

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

SECCIO PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 23. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no exonera de l'obtenció de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250.2 del Decret Legislatiu 1/1990 i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

article 24. Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment previst per la legislació sobre Serveis de les Corporacions Locals.

article 25. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquesta Normativa en matèria de condicions d'edificabilitat i d'ús, i respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes Subsidiàries en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

article 26. Classificació de les obres: Obres Majors i Obres Menors

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors.

article 27. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic subscrit pel facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.

2. Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col·legi Professional corresponent.

3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

article 28. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallats així com els plànols signats pel facultatiu competent quan es cregui oportú:

- . Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- . Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- . Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda, menors de 5 m².

- . Col·locació de retols, banderoles i anuncis lluminosos.
- . Col·locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació, subjectes a llicència d'obres majors.
- . Col·locació de pals i banderes
- . Col·locació de veles a les façanes de les plantes baixes
- . Col·locació de marquesines per a comerços
- . Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres
- . Construcció de ponts, bastides i similars
- . Execució de cales, pous i sondejos d'exploració
 - . Estintolament de façanes
 - . Col·locació de grues-torre, ascensors, o altres aparells elevadors
 - . Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació
 - . Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres
 - . Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural
 - . Reparació de cobertes i terrats
 - . Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastida de més de 6 m
 - . Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures
 - . Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions
 - . Construcció de pous i fosses sèptiques
 - . Modificació de balcons, lleixes o elements sortints
 - . Canvi o reparació d'elements estructurals
 - . Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals
 - . Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals
 - . Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems
 - . Construcció i modificació d'aparadors
 - . Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
 - . Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30 m² i d'altura inferior a 4 metres
 - . Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m² i d'altura inferior a 4 metres
 - . Construcció de tanques o barreres definitives
 - . Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions menors de +- 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt
 - . Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.

article 29. Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1990.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del Reglament de Gestió Urbanística.

article 30. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
 - a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - c. Finançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic.
 - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
 - f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 31. Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres, cal complir, a més de les obligacions establertes a l'article anterior, les condicions següents:
 - a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.

- b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
 - c. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
 - d. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement per part del personal competent designat per l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
- a. Fotocòpia de la llicència municipal.
 - b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
 - c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
 - d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.
3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i/o a la definició de la imatge exterior de l'edificació (inclosos materials, colors i acabats).

article 32. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. D'acord amb l'article 249.7 del Decret Legislatiu 1/1990, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa la legislació de Serveis de les Corporacions Locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'article 249 del Decret Legislatiu 1/1990.

article 33. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, estenent l'acta corresponent la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en qué assoleixi l'altura autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics o qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

article 34. Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar els terminis previstos als articles 223 al 233 del Decret Legislatiu 1/1990, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

article 35. Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o que no s'ajustin a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el Reglament de Disciplina Urbanística i el Reglament de la Llei 9/1981, sobre Protecció de la legalitat urbanística.

article 36. Llicències d'edificació en Sòl Urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el Sòl Urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:

- a. - Accés rodat.
- b. - Encintat de voreres.
- c. - Pavimentació de calçada i voreres.
- d. - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
- e. - Enllumenat públic.
- f. - Xarxa de sanejament.

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a. Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
- b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització.

3. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra d'urbanització.

article 37. Llicències en Sòl Apte per Urbanitzar

1. En el Sòl Apte per Urbanitzar no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla Parcial i, a més, si es tracta, d'un Pla executat pel sistema de compensació, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; i si és el cas d'un Pla executat pel sistema de cooperació, fins que s'adopti, en via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel·lació del Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent.
2. Això no obstant, es podran atorgar llicències a precari amb l'obligació d'assumir les càrregues i beneficis que s'en derivaran del desenvolupament del planejament posterior.

article 38. Llicències en Sòl No Urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en Sòl No Urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquestes Normes Subsidiàries per a cada cas.
2. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

article 39. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del D.L. 1/90.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins d'aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE DESENVOLUPAMENT O D'EXECUCIÓ

article 40. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que les desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

article 41. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 93 del D.L. 1/90, 181 i ss del R.M.A. i 63 del R.P.U.

1. Obres prohibides i obres autoritzables

a. Obres prohibides

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables

- Amb caràcter general: Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- Amb caràcter excepcional: Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.

c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

2. Usos i activitats autoritzables

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

b. Es podran autoritzar els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament.

c. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

article 42. Edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal.lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que les desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel.las, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel.la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

article 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables

a. S'autoritzaran obres de nova planta, obres de consolidació i obres d'augment de volums sempre que s'ajustin a l'edificabilitat màxima (inclosa l'edificació existent i l'ampliació) que estableixen les Normes Subsidiàries. Les obres d'augment de volum només seran permeses en aquells edificis que compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixen sobre la definició de l'espai públic (separacions, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana, etc)

2. Usos i activitats autoritzables

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Subsidiàries, planejament que les desenvolupi o de les ordenances reguladores.

c. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

d. Pel que fa a la possible instal.lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina l'article 93 del D.L. 1/90.

article 44. Edificis i instal.lacions dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal.lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida per les mateixes es troben subjectes a les següents situacions generals:

Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en Sòl Urbà o Pla Parcial en Sòl Apte per Urbanitzar): Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

Durant la tramitació del planejament de desenvolupament: Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla: S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

article 45. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquestes Normes Subsidiàries o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.