

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Article 1.- Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del municipi de Rosselló, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística vigent.

2. Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal revisa i substitueix el text de les Normes subsidiàries del Planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 21 de juliol de 1993, amb acord de publicació del 20 de juliol de 1994, publicat al DOGC del 9 de setembre de 1994, i l'adapta a la Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març.

3. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Rosselló. 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. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Article 2.- Marc legal

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística està redactat d'acord amb:

- * La Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central (LSV).
- * La Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (L.U.)
- * El Reglament parcial de la Llei 2/2002, aprovat pel decret 287/2003, de 4 de novembre (RLU)
- * Els Reials Decrets de planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978. (RP), (RG), (RD)
- * Els preceptes del Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i del Reglament de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984, que consten al Decret 166/2002, de 11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. (RLT), (RM)
- * La Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- * La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el present Pla, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos.

3. El Pla d'ordenació és públic, executiu i obligatori. 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 determinacions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Article 3.- Documents del Pla, vinculació normativa i interpretació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística està integrat pels següents documents:

1. Memòria

2. Plànols d'ordenació
3. Normes urbanístiques
4. Catàleg de béns a protegir
5. Agenda i avaluació econòmica i financera
6. Informe mediambiental

Formen part de la documentació informativa: la Memòria i els plànols de la informació urbanística i la Memòria i els plànols de l'Avanç del Pla.

2. La vinculació normativa dels documents del Pla és la següent:

- a) Memòria. El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació.
- b) Plànols d'ordenació. Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos. L'alteració dels continguts recollits ens els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, és motiu de revisió o de modificació del Pla.
- c) Normes urbanístiques. Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació. Les Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació. En els aspectes no previstos per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas. Les Normes urbanístiques poden ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques. Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació, completant els preceptes de les Normes urbanístiques, però sense contradir-los. L'alteració o la variació d'aquests preceptes requereix la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.
- d) Catàleg de béns a protegir. Aquest document té caràcter normatiu.
- e) Agenda d'actuacions i avaluació econòmica i financera. El contingut d'aquest document té caràcter indicatiu, informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació.
- f) Informe mediambiental. L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.
- g) Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris. Aquests documents tenen caràcter informatiu i justificatiu, en el seu cas.

3. Els criteris d'interpretació dels documents del pla són els següents:

- a) En casos de contradicció entre els documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.
- b) Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en que cal atènyer-se a la superfície real.
- c) Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.
- d) La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'ordenació urbanística, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, sense que això suposi modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística, si es fa d'acord amb tots els criteris següents:
 - * Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+-5%).
 - * Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - * No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments

comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

- e) Les indicacions del POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propostes i mancades de valor normatiu.

Article 4.- Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística entrarà en vigor el dia següent de la publicació 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 revisió.

Article 5.- Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Rosselló, o acordar-la a instància d'aquest.

3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

Article 6.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.

2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 94 L.U.) i aquestes Normes.

3. L'alteració del contingut del Pla s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.

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 pel 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'ajustos en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, es tramita d'acord amb el procediment establert en l'article 95 de la L.U., i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ l'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 (articles 94 i 83 de la L.U.).

Article 7.- Previsió del Programa d'Actuació Urbanística Municipal

1. D'acord al previst als articles 60 i concordants de la LU es podran redactar programes d'actuació urbanística municipal. Els programes d'actuació urbanística municipal son l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, pel que fa a la reforma i millora urbanes, als equipaments i dotacions, i a la generació d'activitat econòmica, dins del marc del desenvolupament sostenible.

2. Els Programes d'Actuació Urbanística Municipal hauran de contenir les determinacions de l'art.: 60 de la LU i els documents establerts a l'article 61 de la mateixa LU.

Article 8.- Obligatorietat

Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions del Pla d'ordenació, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL 2. DESPLEGAMENT DEL PLA

Article 9.- Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars podran proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest Pla.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals o altres òrgans d'administració que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Article 10.- Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Plans parcials urbanístics i Plans parcials de delimitació.

- a) Les diferents finalitats dels **plans especials urbanístics** es detallen a l'article 67 de la Llei d'urbanisme 2/2002, així com les corresponents determinacions. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 a 90 de la Llei 2/2002.
- b) Les diferents finalitats dels **plans de millora urbana** es detallen a l'article 68 de la Llei d'urbanisme 2/2002, així com les corresponents determinacions. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 a 90 de la Llei 2/2002.
- c) L'objecte, les determinacions i la documentació dels **plans parcials urbanístics** es concreten als articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme 2/2002. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 a 90 de la Llei 2/2002.
- d) L'objecte, les determinacions i la documentació dels **plans parcials de delimitació** es concreten als articles 58.7, 65 i 66 de la Llei d'urbanisme 2/2002. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 73, i 83 a 90 de la Llei 2/2002.

2. Els **plans urbanístics derivats d'iniciativa privada** a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general han de complimentar les assenyalades en l'article 97 de la Llei 2/2002.

Article 11.- Planejament derivat aprovat

Aquest POUM incorpora aquells plans especials i els estudis de detall elaborats en desenvolupament de les Normes subsidiàries del Planejament de Rosselló de 1994 i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, els quals es relacionen seguidament, i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Així mateix, en el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla. La relació de documents refosos es detalla seguidament.

Pla especial núm.1, PE-1, Camí de l'Horta

Aquest sector de sòl urbà residencial disposa del Pla especial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 3 d'octubre de 1997, havent-se desenvolupat la reparcel·lació i l'urbanització de tot el sector. Tots els solars del sector tenen la condició jurídica de solar edificable.

Pla especial núm.2, PE-2, Colònia d'Alkanís

Aquest sector de sòl urbà industrial-residencial disposa del Pla especial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 27 de gener de 1999. No s'ha desenvolupat la reparcel·lació ni

la urbanització del sector.

Pla especial núm.3, PE-3, Camí d'Almacelles

Aquest sector de sòl urbà residencial disposa del Pla especial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 27 d'abril de 2001. S'ha desenvolupat la reparcel·lació voluntària i s'ha iniciat l'urbanització del sector.

Pla especial de serveis de "Can Bosch"

Aquest àmbit de sòl no urbanitzable disposa del Pla especial de serveis aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 30 d'abril de 2003.

Estudi de Detall núm. 1 d'ordenació de volums de l'illa amb clau 2b, formada pels carrers Unió, Verge del Pilar i carretera Vall d'Aran

Estudi de Detall núm. 2 d'ordenació de volums de l'illa amb clau 2b, formada pels carrers Major, Verge del Pilar, carrer de la Lluna i carrer sense nom.

Article 12.- Desplegament del Pla d'ordenació urbanística en el sòl urbà consolidat

En sòl urbà consolidat el Pla d'ordenació urbanística:

- a) Detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalava les alineacions i rasants. Pel que fa a l'ordenació de volums, es pot preveure de manera alternativa i concretar, en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació, d'acord amb la normativa de la zona.
- b) Estableix els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

Article 13.- Desplegament del Pla d'ordenació urbanística en el sòl urbà no consolidat

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística en el sòl urbà no consolidat, es realitzarà mitjançant polígons d'actuació urbanística o plans de millora urbana, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació.

2. Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament per als sistemes de comunicacions, per als sistemes d'equipaments comunitaris i per als espais lliures públics.

3. Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística en relació a les Normes subsidiàries que es revisen.

4. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten **polígons d'actuació urbanística (PAU)** el Pla d'ordenació urbanística:

- a) Detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalava les alineacions i rasants. Pel que fa a l'ordenació de volums fixada en el plànol d'ordenació del POUM, es pot preveure de manera alternativa i concretar d'acord amb la regulació de la zona, o bé per mitjà d'un pla de millora urbana, de la reparcel·lació o bé en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació.
- b) Precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, n'avalua el cost i en divideix l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetren l'execució immediata, més uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció que en facin els projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten sectors subjectes a un **pla de millora urbana (PMU)** el Pla d'ordenació urbanística:

- a) Fixa l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat i els usos principals i els compatibles.
- b) Amb caràcter obligat o indicatiu, segons s'indica en la fitxa de cada sector, el Pla detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyala les alineacions i rasants. Pel que fa a l'ordenació de volums fixada en el plànol d'ordenació del POUM, es pot preveure de manera alternativa i concretar d'acord amb la regulació de la zona, per mitjà del pla de millora urbana, de la reparcel·lació o bé en el moment de l'atorgament de llicència d'edificació.
- b) Els plans de millora urbana contindran les determinacions previstes per la llei, i especialment definiran les obres d'urbanització bàsiques i complementàries a què fa referència l'article 58.3 b) de la Llei d'urbanisme. Aquests plans de millora urbana, els quals hauran de ser aprovats abans de l'inici de l'execució o gestió urbanístiques, han de respectar inicialment les definicions i les condicions contingudes en la fitxa de cada pla de millora urbana incorporada a aquest Pla, si bé de forma justificada i amb la conformitat de l'Ajuntament podran les condicions ser objecte de modificació, excepte pel que fa als índexs d'edificabilitat, les densitats i els usos principals i compatibles.

Article 14.- Desplegament del Pla d'ordenació urbanística en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 de la Llei d'urbanisme, 2/2002.
3. En el sòl urbanitzable delimitat el pla d'ordenació urbanística municipal concreta la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i els usos principals i els compatibles.
4. En sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desplegarà necessàriament per mitjà de plans parcials de delimitació.
5. En sòl urbanitzable no delimitat, el pla d'ordenació urbanística municipal estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques permesses en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos, les connexions amb les infraestructures exteriors i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 15.- Desplegament del Pla d'ordenació urbanística en sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte l'execució directa d'infraestructures del territori, la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, dels conreus i dels espais forestals i la millora del medi rural.

Article 16.- Desplegament del Pla d'ordenació urbanística respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es desenvoluparan amb el desplegament d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa prèvia l'expropiació dels terrenys afectats, o bé, en el sòl urbanitzable delimitat, mitjançant el desplegament del pla parcial corresponent.

Article 17.- Supressió de barreres arquitectòniques

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 observen les determinacions i els

critèris 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.

Article 18.- 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 criteris següents:

a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:

- * alineacions o línies d'edificació vigents,
- * característiques topogràfiques del terreny,
- * límits de la propietat rústica o urbana,
- * 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 del 5% en relació amb les superfícies delimitades 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 del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquell límit s'ha d'adaptar a allò que s'hagués definit pel pla parcial.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 19.- Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística, cal que els plans que es redactin determinin expressament per a cada sector de planejament derivat o per a cada polígon d'actuació el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar en funció de les necessitats, els mitjans economico-financers, la col.laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquest Pla es considera preferent el sistema de reparcel.lació en les modalitats de compensació bàsica i de cooperació.

Article 20.- Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació de polígons d'actuació per a l'execució del planejament s'ajustarà a allò que estableixen els articles 111, 112 i 113 de la Llei d'urbanisme 2/2002. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Quan no sigui possible la delimitació de polígons d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats, segons l'article 103.4 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

Article 21.- 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 els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 120 i següents L.U., article 172 R.G.U. i concordants).
2. Els projectes de reparcel.lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al realotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 L.U.).

Article 22.- Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant 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 prioritats dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció 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 el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Els convenis urbanístics han de ser aprovats per l'òrgan de govern de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Article 23.- Execució del planejament en sòl urbà

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 els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, 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.

Article 24.- Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament al sòl urbanitzable delimitat es determinarà al pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, cal la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació d'acord amb l'article 115.4 de la Llei d'urbanisme 2/2002.
4. 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 quan escaigui el mecanisme de l'ocupació directa.

Article 25.- Execució i gestió de sistemes

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran 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 podrà 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 urbanística vigent, mitjançant contribucions especials.

Article 26.- Ús del subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 de la Llei d'Urbanisme resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció d'aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.

3. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim d'una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada en el municipi.

4. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

Article 27.- Reserves per habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'article 57.3 de la 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 qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable. En aquest sentit, 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. També en els polígons d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a Pla de millora urbana, en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, el 20% del sostre de nova implantació es reserva a habitatges de protecció pública. Aquesta reserva s'ha de concretar en el Pla de millora urbana o, en el supòsits de polígons d'actuació, en el projecte de reparcel.lació o d'expropiació.

2. Si la densitat d'un polígon o d'un sector és inferior a 25 habitatges/ha i per la seva tipologia no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits, a proposta de l'Ajuntament es podrà seguir el tràmit de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL 4. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 28.- Seguiment i vigilància del Pla d'ordenació

1. L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla d'ordenació i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. La vigilància del Pla atén:
 - a) A la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb allò que disposa la L.U, el R.D.U i el RPL.
 - b) A l'adequació i direcció del planejament cap als objectius perseguits.
3. Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes pel que fa a la revisió o a la modificació del Pla d'ordenació vigent, ha de ser l'Ajuntament qui promogui la revisió o la modificació esmentades.

Article 29.- Defensa del Pla d'ordenació

L'Ajuntament ha de vetllar pel compliment d'aquest Pla d'ordenació, del planejament d'ell derivat i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen en el Títol setè de la L.U., en el R.P.L. i en el Títol II ("Protecció de la legalitat urbanística") del R.D.U.

Article 30.- Certificats o informes urbanístics

1. L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 99 de la L.U. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.
2. A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'hi ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:1.000.
3. Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tenen una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

Article 31. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes referits a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística i a l'article 179 de la Llei d'urbanisme 2/2002, 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 182.2 Llei 2/2002 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.
4. Per a comprovar que les activitats existents en el municipi compleixen els requeriments ambientals necessaris per a garantir un suficient grau de protecció de l'entorn, caldrà tramitar les llicències municipals d'activitat d'acord amb el procediment previst a la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la Administració ambiental (DOGC 2598, de 13.10.98), i del seu

reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig (DOGC 2894 de 21.05.99). La classificació de les activitats, pel que fa a la tramitació administrativa i per a l'avaluació de la seva incidència ambiental, s'ha de regir pel que s'indica als annexos del reglament de desplegament de la Llei 3/98, qualificats com activitats d'incidència ambiental elevada (annex I), moderada (annex II.1 i II.2) i baixa (annex III).

5. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:

Edificació:

- a) Obres de construcció i d'edificació de nova planta
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
 - Ampliació
 - Reforma
 - Rehabilitació
 - Conservació
 - Reparació
 - Millora
- c) Demolició total o parcial de construccions i instal.lacions.
- d) Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i del subsòl:

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixa, emplenats, cates d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl.
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal.lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- f) Instal.lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col.locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal.lació publicitària en solars, terrenys, obres o instal.lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització i ocupació dels edificis i instal.lacions, així com el canvi d'ús.
- i) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- l) Parcel.lacions urbanístiques, divisions i segregacions.
- m) Agregació, agrupació o regularització de finques.
- n) Col.locació o instal.lació de bastides.
- o) Col.locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel.la on se situïn.
- p) Realització de tallafocs.
- q) Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.
- r) Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.
- s) Instal.lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal.lacions similars.

Activitats:

- a) Instal.lació, obertura i funcionament de les activitats enumerades als annexos II.1 , II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal.lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior (a).
- c) Trasllat de maquinària, motors i resta d'aparells industrials o elements tècnics de les instal.lacions.

Article 32.- Actes sotmesos a comunicació prèvia

1. Les actuacions relacionades en aquest article, atesa la seva entitat tècnica, únicament han de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució. Les actuacions afectades són les següents:

- a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents.
- b) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats, sempre que sigui localitzada parcialment i en cap cas no afecti la seva totalitat.
- c) La instal·lació, obertura, funcionament, ampliació, transformació o canvi de titularitat de les activitats innòcues, tret que comportin la realització d'obres que requereixin projecte tècnic.

2. La comunicació té lloc d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, i en el seu cas d'acord amb les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

Article 33.- Innecessarietat de l'obtenció de llicència

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.

2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.

Article 34.- Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Article 35.- Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar llicència d'edificació **en el sòl urbà consolidat**, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 LU.

2. Això no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar, sense perjudici del que estableix l'article 33 del D.303/1997, de 25 de novembre, del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (Art. 41.2 R.G.U.), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

3. En el **sòl urbà no consolidat**, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementari.

Article 36.- Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 LU.

Article 37.- 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 la LU i en aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 LU.

Article 38.- Tipus de llicències i de permisos

1. Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

a) Llicències d'edificació

- Llicències d'obres majors
- Llicències d'obres menors
- Llicències d'enderroc

b) Llicències d'ús del sòl i subsòl

- Llicències d'ús i ocupació
- Llicència d'obres en gual
- Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram
- Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats
- Llicència de moviments de terres
- Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi
- Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública
- Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública
- Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció
- Llicència per a la instal·lació publicitària
- Llicència de tala d'arbres
- Llicència de parcel·lació urbanística, divisions i segregacions, i d'agregació, agrupació o regularització de finques

c) Llicències ambientals d'activitats.

Llicència, permís o comunicació prèvia d'instal·lacions de les activitats enumerades en els annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.

Llicència, permís o comunicació prèvia d'obertura de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
Llicència d'obertura d'activitats innòcues, o comunicació prèvia.

2. Llicència amb caràcter de precarietat

- a) De conformitat amb l'article 53 de la L.U., i seguint el procediment de l'article 54 de la mateixa llei, es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

Article 39.- Classificació de les obres. Obres majors i obres menors

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.

2. Es consideren **obres majors** les següents:

- Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
- Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.
- La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
- Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
- Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
- Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
- Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant aquelles que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
- 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 i que tinguin una superfície major a 1.000 m².
- En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen en l'article relatiu a la sol·licitud de llicències d'obres menors.

3. La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.

4. La resta d'obres i actuacions es consideren **obres menors**.

5. A efectes d'aquestes Normes, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

Article 40.- Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències

Respecte de cadascun dels tipus de llicències que es determinen en l'article anterior, les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, han d'establir com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.

- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que cal aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

Article 41.- Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi ha d'adjuntar un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. El contingut de les llicències s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes Normes, en les Ordenances municipals i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa. Els titulars de llicències han 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 destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
3. No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.
4. Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
5. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Article 42.- 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, tres exemplars del projecte tècnic, subscrit per 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.
4. En els supòsits previstos en l'article 4 del R.D. 1627/97, el projecte ha d'acompanyar-se d'un estudi de seguretat i salut, o d'un estudi bàsic, segons els casos. En aquells supòsits en què sigui preceptiu es pot demanar que es presenti un justificant de la realització i aprovació del Pla de seguretat i de la designació del coordinador de seguretat, tot i que la manca de justificació no condiciona l'atorgament de la llicència.
5. En els casos en què es produeixi requeriment de l'Ajuntament, per causes objectives especials, s'ha d'aportar la documentació acreditativa de la propietat o dels drets que s'ostentin sobre l'immoble.
6. Les sol·licituds de llicència es presenten en el registre general de l'Ajuntament, o bé mitjançant els sistemes previstos en la legislació sobre procediment administratiu.
7. A les sol·licituds de llicència s'han d'acompanyar els documents que segons la naturalesa de la llicència, i a més dels assenyalats amb caràcter general en aquest article, es determinen per als tipus de llicències següents:

A.- Llicència de parcel·lació, divisions i segregacions

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, agregació, agrupació o regularització de finques s'acompanyen, com a mínim, els documents següents :

- a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descriu la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.
- b) Certificat (o nota simple actualitzada) de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'ha d'indicar aquesta circumstància, s'ha d'acompanyar el títol o títols que acreditin el domini i se n'ha d'assenyalar la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, partions i superfície segons certificació cadastral.
- c) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
- d) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
- e) Plànol de parcel·lació, divisió i segregació, a la mateixa escala i, en el seu cas, signatura de l'empresa constructora.

B- Llicència d'obres d'urbanització

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització, quan sigui preceptiva, s'acompanyen els documents següents:

- a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
- b) Projecte tècnic
- c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
- d) Els que acreditin el compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.

2. Els conceptes als qual haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:

- a) Moviment de terres
- b) Obres de fàbrica
- c) Pavimentació
- d) Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- e) Evacuació d'aigües i sanejament.
- f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i telecomunicacions.
- g) Xarxa de distribució de gas.
- h) Plantacions d'arbrat i jardineria.

3. El projecte tècnic ha d'estar integrat, com a mínim, pels documents següents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin incloses.
- c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existents.
- d) Plànol de perfils dels terrenys.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
- f) Pressupostos separats de les obres de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es componen de mesures, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
- g) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís alguna modificació substancial en el projecte, l'interessat ha de presentar un nou projecte refós, el duplicat del qual li ha de ser retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte

s'introdueixen mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i pel seu tècnic.

C.- Llicència d'obres de nova construcció

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'han d'acompanyar els documents següents:

- a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
- b) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
- c) Projecte tècnic
- d) Acreditació del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.

2. El projecte al qual fa esment l'apartat anterior ha de contenir les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres per a les quals se sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte ha d'estar integrat pels documents següents:

- a) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica en els plànols.
- b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres respecte de l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'ha d'indicar l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, en el cas que estigui previst.
- c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent. No és necessària la presentació d'aquest plànol sempre que els solars de què es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi un desnivell superior a 2m. entre la rasant del carrer a què tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
- d) Plànol a escala 1:500, de les construccions existents en les finques confrontants, situades a una distància inferior a 5m.
- e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixen a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; han d'estar acotats i en ells s'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i a totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o mantingui; en traç discontinu, groc, el que hagi de desaparèixer, i en traços discontinus, separats per punts, de color vermell, la nova obra.
- f) Fotografies de la finca i de les confrontants.
- g) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun dels serveis;
- h) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
- i) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions establertes en matèria de prevenció d'incendis, espais per aparcaments, antenes i instal·lacions de telecomunicacions i normes i ordenances de compliment obligat.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o de reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, cal que s'aporti documentació sobre els estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que hagin d'efectuar-se arran de

l'execució de les obres.

D- Llicència de modificacions d'ús

1. Amb la sol.licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyen els documents següents:

- a) Memòria justificativa i detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel plantejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, cal que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
- b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa si n'hi ha.
- c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
- d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat i) del paràgraf C-2 d'aquest article.
- f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús pretès.

2. Quan la sol.licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma cal que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de què es tracti.

E.- Llicència d'enderrocament

1. Les sol.licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions i instal.lacions s'han de presentar subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir aquestes actuacions.

2. Amb la sol.licitud de llicència s'acompanyen els documents següents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
- b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar les característiques de l'enderrocament o demolició a efectuar.
- c) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats.
- d) Fotografies en les qual es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o a demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies han d'anar subscrietes al dors pel propietari i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
- e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat per corresponent col.legi oficial.
- f) Complimentar els requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.

Article 43.- Llicències d'obres menors

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors van acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriu, de manera escrita i/o gràfica, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. En els supòsits regulats en el paràgraf 3 es requereix a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:
 - a) Presentació de plànols signats per facultatiu competent i visats pel col·legi professional respectiu (P), i
 - b) Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent col·legi professional (D)
3. Tenen la consideració d'obres menors les següents:

A. Les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

- a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en una llicència d'obres majors.
- c) Construcció de barraques o quioscs superiors a 5 m². de superfície per a l'exposició i venda.(D).
- d) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- f) Col·locació de pals.
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública i patis d'illa.
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços de fondària superior a 1 metre. (D).
- i) Instal·lació de marquesines per a comerços de fondària inferior a un metre, que estiguin situats dins del perímetre del casc antic.
- j) Execució de cales, pous i sondejos d'explotació sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció. (D).
- k) Construcció de ponts, bastides i similars, superiors a 7 metres d'alçada, sempre que s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció. (D).
- l) Apuntament de façanes, sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció. (D).
- m) Col·locació de grues-torre, ascensor, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció. (P i D).

B. Les petites obres de reparació, modificació o millora d'edificis següents:

- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica i d'una superfície superior a 30 m². (D).
- b) Reparació de coberta i terrats en cas que modifiquin el sistema anterior de coberta o terrat (D).
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.
- d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- e) Col·locació de reixes.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.
- g) Construcció de pous i fosses sèptiques (D)
- h) Modificació de balcons, llosanes o elements sortints (D)
- i) Canvi o reparació d'elements estructurals (D).
- j) Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals (D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Normes.
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals (D).
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.

- m) Construcció i modificació d'aparadors.
- n) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres majors (D).
- o) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- p) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total dels quals no excedeixi de 5m. (D).
- q) La col·locació o instal·lació de bastides (P i D).

C. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície total.
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20 m), per sota d'aquest, en algun punt (D).
- d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exempts de llicència.
- e) Col·locació de sitges, grues-torre, ascensors o d'altres aparells elevadors per a la construcció

Article 44.- Requisits del projecte tècnic

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest ha d'anar signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, figurant-hi, juntament amb la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
2. El projecte tècnic ha de detallar les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes han de tenir com a mesura màxima la d'1,50 per 1,10 metres i es presentaran doblegats a la mida DIN-A4, amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient. Eventualment es pot acceptar el format DIN-A3.
4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta en el paràgraf anterior, s'han d'emprar per a llur confecció escales més reduïdes que les previstes, de manera que no es sobrepassin les esmentades mides màximes.

Article 45.- Competències per a l'atorgament de les llicències i denegació

1. La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i de procediment administratiu.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions poden denegar-se si no s'adapten a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb aquest. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçaria dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar bel·leses naturals.

Particularment, poden denegar-se llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En façana s'han d'utilitzar preferentment colors clars i no estridents.

4. Quant a les llicències d'instal·lació i funcionament d'activitat econòmica, i a les llicències o permisos ambientals per a l'exercici d'activitats econòmiques, en les quals el funcionament de l'activitat implica racionalment la necessitat d'accés freqüent a les immediacions de l'establiment, de vehicles destinats a la càrrega o a la descàrrega de mercaderies, la llicència o el permís pot ser objecte de denegació motivada si es fa palès que, per les circumstàncies objectives que hom pot preveure -freqüència i horari de les operacions de càrrega i descàrrega, característiques dels vehicles amb què té lloc, amplada del carrer o via pública, volum i ordenació del trànsit, etc., el funcionament de l'activitat pot ocasionar molèsties rellevants per al trànsit normal de vehicles i de persones per la zona.

Article 46.- Terminis i tràmits

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les. Les condicions de caducitat i de pròrroga de les llicències d'obres es concreten en l'article 181 de la L.U. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.

2. La caducitat de la llicència ha de ser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determina l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.

3. En els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es redueixen a la meitat en actuacions de caràcter menor.

4. Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

5. Pel que fa a les llicències d'activitat atorgades, i a les llicències i permisos ambientals que es requereixen per a l'exercici d'activitats econòmiques, caduquen pel transcurs del període de sis mesos de tancament al públic de l'establiment o de manca d'exercici real i efectiu de l'activitat autoritzada, llevat de causa justificada degudament comunicada a l'Ajuntament i constatada per aquest. La declaració de caducitat de la llicència o permís requereix l'advertiment previ al seu titular pel període de quinze dies, transcorregut el qual sense que es produeixi l'obertura o reobertura de l'activitat s'entén caducada de ple dret la llicència o el permís.

Article 47.- Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte de la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i costejament de la urbanització.

3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca o altres garanties, sense perjudici del que estableix l'article 33 del D.303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística. La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre

aquests extrems.

4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.

5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (Art. 41.2 R.G.U.), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

6. 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 R.G.U.

Article 48.- Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

Article 49.- Deficiències

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.

2. S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.

3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Article 50.- Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres

1. Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.

2. No es poden entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.

3. Abans d'iniciar-se una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal que es presenti a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic executiu, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderroc es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per assegurar que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. L'import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, en funció de la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

Article 51.- Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament ha d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent. L'acta eximeix 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 allò assenyalat. Aquest assenyalament té lloc prèvia sol·licitud de les persones interessades.

2. Així mateix, l'interessat ha de comunicar a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb la finalitat que els serveis tècnics municipals realitzin les comprovacions adients, de les quals es pot estendre la corresponent acta.

3. Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'Ajuntament, amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb la finalitat de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar 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 de telecomunicacions i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorga la llicència de primera ocupació de l'edificació. En cas negatiu, no s'atorga la llicència de primera ocupació, i s'ha d'exigir la restauració dels serveis o elements malmesos, procedint-se si cal contra la garantia aportada amb aquesta finalitat, sens perjudici de les altres responsabilitats que corresponguin.

Article 52.- Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà fixar terminis obligatoris per a edificar segons els articles 167 al 178 de La Llei d'urbanisme 2/2002, 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 53.- Infraccions urbanístiques

1. Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 197 i següents del mateix text legal i desenvolupades pels seus reglaments no derogats pel Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

2. Les infraccions en els Béns Culturals d'Interès Nacional - Monuments històrics es regiran per la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català.

Article 54.- Suspensió d'obres i actuacions en curs i restauració en obres executades

1. En cas d'execució d'obres i actuacions sense llicència, sense ordre d'execució, o bé amb incompliment de les condicions que s'hi assenyalen, la màxima autoritat municipal incoarà l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i suspèn provisional i immediatament les citades obres notificant-li al presumpte infractor amb indicació motivada de si les obres poden ésser objecte d'un procés de legalització o si manifestament són il.legalitzables i es seguirà amb la tramitació del procediment previst a la legislació urbanística vigent.

2. Quan les obres i actuacions no autoritzades o no ajustades a les condicions assenyalades ja s'han executat, l'òrgan administratiu competent, conjuntament amb la notificació de la incoació del procediment, ha d'assenyalar motivadament el caràcter legalitzable o manifestament il.legalitzable de les obres executades.

Si les obres són legalitzables es requerirà al presumpte infractor per a què en un termini de dos mesos procedeixi a legalitzar-les; i, si són manifestament il.legalitzables, se li donarà el mateix termini perquè adopti les mesures de reposició que s'hi assenyalin.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi restaurat la realitat física alterada o l'ordre jurídic vulnerat, l'Ajuntament acordarà en el termini del mes següent l'execució de les mesures de

reposició adequades a càrrec de l'interessat.

Article 55.- Ordres d'execució

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 189 L.U. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. El mateix precepte habilita l'administració en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

Article 56.- Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels deus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 190 L.U.

1. Expedient

- a) La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.
- b) Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

2. Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

- a) Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontades per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.
- b) El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.
- c) A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.
- d) Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.
- e) L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.
- f) Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

3. Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'apartat anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, amb allò que li sigui d'aplicació.

4. Ruïna imminent i desperfectes reparables

- a) Si la construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentada una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, s'advertirà a l'interessat d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de interès públic.
- b) Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

5. Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

6. Enderrocs d'edificis

- a) La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.
- b) Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants perdin solidesa. La despesa anirà a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.
- c) La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que anomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

7. Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tramuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.