

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ

Art. 1 – Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica

1. Aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori de la ciutat de Berga, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El Pla d'Ordenació és el resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.
3. És un objectiu essencial del Pla d'Ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Berga. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social, i contempli la rehabilitació i la renovació del sòl urbà.
4. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Art. 2 - Marc legal

1. El Pla d'Ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquests articles com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat. Les referències a determinades abreviatures en aquestes Normes cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:

Normativa Urbanística de Catalunya:

Llei d'Urbanisme (L.U.)

Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme

Decret 287/03 de 4 de novembre pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme.

Llei de Política Territorial (L.P.T.)

Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial

Reglament de mesures d'adequació (R.M.A.)

Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament pel desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 d'agost, de mesures d'adequació.

Reglament de protecció de la legalitat (R.P.L.)

Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament pel desenvolupament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística.

Normativa urbanística estatal:

Llei del sòl (L.S.)

"Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones"

Reglament de planejament urbanístic (R.P.U.)

"Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglament para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana"

Reglament de gestió urbanística (R.G.U.)

"Real Decreto 3288/1878 de 25 de agosto. Reglament de Gestión Urbanística"

Reglament de disciplina urbanística

"Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglament de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana"

La resta de disposicions s'esmenten amb la denominació completa.

3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local)
En aquest sentit, s'esmenten les disposicions sectorials amb la seva denominació completa.
4. El Pla d'ordenació és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Contingut

El Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels següents documents:

1. Memòria i estudis complementaris
2. Plànols d'informació, d'ordenació urbanística i de traçat de xarxes
3. Catàleg de béns a protegir
4. Normes Urbanístiques
5. Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
6. Informe medi ambiental

Formen part de la documentació informativa: la memòria i els plànols d'informació urbanística i la memòria i els plànols de l'Avanç de Pla

Art. 4 - Vigència i revisió

1. Aquest Pla d'ordenació entrarà en vigor el dia següent de la seva aprovació definitiva en el diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

S'estableix un termini de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sense perjudici de la revisió anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'apartat següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (Art.93 L.U.)

2. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:
 - a. Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació del municipi de Berga, o quan les determinacions urbanístiques de rang superior així ho estableixin.
 - b. El compliment del termini de dotze anys fixat per la revisió ordinària.
 - c. L'alteració o la variació substancial en les previsions sobre població.
 - d. L'alteració de l'estructura general del territori o bé a necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
 - e. Quan disposicions de rang superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics notablement més extensos.

Art. 5 - Modificació

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements i determinacions del pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (Art. 94 L.U.) i aquestes Normes.
3. L'alteració del conjunt del Pla s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta en el Pla d'ordenació.
5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
6. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajusts en la delimitació de zones o espais que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, cal tramitar-la d'acord amb allò que disposa l'Art. 95 L.U., i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ informe de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (Arts. 94 i 83 L.U.)

Art. 6 – Interpretació

1. Les determinacions del Pla d'ordenació i, concretament, d'aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment la seva i finalitat, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada (escala més precisa). En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.
3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció medi ambiental, i amb l'aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.

CAP. II - DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ

Art. 7 – Desenvolupament del Pla d'Ordenació

1. Amb la finalitat de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació, es poden elaborar, segons que prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació són d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.
3. Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es poden aprovar ordenances reguladores específiques i catàlegs.
4. Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que preveu l'Art. 55 L.U., com expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i que contingui les previsions i els compromisos assumits pel desenvolupament del Pla d'ordenació.

Art. 8 – Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sòl urbà es realitza, en general, directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'Art. 112 L.U., la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla. Igualment poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent d'acord amb la llei. Per a aquests àmbits, el Pla determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.
2. Es considera sòl urbà no consolidat tot aquells que d'acord amb els plànols d'ordenació es troba inclòs en polígons d'actuació urbanística, i també el sòl que pugui estar incorporat en la delimitació dels plans de millora urbana quan es donin els supòsits de l'Art. 68.1,a) L.U.
3. Es poden formular plans especials urbanístics per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els Arts. 67 i 68 L.U.
4. Les disposicions relatives a l'ordenació dels usos fixats, a l'edificació o a elements del desenvolupament urbà establertes en aquest Pla d'ordenació, poden modificar-se mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos en el propi Pla, sempre que no es modifiqui la seva estructura general i no es contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. L'ordenació de la volumetria de les edificacions es contempla en aquest Pla. En qualsevol cas, poden adaptar-se justificadament per raons de composició, d'integració o de millora urbana els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.

Art. 9 – Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació es desenvolupa mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat de supòsits de sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors. En el sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un pla parcial de delimitació.
2. Els sectors de planejament parcial establerts en aquest Pla d'ordenació poden ser objecte desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (Art.91 L.U.)
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris de sòl urbanitzable delimitat poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de 2/3 parts, tot constituint-se en entitat urbanística de conservació mitjançant la constitució d'una junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se mentre no s'aprovi el pla parcial urbanístic amb el seu conseqüent projecte d'urbanització, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest pla d'ordenació.

Art. 10 – Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
2. No obstant, es poden desenvolupar les previsions del Pla mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a. La millora del medi natural
 - b. La protecció i regeneració de conreus i espais forestals
 - c. La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
 - d. La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal
 - e. La protecció i millora de la vialitat rural
 - f. L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural
 - g. La protecció d'infraestructures i vies de comunicació
 - h. La ubicació d'estacions depuradores
 - i. La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals
 - j. La ubicació de sistemes generals
 - k. L'activitat de cultura, lleure i esport en contacte amb la natura

Art. 11 – Desenvolupament del Pla d'ordenació respecte als sistemes urbanístics generals

1. Les previsions del Pla d'ordenació respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen, quan legalment procedeixi, a través d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'inclouguin en un sector o polígon d'actuació subjecta a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si és necessari avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuacions pot optar per l'ocupació directa o l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la L.U., subrogant-se en aquest darrer cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:
 - a. El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
 - b. El sistema urbanístic ferroviari, amb caràcter singular
 - c. El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis tècnics, de transport i d'altres d'interès públic i social.
 - d. El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per l'esbarjo, el lleure i l'esport.
 - e. El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents ...)
4. Així mateix, el Pla d'ordenació es pot desenvolupar respecte dels sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema. (pe. el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius o d'equipaments culturals

Art. 12 – Plans parcials urbanístics

1. Pel desenvolupament d'aquest Pla en sòl urbanitzable s'han d'elaborar plans parcials urbanístics.
2. Els plans parcials han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (Arts. 65 i 66 L.U. i 45 R.P.U i concordants) a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Específicament hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests podran ajustar-se i concretar-se en la reparcel·lació o llicències d'edificació. Així mateix els plans parcials urbanístics han de preveure la delimitació de polígons, si s'escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. Els plans parcials han de reservar per habitatges de protecció pública el 20% del sostre corresponent a l'ús residencial, tret que la comissió territorial d'urbanisme disminueixi aquesta reserva en casos especials a proposta municipal.
5. El pla d'etapes de les obres i serveis dels plans parcials urbanístics no pot preveure un termini superior a sis anys per a l'execució total de la urbanització del sector. Si es delimita més d'un polígon d'actuació, s'ha de fixar l'ordre de prioritats entre ells.
6. D'acord amb el que disposa l'Art. 65 L.U., els plans parcials urbanístics precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i estableixen criteris respecte a les obres no bàsiques, de tal forma que només cal una concreció posterior mitjançant un projecte d'urbanització complementari
7. Aquest Pla d'ordenació determina pels sectors de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb l'Art. 58.6 L.U., l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima (sempre inferior a 100 hab/ha), i els usos principals i compatibles. Respecte el sòl urbanitzable no delimitat, el Pla estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en funció dels diferents usos, les intensitats màximes d'aquests usos, les connexions amb les infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
8. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada han de preveure, a més de les determinacions a que es refereix la legislació urbanística vigent en general, l'aportació de la documentació relativa a l'estructura de la propietat, a la viabilitat econòmica de la promoció, als compromisos que assoleixen i a les garanties de compliment de les obligacions, així com la cessió del 10% en concepte d'aprofitament mig.
9. Els plans parcials urbanístics poden completar o desenvolupar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les. (Art. 43 i 44 R.P.U.)

Art. 13 – Plans especials urbanístics i de millora urbana

1. Poden formular-se plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos en la legislació urbanística vigent (Arts. 67 L.U., 76 R.P.U i concordants)
2. Les diferents determinacions dels plans especials urbanístics es concreten en l'Art. 67 L.U., 76 i 86 R.P.U.
3. En sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres similars.
4. En sòl urbà consolidat els plans de millora urbana poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes.
5. Els plans especials i els de millora urbana han de contenir les determinacions i la documentació establerta en la legislació urbanística vigent (Arts. 67 i 68 L.U.)

Art. 14 – Catàleg de béns a protegir

El Pla d'ordenació incorpora dins la seva documentació el catàleg de béns a protegir.

Art. 15 – Adequació del planejament de desplegament al Pla d'ordenació

1. Els plans parcials urbanístics poden completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les
2. Els plans especials urbanístics no poden modificar les determinacions essencials del Pla d'ordenació, en particular les que regulen l'edificabilitat, la densitat i l'ús del sòl, si bé la podran precisar, i no podran classificar sòl.
3. Els plans de millora urbana han de mantenir amb el Pla d'ordenació les relacions que es deriven de l'Art. 68 L.U.

Art. 16 – Supressió de barreres arquitectòniques

1. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no s'observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Art. 17 – Precisió de límits

1. Els límits de les zones, polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, poden precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els següents criteris:
 - a. Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 - 1) alineacions o línies d'edificació vigent
 - 2) característiques topogràfiques del terreny
 - 3) límits de propietat rústica o urbana, sempre que responguin a criteris de coherència urbanística en l'ordenació.
 - 4) existència d'arbres o d'altres elements d'interès
 - b. Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més 8% en relació amb les superfícies existents o grafiades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla.
 - c. No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.
2. Quan un dels límits hagués estat precisat per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions o límits de qualificació de sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquells límits s'han d'adaptar a allò que s'hagués definit en el pla parcial.

CAP. III - GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ

Art. 18 – Execució del Pla d'ordenació

1. La gestió d'aquest Pla d'ordenació i dels instruments urbanístics de planejament i d'execució que el desenvolupen correspon, en primer lloc i prioritàriament a l'Ajuntament de Berga com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres Administracions i organismes de caràcter públic.
2. Poden també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.)

Art. 19- Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent (Art.112 L.U.)
2. En sòl urbà i en sectors de planejaments derivat els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus. També poden ser-ho per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació a efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i per la consegüent distribució equitativa d'aquestes i de les altres càrregues i beneficis de l'ordenació, sempre d'acord amb l'Art. 35 L.U.
3. La delimitació poligonal ha de fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest.
4. Quan no sigui possible la delimitació de polígons, o per a l'execució dels sistemes urbanístics que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en sòl urbà. S'aplicarà el mecanisme d'expropiació forçosa.

Art. 20 – Modificació dels polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons delimitats en aquest pla d'ordenació, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior, poden modificar-se seguint els procediments previstos per la legislació vigent.
2. La modificació ha de respondre a l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment dels beneficis i càrregues que es derivin.

Art. 21 – Precisió de límits dels polígons delimitats pel planejament

1. S'entén per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística, quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius, respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació es pot efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no superi el 5% de la seva superfície, i sempre que no comporti la inclusió o exclusió de nous propietaris.
3. Cal justificar la precisió amb criteris com l'adaptació a límits reals de propietat, desajustaments entre allò previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en circumstàncies semblants.
4. Si la precisió de límits fos superior al 5% o s'hi inclogués o exclogués de l'àmbit una propietat o finca, és necessària la tramitació, d'acord amb la legislació urbanística vigent, d'un projecte de delimitació de polígon amb la finalitat de rectificar-ne els límits.

Art. 22 – Noves delimitacions en polígons d'actuació urbanística

1. Per a la nova delimitació de polígons d'actuació se segueix allò que determinen els articles precedents.
2. Els polígons delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació s'incorporaran com un annex d'aquestes Normes urbanístiques.
3. En sòl urbà no consolidat la delimitació de polígons d'actuació o de sectors de millora urbana s'ha d'efectuar pel Pla d'ordenació o pel programa d'actuació urbanística municipal, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir per cessió terrenys per a carrers i vies.

Art. 23 – Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i en els altres plans derivats ha de fixar-se un pla d'etapes que prevegi l'execució i la cessió de la urbanització en el corresponent polígon, incloses zones verdes i/o equipaments, si és el cas, i també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinen en funció de les característiques del planejament i s'han d'adequar a les previsions del pla d'ordenació.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars en quant als terminis d'execució dels polígons d'actuació suposa l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (L.U. i Art. 9 R.P.L.)

Art. 24 – Elecció dels sistemes d'actuació

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació per reparcel·lació en les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària i expropiació fixats per la legislació urbanística vigent (Art. 115 L.U.)
2. L'Administració actuant escull el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els polígons d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les seves modalitats de compensació bàsica o bé compensació per concertació.
3. Cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i que es justifiqui l'elecció.
4. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió de vials i zones verdes d'ús públic i el compliment general dels deures legals urbanístics.

Art. 25 – Projecte de reparcel·lació

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i documents establerts en la legislació urbanística vigent (Arts.120 i següents L.U. i 1772 R.G.U i concordants).

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització, a les de demolició i reposició, enderroc o desconstrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (Art.114 L.U.)

Art. 26 – Projecte d'urbanització complementari

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'ordenació, i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'ha de redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, projecte que pot aprovar l'Ajuntament directament. El projecte complementari ha de respectar les determinacions del planejament derivat, o en el cas de polígons d'actuacions en sòl urbà, de les fitxes o documentació de cada polígon.
2. També poden redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.
3. En qualsevol cas el projecte d'urbanització ha de preveure la connexió amb les vies existents així com la connexió i l'adequació amb les xarxes de serveis existents per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

Art. 27 – Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl. Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.
2. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit són objectius prioritaris la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (Art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics s'ha d'incorporar a les figures de planejament o d'execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin al domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació en el Registre de la Propietat.
4. Els convenis urbanístics han de ser aprovats per l'òrgan de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 28 – Estudis d'impacte ambiental

1. S'ha de sotmetre a una avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (R.D. 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (disposició addicional segona de la llei 4/1989, de 27 de març, sobre conservació dels espais naturals i la flora i la fauna silvestre) és necessari formular un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha.)

3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (RD 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.
4. Les persones que pretenguin realitzar activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació d'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 6.3 de la Llei estatal 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric)

Art. 29 – Execució del planejament en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme quan s'escaigui per polígons d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en les quals és possible la distribució justa de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponent, amb inclusió de sistemes urbanístics tant locals com generals. No s'ha d'actuar per polígons quan es tracti d'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o algun dels seus elements, mitjançant actuacions aïllades.

Art. 30 – Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, cal la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
2. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació, o bé opera, quan s'escaigui, el mecanisme d'ocupació directa.

Art. 31 – Execució i gestió de sistemes urbanístics

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant contribucions especials.

Art. 32 – Concessions per a equipaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'ordenació sigui de titularitat pública i domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.

Art. 33 – Subsòl

1. D'acord amb l'Art.39 L.U., el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.

2. Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest pla i fins a un màxim de dues plantes (equivalents a aquests efectes a nou metres des de la cota del sòl), que és fins on es considera que pot arribar potencialment la propietat privada. En els casos en què la ubicació del nombre de places d'aparcament exigint pel Pla requereixi fer ús de més de dues plantes, i sempre que s'hagin destinat íntegrament les dues primeres plantes soterrades a l'ús d'aparcament, hom pot admetre una tercera planta, però sempre dins del límit dels nou metres de fondària des de la cota del sòl.
3. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament, instal·lacions de l'edifici o trasters dels propis habitatges, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
4. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

Art. 34 – Catàleg de Bens

1. Aquest POUM incorpora, d'acord amb l'art. 69 de la Llei d'urbanisme, el catàleg de bens a protegir.
2. A aquest efectes a cada un dels elements inclosos en el catàleg els hi és d'aplicació allò que disposa la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
3. L'autorització d'obres en aquests elements es regularà per allò que disposa l'art.34.1 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
4. Els criteris d'intervenció en BCIN's per l'art. 35 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
5. Els canvis d'ús per l'art. 36 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Art. 35 – Reserves per habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'Art.57.3 L.U., aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifica tant com a sòl urbà com a sòl urbanitzable.
2. Els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.
3. Els polígons d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, han d'establir l'esmentada reserva. Aquesta reserva s'ha de concretar en el pla de millora urbana o, en el supòsit de polígons d'actuació, en el projecte de reparcel·lació o d'expropiació.
4. A proposta de l'Ajuntament, la Comissió Territorial d'Urbanisme pot reduir aquesta reserva en sectors amb densitats inferiors a 25 hab/ha que no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.
5. S'adjunta com a ANNEX 3 d'aquestes normes urbanístiques un quadre en el que s'assenyalen les previsions que estableix aquest article en sòl urbà. En sòl urbanitzable s'estableix en l'articulat de cada sector.