat i han d'evitar el fraccionament que dificulti o invalidi aquesta funcionalitat.

81.6 S'han de destinar a serveis tècnics, de titularitat pública o privada, el sòl necessari per a la implantació de les infraestructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector.

Article 82. **Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització**

82.1 Els plans poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques*, integrant en llur documentació el corresponent projecte d'urbanització (*més ben dit, poden incorporar la documentació equivalent a la d'un projecte d'urbanització*), o poden remetre aquesta concreció al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents.

- * Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. *Això vol dir que aquestes obres consisteixen solament en l'explanació i preparació dels vials, més la infraestructura urbana.*

Per tant, les obres d'urbanització bàsiques no inclouen la pavimentació de vials i espais lliures, ni l'enllumenat públic, ni l'arbrat i enjardinament, ni la senyalització en els vials ni el mobiliari urbà. Aquestes altres obres es denominen obres d'urbanització complementàries i són l'objecte dels projectes d'urbanització complementaris.

82.2 En cas que el pla no concreti directament les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir:

- a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.
- c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

Article 83. Determinacions relatives a l'execució del pla

83.1

a) Els plans han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa*, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general.

** En principi és contradictori amb el concepte de polígon d'actuació i generalment no és convenient que diversos polígons s'incloguin en una mateixa etapa d'urbanització. No es podran pagar les obres d'urbanització. Hauria de ser a l'inrevés: que l'execució d'un polígon (si fos molt gran o molt costós) es pugui desenvolupar en diverses etapes d'urbanització, per exemple, etapes considerades com a "capes d'urbanització", això és, obres bàsiques primer i obres complementàries després. Realitzades les obres bàsiques ja es podrien concedir llicències d'edificació i començar a construir de manera simultània a l'execució de les obres complementàries d'urbanització, tot i que no es podran ocupar les edificacions fins que s'acabi la totalitat de la urbanització.*

Un altre tipus d'etapa d'urbanització, que sí afectaria a diversos polígons i hauria de ser la primera, seria la de les obres de connexió del conjunt del sector a la xarxa viària general i als serveis generals preexistents. En entorns urbans consolidats no cal perquè es pot suposar que el sector, o els seus polígons, és fàcil d'integrar a la urbanització existent de l'entorn.

Altres etapes possibles, dins d'un mateix polígon o afectant diversos polígons, es poden establir en el cas d'actuacions de remodelació urbana i especialment quan hi ha habitatges que s'han d'eliminar. Es tracta de tenir en compte les operacions internes de l'actuació: la combinació successiva d'obres d'urbanització, nova edificació per al real·lotjament i enderrocs d'edificis existents, per tal de continuar urbanitzant fins completar la totalitat i la subsegüent edificació de la resta de solars. Tot això d'acord amb un ordre de prioritats entre polígons, si es preveu més d'un, i entre les operacions internes, així com la possible simultaneïtat.

b) Poden determinar (no és obligatori) el sistema d'actuació per a llur execució*, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

** El pla pot determinar el sistema d'actuació (reparcel·lació o expropiació) i la modalitat de gestió (compensació bàsica o bé concertada, cooperació ordinària o amb concessionari, expropiació amb beneficiari públic o privat o amb concessionari), però tot això s'ha de referir a cada polígon, no al conjunt del sector.*

Si no és conegut un interès cert, amb compromisos o garanties d'execució per part de l'interessat, es pot dir com a màxim que, mentre l'administració actuant no decideixi altra cosa, es podrà aplicar el sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats de compensació. Això responsabilitza als propietaris, sobre tot en el cas de no realitzar l'actuació, i deixa lliure a l'administració.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.

b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris (*i també els espais lliures*) que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.

d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 99. Determinacions comunes dels plans urbanístics

99.1 Les determinacions dels plans urbanístics han de respectar les servituds i altres limitacions derivades de la legislació sectorial (*carreteres, costa, hidrografia, etc.*) que condicionen l'ordenació urbanística del territori, les quals s'han de reflectir en els plànols d'ordenació dels plans urbanístics i, si s'escau, en els plànols d'informació.

99.2 Els plans urbanístics han de contenir les **disposicions transitòries** necessàries per regular els efectes de llurs determinacions respecte als usos i construccions preexistents, de conformitat amb el què estableix l'article 119 d'aquest Reglament.

Es tracta de les situacions “fora d'ordenació” i de les situacions de simple disconformitat urbanística, això és, segons el grau d'incompatibilitat amb la nova ordenació. S'han de regular les obres i els usos permesos en els edificis que estiguin en aquells tipus de situacions mitjançant unes “disposicions transitòries” al final de la normativa del pla. Són unes regles o normes especials que solament seran d'aplicació mentre subsisteixin els edificis preexistents (mentre no s'enderroquin per tal d'urbanitzar i/o edificar de nou).

Article 119. Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

119.1 Les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació de conformitat amb el què estableix l'article 102.1 de la Llei d'urbanisme:

les construccions i instal·lacions (i usos) que, per raó de l'aprovació del planejament, quedin subjectes a expropiació, cessió o, y g., enderrocament (o cessament).

els usos preexistents que el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa (art. 119.4 RLUC)

(article 102.7 LUC) en tot cas queden fora d'ordenació les edificacions construïdes il·legalment en sòl no urbanitzable.

Se subjecten al següent règim:

a) Únicament es pot autoritzar l'execució d'obres de reparació en els termes que estableix l'article 102.2 de la Llei d'urbanisme:

- reparacions exigides per la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions i instal·lacions
- no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum.

b) L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la propietat.

c) En aquestes construccions es poden mantenir els usos preexistents d'acord amb el que estableix l'apartat 4 d'aquest article, i es pot autoritzar la implantació d'usos

d'oficina i activitats comercials, a més dels usos que preveu l'article 61.1 d'aquest Reglament, en les condicions regulades per l'apartat 2 del mateix article.

article 61.1 RLUC. Només poden ser admesos com a usos provisionals:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit de mercaderies o altres béns mobles que no comportin activitats de comercialització o distribució.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de pràctiques de conducció, el rentat d'automòbils, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs que no requereixin la implantació de construccions.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades amb aquest sector.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

61.2 RLUC. Les obres executades per a la implantació dels usos provisionals esmentats a l'apartat 1 han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions transportables o desmuntables i no poden comportar una desfiguració definitiva del terreny.

(art. 53.5 LUC) L'autorització de la utilització provisional dels edificis i instal·lacions en fora d'ordenació se subjecte en tot cas a les determinacions d'aquest article.

(art. 53.2 LUC) L'autorització dels usos i les obres provisionals no dóna dret en cap cas a percebre indemnització.

d) Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat següent.

119.2 Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

a) Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.

b) Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.

d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme:
constituïció d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions per constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent.

119.3 Als efectes del què estableix l'apartat 2.c) d'aquest article, s'entén per gran rehabilitació:

a) El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.

b) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

c) L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

119.4 Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa.

Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

(article 102.5 LUC) es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill (que estableixi per a cada zona la nova regulació).