



ORDENANÇA REGULADORA DELS ACTES D'ÚS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ AL TERME MUNICIPAL DE VIDRERES

Aprovació inicial: 30/01/2018
Aprovació definitiva: 30/04/2018

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL I. OBJECTE i ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Article 1. Objecte.

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl i subsol subjectes a control de l'administració local.

Així mateix també té per objectiu establir el règim jurídic i el procediment administratiu a seguir per a la tramitació de les actuacions subjectes a llicència d'obra i de les actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia d'acord amb la classificació que es fa en la pròpia ordenança.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació de la present ordenança es correspon amb tot el terme municipal de **Vidreres**.

Article 3. Interpretació.

La següent ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposi la legislació urbanística general vigent, les normes de procediment administratiu i altres, així com amb subordinació a les disposicions contingudes en el planejament urbanístic municipal, que prevaldran en cas de dubte, d'imprecisió o de contradicció.

Article 4. Vigència.

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop completats els tràmits previstos en la legislació vigent i tindrà una vigència indefinida mentre no es derogui de forma expressa i pel mateix procediment seguit per a la seva aprovació.

Quan normes superiors que incideixen directament en l'ordenança siguin modificades s'entendran també modificats, de forma automàtica, els continguts de la present ordenança que en resultin afectats.

CAPÍTOL II. CONSULTA, INFORMACIÓ ORAL i OBTENCIÓ DE CÒPIES.

Article 5. Expedients no nominatius.

Qualsevol persona té dret a consultar, a rebre informació oral i/o escrita i a obtenir còpies a les oficines municipals, en dies i hores d'oficina, del planejament general i derivat així com dels documents i dels expedients no nominatius tramitats sempre que no es vulneri el dret a la intimitat de les persones, en els termes i condicions establerts en aquest capítol.



Article 6. Expedients nominatius.

Qualsevol persona té dret a consultar, a rebre informació oral i/o escrita i a obtenir còpies a les oficines municipals, en dies i hores d'oficina, dels documents i dels expedients nominatius tramitats sempre i quan s'acrediti fefaentment l'interès directe i no es vulneri la legislació vigent en matèria de protecció de dades.

Article 7. Obtenció de còpies.

L'obtenció de còpies, a excepció del planejament general i derivat aprovat definitivament, està condicionada a la formulació de la petició per escrit, sempre amb respecte a les lleis vigents sobre propietat intel·lectual i en matèria de protecció de dades.

La sol·licitud d'obtenció de còpies podrà ser denegada motivadament quan prevalguin raons d'interès públic, d'interessos de tercers més dignes de protecció o bé quan així ho disposin les lleis vigents.

En qualsevol cas l'obtenció d'aquestes còpies resta subjecta també a l'abonament de les taxes corresponents.

CAPÍTOL III. INFORMACIÓ URBANÍSTICA PER ESCRIT.

Article 8. Tipologia de la informació urbanística per escrit.

Qualsevol persona té dret a rebre informació urbanística per escrit, previ pagament de la taxa que hi correspongui, en els termes següents:

- Règim urbanístic aplicable a una finca, mitjançant el corresponent *Certificat de règim urbanístic*.
- Alineacions i rasants que corresponen a una edificació segons el planejament vigent, mitjançant el corresponent *Certificat d'alineacions*.
- Compatibilitat de la instal·lació d'una activitat respecte del planejament urbanístic, mitjançant el corresponent *Certificat de compatibilitat urbanística*.
- Situació de legalitat d'una edificació existent en relació a l'existència d'expedients de disciplina urbanística incoats sobre la finca, mitjançant el corresponent *Certificat de legalitat urbanística*.
- Informe sobre la possibilitat de dur a terme una actuació de conformitat amb el PGOU vigent, mitjançant el corresponent *Informe previ*.

Article 9. Requisits de les sol·licituds d'informació urbanística escrita.

Les sol·licituds d'informació per escrit s'hauran de formalitzar davant del Registre general d'entrades de l'Ajuntament, havent d'aportar conjuntament amb el Model d'instància corresponent, els documents que s'indiquen a continuació en funció de quina sigui la tipologia d'informació urbanística escrita sol·licitada:

- Pel *Certificat de règim urbanístic*:
 - a. Plànol d'emplaçament a E 1:1000, com a mínim, o bé en el seu defecte còpia del document de "Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals" corresponent, de tal manera que sigui possible una identificació indubtable de



la finca.

- Pel *Certificat d'alineacions*:
 - a. Plànol d'emplaçament a E 1:1000, com a mínim, o bé en el seu defecte còpia del document de "Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals" corresponent, de tal manera que sigui possible una identificació indubtable de la finca.

- Pel *Certificat de compatibilitat urbanística*:
 - a. Plànol d'emplaçament a E 1:1000, com a mínim, o bé en el seu defecte còpia del document de "Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals" corresponent, de tal manera que sigui possible una identificació indubtable de la finca.
 - b. Breu memòria descriptiva de l'activitat proposada en què es faci menció també als possibles usos del sòl o subsol que es puguin requerir (p/ex. ocupacions de via pública, etc.) així com als requeriments necessaris respecte dels serveis municipals (industrials, assimilables a un ús domèstic, etc.).

- Pel *Certificat de legalitat urbanística*:
 - a. Plànol d'emplaçament a E 1:1000, com a mínim, o bé en el seu defecte còpia del document de "Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals" corresponent, de tal manera que sigui possible una identificació indubtable de la finca.
 - b. Informació que permeti facilitar la localització dels antecedents necessaris per a poder emetre la certificació (adreça, any de construcció, promotor, referència cadastral, etc.).
 - c. Plànols i/o fotografies suficientment descriptius dels elements construïts existents a la finca.

- Per un *Informe previ*:
 - a. Plànol d'emplaçament a E 1:1000, com a mínim, o bé en el seu defecte còpia del document de "Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals" corresponent, de tal manera que sigui possible una identificació indubtable de la finca.
 - b. Breu memòria explicativa de la consulta que es formula.
 - c. Avantprojecte o croquis, si s'escau.

En informes previs d'actuacions concretes que puguin estar subjectes a informes preceptius d'altres administracions (Carreteres, ACA, etc.) caldrà que l'esmentat avantprojecte contingui tota la informació necessària (memòria i plànols) i que sigui presentat en format paper i en format digital (pdf o similar).



TÍTOL II. ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

CAPÍTOL I. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ O L'ÚS DEL SÒL I EL SUBSOL.

Article 10. Tipus d'intervenció municipal.

1. La intervenció de l'Ajuntament en els actes relatius a l'ús del sòl i a l'edificació, d'acord amb allò que s'assenyala als articles 187 i 187bis del TRLUC i altra legislació sectorial aplicable, es concreta en els següents mitjans de control preventiu:
 - a. Règim de llicència.
 - b. Règim de comunicació prèvia.
 - c. Autorització per utilització privativa del domini públic relacionada amb actes complementaris al d'edificació.
2. Queden exclosos d'intervenció municipal, d'acord amb l'article 187ter del TRLUC i altra legislació sectorial aplicable, els actes següents:
 - a. Les obres d'urbanització ja incloses en plans o projectes d'urbanització degudament aprovats.
 - b. Les parcel·lacions urbanístiques incloses en projectes de reparcel·lació degudament aprovats.
 - c. Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració si no requereixen projecte tècnic o bé si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària ja incorpora el projecte tècnic requerit.
 - d. En sòl no urbanitzable i/o urbanitzable no delimitat, els moviments de terres, explanació de terrenys, obertura, pavimentació i modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva sempre que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
 - e. En sòl no urbanitzable i/o urbanitzable no delimitat, la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
 - f. Els actes de manteniment de les parts no edificades de les finques tals com la neteja i desbrossament de parcel·les i solars i/o l'enjardinament d'aquests sempre i quan no comportin moviments de terres significatius.
 - g. Els actes de manteniment puntual de cobertes tals com la substitució puntual de teules i canalons i els actes de manteniment i/o reparacions menors de façanes no visibles des de la via pública (excepte en edificis protegits d'acord amb el planejament municipal vigent).
 - h. Els actes de manteniment i/o reparació puntual a l'interior d'edificis no protegits d'acord amb el planejament municipal vigent, tals com el pintat



dels interiors, la reparació de fuites, la substitució puntual d'elements trencats o malmesos, etc.

3. Les actuacions recollides en aquest capítol no tenen caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi consideraran incloses per analogia totes aquelles no previstes expressament però assimilables en quant a entitat o naturalesa, sempre d'acord amb les lleis, reglaments urbanístics, el Pla general d'ordenació vigent i altres instruments de planejament que el complementin i/o el desenvolupin.

Article 11. Autorització per execució d'obres fora de l'horari laboral.

Independentment de quin sigui el tipus d'intervenció a què resti sotmesa una actuació, quan es prevegi la necessitat indispensable d'executar total o parcialment les obres en qüestió en horari nocturn (de 9 del vespre a 7 del matí) o bé en diumenges o dies declarats com a festius, caldrà que s'hagi obtingut prèviament una autorització expressa dins la qual l'Ajuntament podrà establir les mesures compensatòries que entengui convenients.

Article 12. Actes promoguts per altres administracions.

Tots els actes assenyalats en aquest capítol, quan siguin promoguts per altres administracions i no es tramitin com a projectes d'obres públiques, estaran igualment subjectes al règim de llicència, de comunicació prèvia o bé d'autorització, segons correspongui, en els mateixos termes que els particulars si bé amb les especificitats establertes a la normativa vigent.

CAPÍTOL II. RÈGIM GENERAL DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA.

Article 13. Actes subjectes a llicència urbanística.

1. Resten subjectes al regim general de llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres previstos en l'article 187 del TRLUC, amb les excepcions assenyalades a l'article 10.2 d'aquesta Ordenança, d'acord amb la relació següent:
 - a. Els moviments de terres i les esplanacions dels terrenys.
 - b. Les parcel·lacions urbanístiques.
 - c. La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents (ampliació, reforma, modificació o rehabilitació) que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen de l'elaboració d'un projecte tècnic.
 - d. La demolició total o parcial de construccions i/o edificacions existents
 - e. La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
 - f. El canvi dels edificis a un ús residencial.
 - g. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - h. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que puguin alterar les característiques del paisatge.
 - i. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs



- perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçada.
- j. La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
 - k. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l. La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
 - m. Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització degudament aprovat.
 - n. La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
 - o. La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions (excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix).
 - p. Els usos i les obres provisionals.
 - q. Tota intervenció que afecti a un bé sotmès a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística, fins i tot aquelles en principi sotmeses a un règim de comunicació prèvia.
 - r. Tota intervenció que afecti un edifici o finca situats en sòl no urbanitzable, fins i tot aquelles en principi sotmeses a un règim de comunicació prèvia.
2. Quan l'actuació pretesa inclogui diferents actes dels relacionats anteriorment s'hi aplicarà el règim que li correspongui i que comporti una major exigència documental, essent innecessari de tramitar-ho com a actes independents i/o individualitzats.

Article 14. Tipus de llicències urbanístiques que es regulen en aquesta ordenança.

Als efectes de determinar els requisits i la documentació exigible en cada cas, s'estableixen els següents tipus de llicències:

- Llicència d'obres i instal·lacions.
 - Llicència d'obres majors.
 - Llicència d'obres menors.
 - Llicència per a la construcció de piscines.
- Llicència d'enderroc.
- Llicència de parcel·lació i divisió horitzontal.
 - Llicència de parcel·lació.
 - Llicència de divisió horitzontal.
- Llicència de canvi d'ús.
 - A ús residencial en qualsevol classe de sòl.



- A qualsevol altre ús admès, en sòl no urbanitzable.
- Llicència de primera ocupació i utilització parcial d'edificis.
- Llicència per alteració del medi rural.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència d'obertura, pavimentació i/o modificació de camins rurals.
 - Llicència per l'extracció d'àrids i/o la instal·lació de dipòsits de materials.
- Llicència d'usos i obres provisionals.

Article 15. Requisits i documentació exigible per a les llicències d'obres i instal·lacions.

1. Llicència d'obres majors.

a. Tenen la consideració d'obres majors les següents actuacions:

- Tota construcció de nova planta, ja sigui d'ús residencial, industrial, comercial o qualsevol altre, a excepció d'aquelles edificacions auxiliars de menys de 25 m² i notable senzillesa tècnica que resten regulades com a obres menors.
- Tota construcció d'ampliació i/o increment del volum construït excepte quan es produeixi pel simple tancament de porxos existents i/o per l'addició d'altres elements ja construïts que no comportin increment de la volumetria global existent, en quin cas es tractaran com a obres menors.
- Tota obra de reforma i/o rehabilitació d'un edifici existent amb incidència no puntual en l'estructura, en les façanes i/o en les seves condicions d'ús i funcionalitat.
- Qualsevol obra que tingui incidència en l'aspecte exterior d'una edificació sotmesa a un règim especial de protecció (històric, artístic, arquitectònic, ...).
- La construcció de murs de contenció de terres de més de 3 metres d'alçada.
- La instal·lació de cases prefabricades, ja siguin de caràcter temporal o permanent.

b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds d'obra major:

- Instància segons model normalitzat.
- Projecte bàsic signat per un tècnic competent, el qual haurà de contenir, com a mínim, la següent informació:
 - Memòria descriptiva de l'obra a realitzar, amb indicació del nombre d'entitats, l'ús previst per a cadascuna d'elles i les superfícies parcials i totals de l'edificació (fins i tot aquelles en què no s'hi actua en els projectes de reforma i/o rehabilitació).



- Justificació expressa del compliment de la normativa urbanística aplicable així com de tota la resta de normativa sectorial vigent (construcció, habitabilitat, prevenció d'incendis, accessibilitat, control tèrmic i acústic, gestió de residus, etc.).
 - Pressupost d'execució material de l'obra.
 - Estudi de gestió dels residus.
 - Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons correspongui.
 - Plànols. Necessàriament els següents:
 - Plànol d'emplaçament i situació, el qual permeti una identificació indubtable de la finca on es volen executar les obres, preferentment sobre el plànol d'ordenació del Pla vigent.
 - Plànols d'implantació, a una escala mínima de 1/250, els quals permetin identificar clarament la posició de l'edificació en el conjunt de la finca, amb indicació de les distàncies d'aquesta als límits de la finca, a camins, a veïns i a altres elements físics significatius. En el cas d'edificacions de nova planta envoltades de jardí privat caldrà aportar un plànol topogràfic actual i un plànol topogràfic modificat de tal manera que sigui possible d'avaluar quins són els moviments de terres i canvis de rasant previstos i, en conseqüència, es puguin determinar, si s'escau, mesures compensatòries de l'impacte paisatgístic que es generi. També caldrà indicar-hi quins elements del arbrat existent es mantenen i quins s'ha previst de replantar.
 - Plànol justificatiu del compliment de les determinacions del planejament urbanístic, el qual contingui, degudament grafats els paràmetres urbanístics principals (volumetria màxima admesa, fondària edificable, alçada reguladora, distàncies a límits i vials, etc.).
 - Plànols de plantes i façanes, a escala mínima de 1/100, amb les seccions i/o detalls que siguin necessaris per a una completa comprensió, inclòs, en projectes d'ús residencial, la justificació gràfica dels paràmetres d'habitabilitat que li siguin aplicables.
- c. Documentació que no és necessària per a l'obtenció de la llicència però que resulta indispensable per a poder iniciar les obres:
- Projecte executiu degudament visat pel Col·legi professional corresponent. Si la llicència s'ha obtingut amb el projecte bàsic caldrà adjuntar-hi un certificat en què el tècnic redactor garanteixi que no s'han introduït canvis respecte del projecte bàsic avaluat per la concessió de la llicència.
 - Full d'assumpció de la direcció d'obra signat per tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
 - Full d'assumpció de la direcció d'execució de l'obra signat per tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.



Ajuntament de Vidreres

- Full de designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'obra.
- Programa de control de qualitat.
- Nomenament del contractista amb, si s'escau, la corresponent declaració d'aquest d'estar donat d'alta d'IAE.
- Si s'escau, en el cas que l'obra requereixi ocupar la via pública o la instal·lació de grues torre caldrà que es disposi de la preceptiva autorització.
- Si s'escau, en edificacions susceptibles de ser sotmeses a divisió horitzontal caldrà aportar també el corresponent projecte executiu de telecomunicacions signat per personal tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.

2. Llicència d'obres menors.

a. Tenen la consideració d'obres menors les següents actuacions:

- Tota construcció de nova planta d'edificacions auxiliars de menys de 25 m² i notable senzillesa tècnica que no estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia d'obres.
- Tota construcció d'ampliació i/o increment del volum construït quan es produeixi pel simple tancament de porxos existents i/o per l'addició d'altres elements ja construïts de tal manera que no hi ha increment de la volumetria global preexistent.
- Tota obra de reforma i/o rehabilitació d'un edifici existent amb incidència puntual en l'estructura i/o les seves façanes.
- Tota obra de reforma i/o rehabilitació d'un edifici existent que, tot i no afectar ni l'estructura ni les façanes, comporta una modificació no puntual de la seva distribució interior.
- La construcció de murs de contenció de terres de fins a 3 metres d'alçada.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en projectes d'urbanització.

b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds d'obra menor:

- Instància segons model normalitzat.
- Memòria tècnica signada per un tècnic competent, la qual haurà de contenir, com a mínim, la següent informació:
 - Descripció complerta de l'obra a realitzar, amb indicació de les superfícies parcials i totals afectades.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística aplicable així com de la resta de normativa sectorial vigent (construcció, habitabilitat, prevenció d'incendis, accessibilitat, control tèrmic i acústic, gestió de residus, etc.).
 - Pressupost d'execució material de l'obra.



- Estudi bàsic de seguretat i salut.
 - Plànols. Necessàriament els següents:
 - Plànol d'emplaçament i situació, el qual permeti una identificació indubtable de la finca on es volen executar les obres, preferentment sobre el plànol d'ordenació del Pla vigent.
 - Plànol d'implantació, a una escala mínima de 1/250, el qual permeti identificar clarament la posició de les obres respecte de la resta de l'edificació o bé en relació al conjunt de la finca, amb indicació de les distàncies a límits de la finca, a camins, a veïns i a altres elements físics significatius.
 - Plànols de plantes i façanes, a escala mínima de 1/100, amb les seccions i/o detalls que siguin necessaris per a una completa comprensió de les obres proposades.
- c. Documentació que no és necessària per a l'obtenció de la llicència però que resulta indispensable per a poder iniciar les obres:
- Full d'assumeix de la direcció d'obra signat per tècnic competent acompanyat d'un certificat de col·legiació on hi consti que disposa de la corresponent assegurança de responsabilitat professional en vigor (aquest certificat no serà necessari quan la memòria tècnica aportada per la concessió de la llicència estigui degudament visada).
 - Nomenament del contractista amb, si s'escau, la corresponent declaració d'aquest d'estar donat d'alta d'IAE.
 - Si s'escau, en el cas que l'obra requereixi ocupar la via pública caldrà que es disposi de la preceptiva autorització.

3. Llicència per a la construcció de piscines.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència per a la construcció de piscines tota actuació de construcció d'una piscina descoberta d'ús privat, ja sigui del tipus prefabricat o realitzada "in situ".

No obstant això, la construcció de piscines descobertes d'ús públic i de piscines cobertes, siguin d'ús públic o privat, rebran la consideració d'obra major i la seva autorització es regirà per allò establert a l'article 15.1.

- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de construcció de piscines:
- Instància segons model normalitzat.
 - Memòria tècnica signada per un tècnic competent en piscines de fins a 30 m² i projecte complet en piscines de dimensió superior, els quals hauran de contenir, com a mínim, la següent informació:
 - Descripció completa de l'obra a realitzar, amb indicació de les superfícies parcials i totals afectades.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística aplicable així com de la resta de normativa sectorial vigent (construcció, instal·lacions, gestió de residus, etc.).
 - Pressupost d'execució material de l'obra.



- Estudi bàsic de seguretat i salut.
 - Plànols. Necessàriament els següents:
 - Plànol d'emplaçament i situació, el qual permeti una identificació indubtable de la finca on es volen executar les obres, preferentment sobre el plànol d'ordenació del Pla vigent.
 - Plànol d'implantació, a una escala mínima de 1/250, el qual permeti identificar clarament la posició de la piscina respecte de la resta de l'edificació i dels límits de la finca (a carrer, fons i veïns).
 - Plànols de planta, secció i/o detall que siguin necessaris per a una completa comprensió de l'actuació proposada.
- c. Documentació que no és necessària per a l'obtenció de la llicència però que resulta indispensable per a poder iniciar les obres:
- Full d'assumeix de la direcció d'obra signat per tècnic competent acompanyat d'un certificat de col·legiació on hi consti que disposa de la corresponent assegurança de responsabilitat professional en vigor (aquest certificat no serà necessari quan la memòria tècnica o projecte aportats per la concessió de la llicència estiguin degudament visats).
 - Nomenament del contractista amb, si s'escau, la corresponent declaració d'aquest d'estar donat d'alta d'IAE.

Article 16. Requisits i documentació exigible per a les llicències d'enderroc.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència d'enderroc les disminucions totals o parcials del volum d'un edifici. Els enderrocs parcials lligats a obres de reforma o ampliació queden exclosos d'aquest tipus de llicència i quedaran incorporats dins la llicència d'obres de construcció corresponent.

Quan es tracti d'edificis que tot i comptar amb algun tipus de protecció se n'admet la seva demolició parcial, la llicència d'enderroc s'haurà de tramitar simultàniament amb la llicència de nova construcció.

Aquesta mateixa simultaneïtat també podrà ser exigible en l'enderroc d'edificacions situades en emplaçaments molt centrals o molt propers a equipaments municipals.

- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds d'enderroc:
- Instància segons model normalitzat.
 - Projecte tècnic degudament visat, el qual haurà de contenir, com a mínim, la següent informació:
 - Breu descripció de l'edificació a enderrocar, amb fotografies de les façanes i altres elements rellevants.
 - Annex d'avaluació i gestió dels residus generats.
 - Pressupost d'execució material de l'obra.
 - Estudi bàsic de seguretat i salut.
 - Plànols.
 - Certificat del tècnic redactor relatiu a les possibles afeccions de l'obra en referència a línies de serveis existents.



- c. Documentació que no és necessària per a l'obtenció de la llicència però que resulta indispensable per a poder iniciar les obres:
- Full d'assumeix de la direcció d'obra signat per tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
 - Full de designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'obra.
 - Nomenament del contractista en què s'hi inclourà una referència explícita a què es disposa de la corresponent assegurança de responsabilitat civil amb què poder fer front a qualsevol desperfecte.

Article 17. Requisits i documentació exigible per a les llicències de parcel·lació i divisió horitzontal.

1. Llicència de parcel·lació.
- a. Estan subjectes a fiscalització prèvia municipal i a la sol·licitud de llicència de parcel·lació, d'acord amb l'article 25 del RPLUC, tota divisió o segregació de terrenys de la qual en resultin dos o més lots, llevat que derivin d'un expedient d'expropiació forçosa o estiguin emparades en un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.
- b. Documentació que, d'acord amb l'article 28 del RPLUC, cal presentar en les sol·licituds de llicència de parcel·lació:
- Instància segons model normalitzat.
 - Memòria justificativa que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les, més encara en aquells casos en què hi hagi presència d'edificacions existents.
 - Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti.
 - Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
 - Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.
 - Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
 - Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si s'escau, amb indicació dels límits, cabuda i qualificació urbanística de cada lot.
2. Llicència de divisió horitzontal.
- a. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència de divisió horitzontal, d'acord amb l'art. 30 del RPLUC, la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal simple o complexa, sobre un edifici o conjunt immobiliari, que comporti una variació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en la llicència urbanística anterior.



En aquest sentit únicament es tramitaran com a llicència de divisió horitzontal aquelles actuacions que no requereixin d'obres importants i que, per tant, no formin part intrínseca del projecte d'obres aportat en el marc de la corresponent llicència d'obra major regulada en l'article 15.1 de l'ordenança.

- b. Documentació que, d'acord amb l'article 31 del RPLUC, cal presentar en les sol·licituds de llicència de divisió horitzontal:
 - Instància segons model normalitzat.
 - Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables. En el supòsit de que la divisió horitzontal persegueixi l'increment del nombre d'habitatges serà imprescindible que la memòria tècnica estigui subscripta per un arquitecte i que s'hi inclogui una justificació específica del compliment del Decret d'habitabilitat vigent.
 - Plànol de situació de l'immoble que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
 - Plànols a escala adequada en què constin la totalitat dels habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent resultants, la seva superfície i l'ús urbanístic previst.
 - Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on hi consti la descripció de la finca i/o edificació.
 - Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en la llicència urbanística anterior.

Article 18. Requisits i documentació exigible per a les llicències de canvi d'ús.

1. Llicència de canvi d'ús a residencial en qualsevol classe de sòl.
 - a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia de canvi d'ús a residencial qualsevol actuació que tingui per objecte la reconversió d'un espai preexistent a un ús d'habitatge, sigui quina sigui la classificació del sòl, sense que siguin necessàries obres de reforma o gran reparació, supòsit en el qual l'actuació es resoldrà conjuntament com a una llicència d'obra major.
 - b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de llicència de canvi d'ús a residencial:
 - Instància segons model normalitzat .
 - Projecte tècnic subscript per un arquitecte en què es descrigui suficientment l'edificació o part d'edificació que es pretén destinar a l'ús residencial, s'avalui l'abast de les obres mínimes necessàries i es justifiqui el compliment de la legislació sectorial aplicable, especialment matèria d'habitabilitat.
 - Fotografies de l'immoble prèvies a la sol·licitud en què s'acrediti que el canvi d'ús a residencial no requereix d'obres de reforma o gran reparació.



2. Llicència de canvi d'ús, a qualsevol ús admès no residencial, en sòl no urbanitzable.
 - a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia de canvi d'ús en sòl no urbanitzable qualsevol actuació que, en aquest tipus de sòl, tingui per objecte la reconversió d'un espai preexistent a un ús diferent al que li fou autoritzat en la llicència urbanística anterior.
 - b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de llicència de canvi d'ús en sòl no urbanitzable:
 - Instància segons model normalitzat.
 - Projecte tècnic subscrit per un tècnic competent en què es descriu suficientment l'edificació o part d'edificació que es pretén destinar a un nou ús, s'avaluï l'abast de les obres mínimes necessàries i es justifiqui el compliment de la legislació sectorial que li és aplicable.
 - Fotografies de l'immoble prèvies a la sol·licitud en què s'acrediti que el canvi d'ús a residencial no requereix d'obres de reforma o gran reparació.

Article 19. Requisits i documentació exigible per a les llicències de primera ocupació i utilització parcial d'edificis.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència de primera ocupació i utilització parcial d'edificis aquelles actuacions en què el promotor pretengui instar a la ocupació i/o instal·lació d'una part d'un immoble objecte d'un únic projecte d'obres prèviament autoritzat, sempre i quan es compleixin els requisits de l'article 43 del RPLUC. Els enderrocs parcials lligats a obres de reforma o ampliació queden exclosos d'aquest tipus de llicència i quedaran incorporats dins la llicència d'obres de construcció corresponent.
- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de primera ocupació i utilització parcial:
 - Instància segons model normalitzat.
 - Certificat final d'obra parcial degudament signat i visat pel Col·legi corresponent.
 - Certificat de la Direcció Facultativa en què s'indiqui, específicament que:
 - les obres executades s'han realitzat d'acord amb el projecte autoritzat i les condicions imposades en la llicència urbanística atorgada.
 - l'estat d'execució de les obres ja finalitzades i que afecten a la part afectada per la sol·licitud permeten la seva utilització i ocupació amb independència de la resta de l'immoble i/o construcció no acabada.
 - la utilització i ocupació dels espais sol·licitats i l'acabament de la resta d'obres pendents no s'interfereix mútuament de manera greu.
 -



- en la continuació de les obres no acabades es disposaran les mesures de seguretat necessàries per a protegir els usuaris i/o ocupants de la part o parts ja finalitzades.

Article 20. Requisits i documentació exigible per a les llicències d'alteració del medi rural.

1. Llicència de moviments de terres i/o esplanacions de terrenys.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia de moviments de terres i/o esplanació de terrenys aquelles actuacions que comportin la modificació de la rasant actual del sòl en més de 50 cms. en sòl urbà i en més de 1 mt. en sòls no urbanitzables, ja siguin com a terraplè o com a desmunt.

No es tramitaran com a tals aquelles actuacions en sòl urbà que requereixin la construcció de murs de contenció o similars, supòsits que es tramitaran segons l'article 15.1 o 15.2 en funció de l'alçada d'aquests.

Resten exempts de llicència els moviments de terres que, d'acord amb l'art. 187ter del TRLUC, s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de moviments de terres i/o esplanacions de terrenys:

- Instància segons model normalitzat .
- Memòria tècnica subscripta per un tècnic competent en què s'hi inclogui la informació i documentació següents:
 - plànol topogràfic de la parcel·la urbana o finca rústica previ a l'actuació pretesa, on s'hi indiqui també la presència d'edificacions, arbrat o qualsevol altre element preexistent.
 - plànol topogràfic modificat amb indicació de les noves rasants i perfils, del volum total de terres a desplaçar i de les possibles afectacions en relació a la via pública, camins o finques veïnes.
 - avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic que es pugui generar, amb indicació de mesures correctores quan s'escaigui.
 - un document acreditatiu del destí de les terres sobreres quan es produeixi un excedent (major desmunt que terraplè).
 - un document acreditatiu de l'origen de les terres d'aportació quan el terraplè sigui superior al desmunt.

2. Llicència de tala d'arbres.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia de tala d'arbres aquelles actuacions que comportin la tala de masses arbòries i que, d'acord amb l'art. 187ter del TRLUC, no s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Resten exemptes de la sol·licitud i obtenció d'aquesta llicència totes aquelles actuacions de tala puntual en sòls urbans consolidats que ja es trobin incloses en una llicència d'obra major o bé que puguin ser enteses com a simples actuacions de manteniment i millora de jardins existents.



- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds de tala d'arbres:
 - Instància segons model normalitzat.
 - Plànol d'emplaçament de la finca o finques on s'hi grafii i identifiqui clarament l'àrea en què es projecta efectuar la tala.
 - Breu descripció de l'objecte de la tala amb indicació de les espècies, quantitat i diàmetres dels elements arboris que s'ha previst de talar.
3. Llicència d'obertura, pavimentació i/o modificació de camins rurals.
 - a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia d'obertura, pavimentació i/o modificació de camins qualsevol actuació que afecti a camins rurals en sòl no urbanitzable i que no puguin ser enteses com a simples actuacions de manteniment i/o reparació dels mateixos.

No obstant això, resten exemptes de llicència les actuacions en camins rurals que, d'acord amb l'art. 187ter del TRLUC, s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració competent en matèria de medi ambient.

- b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds d'obertura, pavimentació o modificació de camins:
 - Instància segons model normalitzat.
 - Memòria tècnica i descriptiva de la proposta, amb plànols a escala general i de detall i amb la descripció específica de materials i solucions constructives, suficient per a una correcta avaluació de la mateixa.
 - Documentació gràfica i escrita d'avaluació de l'impacte paisatgístic, només en aquells casos que comportin l'obertura d'un nou camí o afectin a camins situats dins de zones especialment protegides.
4. Llicència per l'extracció d'àrids i/o la instal·lació de dipòsits de materials.
 - a. Estan subjectes a l'obtenció d'aquesta llicència aquelles actuacions que tinguin per objecte l'extracció d'àrids destinats directa o indirectament al sector de la construcció, l'explotació de pedreres i l'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - b. Documentació que cal presentar en les sol·licituds d'extracció d'àrids o dipòsits de materials:
 - Instància segons model normalitzat .
 - Memòria tècnica i descriptiva de la proposta i/o activitat pretesa, amb plànols a escala general i de detall suficients per apreciar el volum i les característiques de l'explotació o instal·lació que es demana.
 - Documentació gràfica i escrita d'avaluació de l'impacte paisatgístic que inclogui la descripció de les mesures correctores necessàries i de la futura restitució de l'entorn.
 - Documentació gràfica i escrita d'avaluació de l'impacte ambiental que inclogui la descripció de les mesures correctores necessàries i de la futura restitució de l'entorn.
 - Per a la instal·lació de dipòsits de residus i/o materials, una descripció



acurada d'aquests acompanyada d'un certificat emès per una entitat col·laboradora autoritzada independent en relació a la seva innocuïtat o grau de toxicitat.

Article 21. Requisits i documentació exigible per a les llicències d'ús i obres provisionals.

- a. Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia d'ús i obres provisionals els usos, obres i instal·lacions de caire provisional en sòls urbans no consolidats, en sòls urbanitzables o bé en terrenys destinats a sistemes urbanístics en els supòsits establerts i admesos per l'article 53 del TRLUC.
- b. Documentació que, d'acord amb l'article 65 del RPLU, cal presentar en les sol·licituds de llicències d'ús i obres provisionals:
 - Instància segons model normalitzat .
 - Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.
 - Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
 - Descripció i representació gràfica de les obres provisionals amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
 - Acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
 - El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisional dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual es transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.
- c. El tràmit de sol·licitud, tramitació i obtenció d'aquest tipus de llicències és que recullen els articles 65, 66, 67, 68, 69 i 70 del RPLUC.

Article 22. Especificitats de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable.

1. D'acord amb la legislació sectorial vigent, les actuacions en sòl no urbanitzable resten majoritàriament subjectes al règim de llicència encara que per tipologia pugui ser una obra que en sòl urbà estigui subjecte al règim de comunicació.
2. En les obres i instal·lacions en sòl no urbanitzable hi serà sempre d'aplicació la secció 7a. del capítol 1 del Títol 1r del RPLU en virtut del qual s'estableixen les actuacions subjectes a l'aprovació d'un pla especial urbanístic, les actuacions



subjectes a un projecte d'actuació específica i les actuacions únicament subjectes a informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent, havent de complementar la documentació aportada amb tota aquella que li sigui indicada per a cadascun dels casos assenyalats.

3. En aplicació de l'apartat anterior, les actuacions en sòl no urbanitzable que requereixin de l'aprovació d'un pla especial urbanístic hauran de completar la seva sol·licitud amb la documentació establerta a l'article 69 del TRLU així com la recollida a l'article 102 del mateix TRLU en el ben entès de que afectaran a actuacions d'iniciativa privada.
4. Així mateix, les actuacions en sòl no urbanitzable que requereixin de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica hauran d'incorporar a la sol·licitud la documentació assenyalada a l'article 50 del RPLU, restant subjecte a la tramitació indicada en els articles 51 a 56 del mateix RPLU.
5. Finalment, les actuacions en sòl no urbanitzable que restin subjectes al règim de llicència, no requereixin de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica però que sí estiguin subjectes a l'informe preceptiu de la CTU ajustaran la seva sol·licitud i tramitació posterior a allò que s'indica en els articles 57 a 64 del RPLU.

Article 23. Legalitzacions.

1. Tota petició de llicència relativa a la legalització d'una obra o instal·lació s'ha d'ajustar a les mateixes disposicions, tràmits i documentació que li correspondrien segons el tipus d'obra a legalitzar, assimilant com a llicència d'obra menor totes aquelles obres mínimes que en origen haurien estat sotmeses a un règim de comunicació.
2. A més a més de la documentació que li hagués correspost com a obra nova caldrà aportar també, específicament, documentació gràfica acreditativa de l'obra realitzada (fotografies), el projecte complet ajustat a l'estat real final i el/s certificat/s del tècnic/s redactor/s conforme l'obra s'ha realitzat segons la documentació presentada.

CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

Article 24. Actes subjectes al règim de comunicació prèvia.

1. Resten subjectes al règim general de comunicació prèvia tots els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, d'edificació o de construcció previstos en l'article 187bis del TRLUC, tipificats segons la relació següent:
 - a. Totes aquelles actuacions i obres mínimes de reforma, reparació i/o conservació que afecten a construccions existents i que no es troben incloses en cap dels supòsits de l'article 10.2 (en quin cas restarien exemptes de qualsevol tràmit) ni poden ser tipificades com a obres majors o menors en virtut de l'article 15è d'aquesta mateixa ordenança (en quin cas restarien subjectes al règim de llicència).
 - b. La primera utilització i ocupació dels edificis.
 - c. El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, en sòl urbà, excepte per a l'ús



residencial.

- d. La construcció o la instal·lació de murs i tanques a excepció d'aquells que queden recollits en l'article 15, ja sigui com a obres majors o menors.
 - e. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
2. També s'entendran subjectes al règim de comunicació aquelles modificacions menors de projectes ja autoritzats i que no resultin modificats substancialment, essent aquesta una casuística que es regula més detalladament en l'article 55 d'aquesta mateixa ordenança.

Article 25. Tipus de comunicacions prèvies que es regulen en aquesta ordenança.

Als efectes de determinar els requisits i la documentació exigible en cada cas, s'estableixen els següents tipus de comunicacions prèvies en matèria d'obres i instal·lacions:

- Comunicació prèvia d'obres mínimes.
- Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació d'edificis.
- Comunicació prèvia de canvi d'ús no residencial en sòl urbà.
- Comunicació prèvia per a la instal·lació de tanques.
- Comunicació prèvia per la col·locació de cartells.

Article 26. Requisits i documentació exigible per a la comunicació prèvia d'obres mínimes.

- a. Resten subjectes a la comunicació prèvia d'obres mínimes totes aquelles actuacions de reforma, reparació i/o conservació que afecten a construccions existents amb suficient entitat com per no estar excloses de qualsevol tràmit però de nul·la incidència en els paràmetres regulats per la normativa urbanística que requeririen la seva avaluació prèvia.
- b. Previ a la realització de les obres mínimes subjectes a comunicació caldrà que es completi la informació següent, preferentment segons model oficial degudament signat pel promotor de les obres en qüestió.

Al tals efectes caldrà que es detalli, com a mínim, la informació següent.

- Identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal).
- Identificació completa i inequívoca de l'emplaçament de les obres (adreça completa i, preferentment, referència cadastral de la finca en qüestió).
- Breu descripció de les obres mínimes que es volen realitzar.
- Pressupost de les obres.
- Fotografies de la zona i/o espai on es pretén d'actuar (mínim 2).



- c. Resten excloses del règim de comunicació prèvia les obres mínimes que afectin a edificis inclosos en el Catàleg de béns a protegir del municipi així com aquelles que afectin a edificacions i/o construccions situades en sòl no urbanitzable.

Article 27. Requisits i documentació exigible per a la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació d'edificis.

- a. Resten subjectes a la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació d'edificis les construccions de nova planta, les ampliacions d'immobles existents, les actuacions que comportin un canvi d'ús de l'edifici existent i totes les obres de gran reforma i/o rehabilitació que hagin comportat una interrupció de la seva utilització i ocupació.
- b. Per a la primera utilització i ocupació dels edificis i construccions, la persona promotora haurà de comunicar la finalització de les obres a l'administració que n'hagi atorgat la llicència, havent d'aportar a tals efectes la informació següent:
 - Model d'instància de comunicació prèvia corresponent en el qual hi constarà la identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal).
 - Original del certificat final d'obra subscrit pels tècnics directors i visat pels Col·legis professionals corresponents on hi ha de constar:
 - la data d'acabament de les obres.
 - que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions imposades en la llicència atorgada.
 - que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.
 - Còpia de la sol·licitud registrada de l'alta de l'immoble en el cadastre.
- c. La comunicació de la primera utilització i ocupació d'un edifici no comporta la devolució de les fiances prèviament imposades, essent aquest un tràmit independent que caldrà resoldre mitjançant la sol·licitud específica de devolució de fiances (veure articles 62, 63 i 64).
- d. En el cas d'edificacions industrials i/o comercials que restin subjectes al règim de llicència ambiental o bé de llicència d'activitat recreativa segons la legislació sectorial corresponent, la presentació de la comunicació prèvia detallada en aquest article no suposarà en cap cas l'autorització per a l'inici del'activitat, essent aquesta una autorització que caldrà resoldre en el marc de la llicència d'activitat que li correspongui.

Article 28. Requisits i documentació exigible per a la comunicació prèvia de canvi d'ús no residencial en sòl urbà.

- a. Resten subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia aquelles actuacions que, en sòl urbà, pretenguin un canvi d'ús de l'edificació existent excepte per a un ús residencial.



- b. En aquests supòsits, caldrà que s'aporti la informació següent:
- Model d'instància de comunicació prèvia corresponent en el qual hi constarà la identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal).
 - Projecte tècnic degudament redactat per un tècnic competent, visat pel Col·legi corresponent, en què s'hi inclogui la documentació mínima següent:
 - Descripció completa de l'obra a realitzar, amb indicació de les superfícies parcials i totals afectades.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística aplicable així com de la resta de normativa sectorial vigent en funció de quin sigui el nou ús previst per a l'edificació.
 - Justificació del compliment de la normativa i ordenances relatives a la reserva mínima d'aparcament, no només per al nou ús sinó també per aquells que puguin resultar indirectament afectats.
 - Pressupost d'execució material de l'obra.
 - Estudi bàsic de seguretat i salut.
 - Plànols. Necessàriament els següents:
 - Plànol d'emplaçament i situació, el qual permeti una identificació indubtable de la finca on es volen executar les obres, preferentment sobre el plànol d'ordenació del Pla vigent.
 - Plànols de plantes i façanes, a escala mínima de 1/100, amb les seccions i/o detalls que siguin necessaris per a una completa comprensió de les obres proposades, essent imprescindible la descripció de l'estat previ i l'estat reformat.
 - Certificació expressa del tècnic redactor del projecte en què s'assenyali que s'han dut a terme les comprovacions oportunes en relació a la compatibilitat del nou ús proposat respecte de la normativa urbanística que hi sigui aplicable i que se n'ha informat al promotor.
 - Full d'assumeix del tècnic director en què s'indiqui que es responsabilitza de la correcta execució de les obres d'acord amb el projecte tècnic aportat.
- c. La comunicació prèvia de canvi d'ús a no residencial en sòl urbà únicament empara el sol·licitant a dur a terme les obres necessàries i previstes en el projecte tècnic aportat però no suposa l'autorització per a l'inici del nou ús en aquells casos que es pretengui dur a terme una activitat subjecta a autorització sectorial, ja sigui en règim de declaració responsable, de comunicació prèvia d'activitats o en règim de llicència ambiental o recreativa .

Article 29. Requisits i documentació exigible per a la comunicació prèvia de la instal·lació de tanques.

- a. Resten subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia aquelles actuacions que, en sòl urbà, comportin la instal·lació d'una tanca, ja sigui en el límit a vial o en qualsevol altre, sempre i quan no actuï com a mur de contenció en quin



cas s'haurà de tractar com a una llicència d'obra major o menor en funció de la seva alçada.

- b. Per a la comunicació prèvia de la instal·lació de tanques, caldrà que s'aporti la informació següent:
- Identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal).
 - Identificació completa i inequívoca de l'emplaçament de les obres (adreça completa i, preferentment, referència cadastral de la finca en qüestió) la qual haurà d'incloure també un plànol, ortofotomapa o croquis de l'emplaçament que permeti d'apreciar la ubicació i dimensions en planta de la tanca que es vol instal·lar.
 - Breu descripció de la tanca que es vol col·locar, inclòs un petit croquis i/o fotografia d'exemple, degudament acotats, que permeti verificar l'alçada màxima respecte de la rasant de carrer.
 - Pressupost de les obres.
 - Declaració responsable de la persona interessada en què indiqui que és coneixedor de la normativa aplicable en matèria de tanques a carrer i/o entre veïns i que, per tant, la respectarà en tot moment.
- c. Resten excloses del règim de comunicació prèvia les obres de instal·lació de tanques que afectin a edificis inclosos en el Catàleg de béns a protegir del municipi així com aquelles que es pretenguin de situar en sòl no urbanitzable, en quins casos restaran subjectes al règim de llicència d'obra menor.

Article 30. Requisits i documentació exigible per a la comunicació prèvia de col·locació de cartells.

- a. Resten subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia aquelles actuacions que, en sòl urbà, pretenguin la instal·lació d'un cartell visible des de la via pública.
- b. Previ a la col·locació del cartell esmentat caldrà que es completi la informació següent, preferentment segons model oficial degudament signat pel promotor de les obres en qüestió:
- Identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal).
 - Identificació completa i inequívoca de l'emplaçament del cartell (adreça completa i, preferentment, referència cadastral de la finca en qüestió).
 - Breu descripció del cartell que es vol instal·lar, fent incís a les seves dimensions i al seu sistema de fixació i, principalment, la transcripció íntegra del text que inclourà el cartell.
 - Pressupost de la instal·lació.
 - Fotografia de la zona i/o façana on es vol col·locar el cartell.



- c. Resten excloses del règim de comunicació prèvia la col·locació de cartells en les façanes i/o entorn immediat d'edificis inclosos en el Catàleg de béns a protegir del municipi així com aquells que es pretenguin d'instal·lar en sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL IV. RÈGIM D'AUTORITZACIÓ D'ACTES COMPLEMENTARIS.

Article 31. Actes subjectes al règim d'autorització d'actes complementaris.

Resten subjectes al règim d'autorització d'actes complementaris aquelles actuacions directament relacionades amb el procés de construcció d'edificis de nova planta o de reforma i rehabilitació d'immobles existents que requereixen la utilització privativa del domini públic, encara que sigui limitada a un ús del vol.

Article 32. Tipus de d'autoritzacions d'actes complementaris al d'edificació que es regulen en aquesta ordenança.

Als efectes de determinar els requisits i la documentació exigible en cada cas, s'estableixen els següents tipus d'autoritzacions per a la utilització privativa del domini públic:

- Autoritzacions per a la instal·lació de grues torre.
- Autoritzacions per a la ocupació temporal de la via pública.

Article 33. Requisits i documentació exigible per a l'autorització d'instal·lació de grues torre.

- a. Resten subjectes a la sol·licitud i obtenció d'autorització prèvia qualsevol instal·lació de grua torre encara que la seva base es trobi a l'interior de la parcel·la privada, entenent que sempre i en tot cas es produeix una utilització del vol del domini públic.
- b. Previ a la instal·lació de la grua torre i en el marc de la sol·licitud per a la seva autorització, caldrà que es completi la informació següent, preferentment segons model oficial degudament signat per la persona interessada .
 - Identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal) i de l'obra principal a la qual resta vinculada la grua torre en qüestió.
 - Identificació completa i inequívoca de l'emplaçament de la grua en relació a la finca on es duu a terme l'obra (preferentment amb un plànol a escala mínima 1/500), amb indicació de les edificacions més properes, de l'alçada màxima de la grua, de la posició del contrapès i de l'àrea d'escombratge de la ploma i del carro.

En el cas de que la base s'hagi d'instal·lar a la via pública caldrà indicar quin és l'espai que es preveu d'ocupar així com el pas de vianants que caldrà habilitar i les mesures de seguretat que calgui adoptar. Aquesta documentació ha d'estar subscripta per un facultatiu competent.

- Projecte d'instal·lació i muntatge de la grua, subscript per un tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.



- Assumeix de la direcció tècnica de la instal·lació de la grua torre.
 - Contracte de manteniment.
 - Assegurança de responsabilitat civil a nom de l'empresa instal·ladora per un import mínim de 300.000€, ampliable justificadament (a acreditar mitjançant l'aportació de la còpia de la pòlissa i el rebut acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la mateixa).
- c. Posteriorment al muntatge de la grua torre caldrà aportar també un fotocòpia degudament segellada dels documents GR.1, GR.2 i GR.3 presentats al Departament competent en matèria d'indústria i energia així com un certificat de muntatge de la grua en qüestió.

Article 34. Requisits i documentació exigible per a l'autorització d'ocupació de la via pública amb elements auxiliars de la construcció.

- a. Resten subjectes a la sol·licitud i obtenció d'autorització prèvia d'ocupació de via pública la instal·lació de qualsevol element auxiliar a la construcció d'un edifici de nova planta o la reforma d'un edifici existent que comporti la utilització privativa d'una porció de l'espai públic (bastides, contenidors de runes i/o residus, àrees de càrrega i descàrrega de materials, etc.).
- b. En el marc de la sol·licitud d'aquesta autorització, caldrà que es completi la informació següent, preferentment segons model oficial degudament signat per la persona interessada.
- Identificació completa de la persona interessada (o del seu representat legal) i de l'obra principal a la qual resten vinculats els elements auxiliars susceptibles de generar l'ocupació.
 - Identificació completa i inequívoca de l'espai que es té previst d'ocupar en relació a la finca on es duu a terme l'obra (preferentment amb un plànol a escala mínima 1/200), amb indicació dels elements que s'hi preveu d'instal·lar, les seves dimensions i la durada prevista per a l'ocupació que es sol·licita.
 - Altra documentació tècnica exigible en funció de quina sigui la naturalesa dels elements auxiliars que generen l'ocupació (certificats de muntatge per a bastides, fitxa tècnica per a elevadors, etc.).
- c. En general, les ocupacions de la via pública complementàries a les obres de construcció s'atorgaran simultàniament a aquestes admetent però la tramitació diferida en el temps quan la ocupació de via pública únicament es produeixi en fases determinades i concretes de l'obra en construcció.

TÍTOL III. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE.

CAPÍTOL I. CONTINGUT I EFECTES.

Article 35. Generalitats.

Les disposicions contingudes en aquest títol 3r. són aplicables per igual a qualsevol dels actes d'edificació i ús del sòl regulats en aquesta ordenança, ja siguin autoritzats en



règim de llicència urbanística, en règim de comunicació prèvia o bé en règim d'autorització d'actes complementaris.

A tals efectes, més enllà de que tots ells vinguin definits a partir d'ara com a llicències urbanístiques, el contingut de cadascun dels articles que segueixen serà aplicable per igual a cadascun d'ells excepte en aquells casos que de manera específica s'hi estableixi algun tipus de diferenciació.

Article 36. Tramitacions conjuntes.

Per tal de facilitar els tràmits tant per la persona interessada com per l'Administració, sempre que sigui possible, es farà la tramitació conjunta, en un sol expedient, de totes les llicències i/o autoritzacions que concorrin en un únic objectiu.

Seràn de tramitació conjunta, als efectes d'aquesta ordenança, els actes següents:

- a. Les llicències d'obres i les autoritzacions per ocupació de la via pública que concorrin en un únic fet constructiu.
- b. Les llicències d'enderroc i les autoritzacions per ocupació de la via pública que concorrin en un únic fet constructiu.
- c. Les llicències d'obres i els canvis d'ús que concorrin en un únic fet constructiu.

La tramitació conjunta de diverses llicències o autoritzacions representarà, entre altres, l'obligació de liquidar una sola taxa que serà la més alta de les llicències o autoritzacions que concorrin, excepte la taxa corresponent a l'ocupació privativa del domini públic.

Article 37. Articulació del sistema d'intervenció administrativa en matèria de llicències urbanístiques i del règim de prevenció i seguretat en matèria d'incendis.

1. L'objecte d'aquesta articulació és integrar el sistema d'intervenció administrativa en matèria de llicències urbanístiques regulat en aquesta ordenança i el règim de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis regulat per la Llei 3//2010.
2. A tals efectes, en el procediment d'avaluació de la llicència s'ha de verificar també el compliment de les condicions de seguretat en cas d'incendi, excepte en els supòsits regulats a l'annex 1 de la Llei 3/2010 en què caldrà sol·licitar l'emissió de l'informe del control preventiu de l'Administració de la Generalitat, restant suspès el termini de concessió de la llicència fins a disposar de l'esmentat informe.
3. En conseqüència, la documentació específica aportada per a l'atorgament de la llicència s'haurà de completar amb la documentació tècnica que permeti verificar el compliment de les condicions de seguretat en cas d'incendis.
4. Excepcionalment, en aquells supòsits que restin també subjectes a algun tipus de llicència ambiental o recreativa de la qual se n'hagi iniciat el tràmit amb anterioritat a la sol·licitud de llicència urbanística, no caldrà fer una nova avaluació de les condicions de seguretat en cas d'incendi essent suficient de sol·licitar un certificat del tècnic redactor en què acrediti que el projecte d'obres no modifica les condicions de seguretat d'incendi fixades en la documentació tècnica aportada per a la llicència ambiental o recreativa.
5. En cap cas serà possible la concessió de la llicència urbanística corresponent si no es disposa d'un informe favorable en relació al compliment de les condicions de seguretat en cas d'incendis.



Article 38. Articulació del sistema d'intervenció administrativa en matèria de llicències urbanístiques i dels sistemes d'intervenció en matèria d'activitats.

1. L'objecte d'aquesta articulació és integrar el sistema d'intervenció administrativa en matèria de llicències urbanístiques regulat en aquesta ordenança i els diferents règims d'intervenció administrativa en matèria d'activitats regulats per la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, per la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, i per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa.
2. A tals efectes, cal entendre que es produeixen dues situacions amb conseqüències sensiblement diferents:
 - a. Actes subjectes a llicència urbanística vinculats a activitats econòmiques subjectes al règim de declaració responsable o de comunicació prèvia.
 - b. Actes subjectes a llicència urbanística vinculats a activitats econòmiques subjectes al règim de llicència ambiental o de llicència d'activitat recreativa.
3. En els supòsits de l'apartat 2.a serà possible l'atorgament de la llicència urbanística municipal si bé caldrà fer constar expressament que dita llicència únicament habilita al sol·licitant a l'execució de les obres, havent de realitzar el tràmit que li correspongui per a la posta en marxa de l'activitat.

En aquest sentit caldrà fer constar també que la documentació tècnica aportada per a la llicència urbanística s'avaluarà en relació al compliment de la normativa urbanística i, si s'escau, d'allò indicat en l'article anterior essent responsabilitat de la posterior comunicació prèvia o declaració responsable el compliment de la normativa sectorial directament vinculada a l'activitat en qüestió.

4. En els supòsits de l'apartat 2.b no serà possible l'atorgament de la llicència urbanística municipal fins que l'expedient corresponent a l'activitat no hagi estat resolt favorablement, essent convenient d'incorporar a la resolució de la llicència urbanística la obligatorietat de donar compliment a les condicions que s'hagin pogut fixar en la resolució de llicència ambiental o recreativa.

Article 39. Terminis de resolució.

1. Per a l'atorgament de les llicències d'obra major l'administració disposarà d'un termini màxim de 2 mesos des de la presentació de la sol·licitud.
2. Per a l'atorgament de les llicències d'obra menor i altre autoritzacions regulades en aquesta ordenança l'administració disposarà d'un termini màxim de 1 mes des de la presentació de la sol·licitud.
3. En els actes sotmesos al règim de comunicació l'administració no atorgarà cap resolució favorable a l'acte sol·licitat, essent d'aplicació les especificitats definides en l'article 48 de la present ordenança.
4. El còmput dels terminis indicats quedarà interromput durant els períodes atorgats al sol·licitant per a l'esmena de requeriments i/o presentació de nova documentació o bé quan siguin necessaris informes preceptius d'altres administracions o organismes.



5. La resolució s'ha de notificar al peticionari i a d'altres persones que hagin comparegut a l'expedient, assenyalant els recursos procedents, òrgan davant del qual s'han de presentar i termini per interposar-los.

Article 40. Tipus de deficiències de les sol·licituds.

1. Les deficiències de les sol·licituds, detectades pels serveis tècnics o jurídics municipals i per les administracions o organismes que hagin d'emetre informes preceptius, es classificaran en:
 - a. Deficiències documentals, derivades de la manca de documentació exigible en aplicació de la legislació vigent i/o aquesta ordenança.
 - b. Deficiències no esmenables, enteses com a aquelles que fan inviable l'actuació proposada o bé requereixen una modificació molt i molt substancial, essent bàsicament els supòsits següents:
 - Incompatibilitat de l'ús proposat.
 - Afectació de zones verdes i/o espais lliures previstos pel planejament.
 - Incomplir els paràmetres urbanístics aplicables (ocupació, edificabilitat, nombre de plantes, etc.) de tal manera que no resulti possible d'adaptar el projecte.
 - c. Deficiències esmenables, enteses com a totes aquelles discrepàncies amb la normativa urbanística o legislació sectorial aplicables que són possibles de corregir mitjançant la modificació de la documentació tècnica presentada.
2. La detecció de deficiències no esmenables comportarà la denegació immediata de la llicència previ tràmit d'audiència a l'interessat per un termini de 10 dies.
3. Les deficiències esmenables es notificaran a l'interessat amb la finalitat de que les repari dins del termini establert amb l'advertiment que, en cas de no fer-ho, la sol·licitud es pugui considerar desistida. La no subsanació de deficiències esmenables de manera reiterada podrà suposar la denegació de la llicència.
4. La reparació de les deficiències documentals podrà ser reclamada de manera prèvia a l'avaluació de la documentació tècnica aportada.

Article 41. Caducitat de l'expedient.

1. La paralització de l'expedient per un termini superior a 3 mesos per causa imputable a l'interessat podrà comportar la declaració de la caducitat de l'expedient.
2. Aquesta caducitat comporta l'arxivament de l'expedient, sense perjudici de que se'n pugui sol·licitar de nou la llicència amb l'aportació de la documentació pertinent.

CAPÍTOL II. DEURES DEL SOL·LICITANT PREVIS A LA CONCESSIÓ i VALIDESA DE LICÈNCIES i AUTORITZACIONS.

Article 42. Obligació de cessió de terrenys i finalització de la urbanització.

1. Per a l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en sòl urbà és necessari que la parcel·la afectada tingui la consideració de solar i, per això, ha de disposar dels



següents serveis urbanístics.

- a. Xarxa viària pavimentada.
 - b. Xarxa d'abastament d'aigües i de sanejament.
 - c. Subministrament d'energia elèctrica.
 - d. Enllumenat públic.
2. Malgrat això, es pot atorgar la llicència urbanística condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a. S'haurà d'adaptar les obres de construcció a les d'urbanització atès que aquestes últimes són prioritàries.
 - b. S'haurà de dipositar una fiança o aval bancari que garanteixi la liquidació o urbanització efectiva de la urbanització pendent d'execució. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la constitució de la garantia.
 - c. Si les obres estan incloses en àmbits de planejament s'ha d'haver inscrit la titularitat pública dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. Per als solars en sòl urbà afectats d'ampliació de vial, serà suficient el compromís d'inscripció de la cessió, que s'haurà de fer efectiva abans de la finalització de les obres i comunicació de la primera ocupació.

Article 43. Obligació de renúncia del valor afegit que les obres impliquen.

1. Les obres que s'autoritzin amb caràcter provisional o en edificis en situació de fora d'ordenació comportaran les següents obligacions:
 - a. A l'enderroc de l'obra autoritzada sense dret a indemnització quan s'hagi pres l'acord que ha de permetre desenvolupar el planejament.
 - b. A fer públiques les limitacions de la finca enfront a tercers.
2. El valor de les obres que s'autoritzin no pot ésser, en cap cas, compensat en els expedients d'expropiació, de reparcel·lació o de compensació que posteriorment es puguin acordar. En qualsevol cas, la vàlida la llicència resta condicionada al compromís de la persona interessada de garantir la publicitat de la renúncia del valor afegit mitjançant la seva anotació a la inscripció registral de la finca en el Registre de la Propietat.

Article 44. Obligació de notificar troballes arqueològiques.

1. Els promotors d'obres i/o actuacions que puguin afectar el subsol resten obligats a notificar a l'administració qualsevol troballa arqueològica o similar per tal que se'n pugui determinar el seu interès i, si s'escau, la seva protecció.
2. Aquesta obligació serà una condició específicament fixada en les llicències d'actuacions que afectin a l'entorn immediat de béns catalogats, en quin cas els promotors restaran obligats a:
 - a. Assumir les despeses derivades de les excavacions arqueològiques.
 - b. Adaptar el projecte a l'interès públic de les possibles troballes arqueològiques quan aquestes acreditin un valor contrastat.



CAPÍTOL III. COMPETÈNCIA I CONTINGUT DE L'ATORGAMENT DE LICÈNCIES I AUTORITZACIONS.

Article 45. Competència municipal.

La competència per resoldre les sol·licituds de llicència o autorització i el control del actes sotmesos a comunicació prèvia relacionats en aquesta ordenança és municipal, sens perjudici dels informes previs preceptius o autoritzacions que siguin necessaris segons la legislació vigent i que en determinats casos hauran d'emetre altres administracions o organismes.

Article 46. Contingut implícit i explícit de les llicències i autoritzacions

1. Tot allò que disposen les normes urbanístiques del planejament urbanístic municipal vigent, les ordenances municipals i la resta de legislació aplicable, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència, a més a més de les determinacions explícites reflectides en els projectes autoritzats.

En aquest sentit no serà possible de justificar la vulneració de la normativa urbanística i/o la legislació vigent en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

2. En el cas de les llicències subjectes a la presentació de documentació tècnica s'afegirà com a expressió gràfica del contingut de la mateixa un exemplar del projecte o memòria aprovats, conformat pels serveis tècnics municipals i amb el segell de la Corporació. Aquesta expressió gràfica conformada i segellada prevaldrà sobre qualsevol altre descripció de l'obra autoritzada.

Article 47. Vigència de les llicències i autoritzacions.

1. Els terminis per a l'acabament de l'execució dels actes sotmesos a llicència i autorització serà el que s'especifiqui en la resolució de l'atorgament o bé, en el seu defecte, els que s'indiquen a continuació:
 - a. Per a llicències d'obres majors: tres anys per a la seva finalització computats a partir de la notificació de la resolució.
 - b. Per a llicències d'obres menors i altres llicències: 1 any per acabar-les computat a partir de la notificació de la resolució.
 - c. Per a actes sotmesos al règim de comunicació prèvia: fins a sis mesos per a la seva finalització, computats des de la presentació de la comunicació.
 - d. Per a autoritzacions d'actes complementaris: els mateixos terminis establerts per a l'obra de la qual són complementaris.
2. Tal i com determina la legislació vigent el titular d'una llicència té dret a la concessió d'una pròrroga per la meitat del temps inicialment concedit sempre i quan es sol·liciti abans de la finalització del termini i sempre i quan es pugui constatar l'inici real i efectiu de les obres en qüestió.
3. Es podrà sol·licitar també una segona pròrroga pel mateix termini que la primera sempre i quan s'acrediti un percentatge d'execució superior al 50%.



4. Excepcional i motivadament l'administració podrà determinar una vigència superior, tant de la pròpia llicència com de les pròrrogues que s'autoritzin posteriorment.

Article 48. Especificitats aplicables al règim de comunicació.

1. La comunicació resta formalitzada únicament amb la presentació de la documentació que li correspongui en cada cas, essent innecessària qualsevol resolució o acord al respecte, excepte en els casos denegatoris de la mateixa.
2. Davant de qualsevol comunicació prèvia l'Ajuntament disposarà d'un termini màxim de 10 dies per a manifestar qualsevol disconformitat per la qual cosa, en absència de qualsevol requeriment i sense necessitat de cap resolució l'actuació comunicada quedarà legitimada i podrà realitzar-se sempre i quan sigui conforme amb la normativa aplicable.
3. Si la sol·licitud no reuneix els requisits necessaris o manca la documentació preceptiva, s'atorgarà a l'interessat un termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la notificació del requeriment, amb l'advertiment que de no fer-ho se'l tindrà per desistit de la seva petició així com que no està habilitat per executar l'acció comunicada i que cometrà una infracció urbanística en cas que l'executi.
4. Passats 10 dies des de la notificació del requeriment sense la presentació de la documentació requerida es procedirà a declarar el desistiment de l'actuació comunicada mitjançant resolució que caldrà comunicar a l'interessat.
5. En el supòsit de que es presenti una comunicació prèvia per una actuació en realitat sotmesa al règim de llicència urbanística municipal, l'Ajuntament disposarà d'un termini de 10 dies hàbils per a dictar la corresponent resolució declaratòria de la manca d'efectes de la comunicació prèvia tot requerint a l'interessat per tal de que presenti la sol·licitud de llicència urbanística que li correspongui, advertint-lo que no està habilitat per executar l'acció comunicada i que cometrà una infracció urbanística en cas que l'executi.
6. En cap cas la comunicació prèvia no faculta a l'interessat per exercir actuacions que puguin anar en contra de la legislació urbanística i/o del planejament vigent, ni podrà substituir a la llicència d'obres que li correspongui quan aquesta sigui preceptiva.

CAPÍTOL IV. OBLIGACIONS DERIVADES DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES I AUTORITZACIONS.

Article 49. Obligació de cessió de terrenys i finalització de la urbanització.

1. La validesa de la llicència o autorització concedida i la disponibilitat de la mateixa, està condicionada a complir amb els requisits legalment exigibles i especificats com a condicions de recollida i efectivitat detallades en la resolució.
2. En general, aquestes obligacions són les següents:
 - a. Dipositar efectivament les fiances que correspongui en aplicació de la legislació supramunicipal i segons el tipus de llicència o autorització (residus de la construcció, liquidacions pendents de projectes d'urbanització o elements que manquin per completar la urbanització).



- b. Compromís, mitjançant signatura de compareixença, d'inscripció registral de les condicions particulars de la llicència que requereixen publicitat enfront a tercers.
 - c. Compromís, mitjançant signatura de compareixença, de modificació de superfície del solar en la inscripció registral del mateix com a conseqüència de l'obligació de cessió per ampliació de vial, en sòl urbà.
 - d. Haver efectuat la cessió efectiva dels espais públics inclosos en sectors de planejament derivats de la legislació aplicable.
 - e. Complementar la documentació aportada amb aquella que no es imprescindible per dictar la resolució, però que és legalment exigible abans del·l'inici de les obres.
 - f. Acceptar els deutes d'impostos i taxes derivats de la concessió, segons el tipus de llicència o autorització i les Ordenances fiscals vigents.
 - g. Dipositar una fiança que garanteixi la reposició dels elements de la via pública afectats per les obres.
3. Els actes subjectes a comunicació resten exempts, excepte en casos degudament justificats, de l'acció de dipositar fiances per a la gestió dels residus de construcció per a garantir la reposició dels elements de la via pública que puguin resultar afectats.

Article 50. Obligacions del promotor posteriors a la concessió de la llicència i/o autorització.

1. La concessió de qualsevol llicència i/o autorització, obliga al promotor al compliment de les condicions particulars i generals de la resolució i a la res ta de legislació aplicable.
2. En general, les obligacions derivades de les condicions particulars de la llicència són les següents:
 - a. Realitzar les inscripcions registrals.
 - b. Completar la urbanització amb els elements que manquin.
 - c. Executar les rectificacions i/o esmenes menors que els tècnics hagin pogut imposar com a condicions particulars de la llicència.
3. Les obligacions derivades de les condicions generals de les llicències són les següents:
 - a. Obligacions formals i materials:
 - Liquidar l'impost i la taxa per ocupació de la via pública derivades de les llicències i autoritzacions atorgades.
 - Iniciar i acabar les obres en els terminis previstos i en cas d'impossibilitat de compliment sol·licitar la corresponent pròrroga.
 - No utilitzar les llicències i autoritzacions com a atenuant de les responsabilitats civils enfront a tercers. Per a garantir la reparació de danys a tercers, els exercents de les activitats, ja siguin persones físiques



Ajuntament de Vidreres

o jurídiques, el titular de la llicència o el constructor han de tenir la corresponent pòlissa d'assegurança, que implícitament l'Ajuntament considera constituïda, sota la responsabilitat del titular de la llicència, en cas que no fos així.

- Permetre la servitud d'instal·lacions o elements d'interès públic.
- Comunicar les diferents fases d'execució, que són les següents:
 - Inici de les obres (només per a obres majors i obres menors que comportin l'afectació de la via pública).
 - Interrupció dels treballs per períodes superiors a un mes en les obres majors i de quinze dies en les menors.
 - Acabament de les obres.
- Col·locar i mantenir en bones condicions durant el termini d'execució de l'obra, en lloc visible des de la via pública, la placa d'obres homologada per l'Ajuntament, que es lliurarà al titular juntament amb la llicència.
- Disposar en l'obra, d'un exemplar del projecte tècnic aprovat i del document acreditatiu de la llicència municipal. Aquesta documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal de l'Ajuntament encarregat de la inspecció d'obres o de qualsevol agent de l'autoritat.
- Liquidar la taxa per ocupació de la via pública no autoritzada.
- Acreditar el compliment de les condicions particulars de la llicència o autorització, un cop l'obra s'hagi finalitzat.

b. Obligacions d'execució:

- Realitzar les obres ajustades a la llicència concedida i en el cas d'introducció de modificació substancial del seu contingut o incorporació d'elements visibles des de la via pública, sol·licitar la corresponent modificació de llicència.
- Realitzar les obres complint tota la normativa aplicable a nivell municipal i supramunicipal.
- Realitzar les obres en horari diürn (de 8 a 20 hores) i en dies laborables, restant prohibida l'execució d'obres subjectes a llicència, en dies festius i diumenges i fora del horari diürn si no es disposa d'autorització expressa.
- Realitzar les obres sota direcció facultativa en aquells casos en què així es requereixi d'acord amb la legislació vigent. La renúncia o absència de tècnics directors invalida l'eficàcia de la llicència i s'han de paraitzar les obres. S'ha de comunicar la renúncia i nou nomenament dels tècnics directors de l'obra.
- Reparar, substituir o indemnitzar els danys que es causin als elements de la urbanització, del sòl, del subsòl i vol de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs, punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, escocells, parterres, bancs, papereres, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, conduccions i altres elements anàlegs.



- Reparar, substituir o complementar, segons procedeixi i a criteri dels serveis tècnics municipals, les connexions a la xarxa pública de sanejament en l'execució d'obres considerades, per aquesta ordenança, com a majors.
- Mantenir en condicions d'eficàcia tots els elements públics afectats per l'obra durant la seva execució.
- Recollir i conduir les aigües pluvials fins a la xarxa pública de clavegueram amb conduccions no visibles des de la via pública.
- Soterrar, si no hi ha impediment tècnic, les instal·lacions d'electricitat, d'aigua, de gas i de telèfon i/o telecomunicacions que si no resultarien visibles des de la via pública. En cas d'impossibilitat de soterrament, caldrà sol·licitar modificació de llicència per a efectuar la instal·lació, a no ser que ja estès contemplada amb la llicència inicial.
- Retirar en el termini de setanta-dues hores (3 dies) després d'acabada l'obra, els materials sobrants, bastides, tanques i barreres.
- Si es produeix la paralització indefinida de les obres, el titular de la llicència estarà obligat a:
 - Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
 - Tancar la parcel·la o solar a límit de la façana.
 - Prendre les mesures cautelars necessàries per tal que l'obra paralitzada no afectés negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic. En el supòsit d'incompliment d'aquestes determinacions, l'autoritat municipal pot dictar les corresponents ordres d'execució i possibles execucions subsidiàries dels treballs, amb càrrec al titular de la llicència.

Article 51. Responsabilitats derivades de la signatura dels projectes tècnics.

1. La signatura del projecte tècnic, de les seves esmenes i/o modificacions comporta la veracitat de la documentació presentada i la obligació de comunicar al promotor qualsevol canvi que s'hi hagi introduït.
2. El fet d'assumir la direcció de l'obra responsabilitza als tècnics directors de vetllar perquè l'execució s'ajusti a la llicència concedida, incloses les condicions particulars que s'hi hagi pogut fixar.

En el supòsit de renúncia d'algun dels tècnics designats es suspendrà l'execució dels treballs fins que es designi un nou tècnic competent i la nova designació sigui comunicada a l'Ajuntament mitjançant document en què hi consti la seva acceptació.

Article 52. Responsabilitat dels constructors.

El constructor de l'obra és corresponsable, juntament amb el promotor titular de la llicència i els tècnics directors de l'obra, del compliment de les determinacions de la llicència i/o autorització atorgades, d'acord amb la normativa i legislació vigents.



CAPÍTOL V. VARIACIONS DE LES SOL·LICITUDS EN TRÀMIT I DE LES L·LICÈNCIES o AUTORITZACIONS CONCEDIDES.

Article 53. Canvi de sol·licitant en el procediment.

En el cas que durant la tramitació d'una llicència es produeixi un canvi d'interessat, s'haurà de formalitzar la petició del canvi mitjançant la corresponent instància de sol·licitud, signada per l'actual i pel nou sol·licitant, en què s'hi haurà d'adjuntar la informació següent:

- a. Identificació completa del nou interessat (o del seu representat legal).
- b. Total conformitat del nou sol·licitant amb la documentació obrant a l'expedient.
- c. Quan s'escaigui, escrit de la direcció facultativa en què manifesten tenir coneixement del canvi d'interessat i assenyalen de continuar com a tècnics directors.

Article 54. Canvi de titular d'una llicència o autorització concedida.

1. En el cas que amb posterioritat a la concessió d'una llicència i/o autorització es pretengui fer una transmissió d'aquesta a un altre titular, s'haurà de formalitzar la petició del canvi mitjançant la corresponent instància de sol·licitud, signada per l'actual i pel nou sol·licitant, en què s'hi haurà d'adjuntar la informació següent:

- a. Identificació completa del nou titular (o del seu representat legal).
- b. Especificació precisa de la transmissió o no de les fiances dipositades a nom del titular inicial. En el supòsit de que no hi hagi transmissió de dites fiances caldrà adjuntar també:
 - Document acreditatiu del pagament de les fiances prèviament fixades, a càrrec del nou titular.
 - Sol·licitud de devolució de les fiances prèviament dipositades pel primer titular.

2. L'assabentament del canvi de titularitat es farà per Decret, la validesa del qual restarà condicionada a la liquidació efectiva de totes les taxes derivades de l'aplicació de les ordenances fiscals vigents.

Article 55. Modificació de la llicència i/o autorització concedida.

1. Per a l'execució de les variacions del projecte autoritzat que impliquen modificacions substancials o per a variar les condicions i/o terminis de l'ocupació de la via pública autoritzats, s'haurà de sol·licitar l'oportuna llicència o autorització d'ampliació i/o modificació d'igual manera i amb els mateixos requisits exigits a la sol·licitud de llicència inicial.

2. Als efectes d'obligació de sol·licitud de modificació o ampliació de llicència, s'entenen modificacions substancials que requereixen aquest tràmit les següents:

- a. Les que comportin la modificació de paràmetres urbanístics bàsics, entenenent com a tals els que fa referència a:
 - Edificabilitat (superfície construïda, també sota rasant).
 - Ocupació.



- Alçada reguladora i nombre de plantes.
 - Separacions a carrer i/o veïns.
- b. Les que comportin un increment del nombre d'habitatges o locals previstos.
- c. Les que comportin la modificació total o parcial dels usos fixats en origen.
3. Les modificacions no substancials que no afectin a paràmetres urbanístics bàsics estaran subjectes a un règim de comunicació que, en cap cas, facultarà a l'interessat per exercir actuacions que puguin anar en contra de la legislació urbanística i/o sectorial vigent.

Article 56. Pròrroga de llicència o autorització.

En el cas que l'obra no es pugui executar en els terminis previstos en la llicència concedida, sempre abans del venciment, s'haurà de formalitzar la sol·licitud d'ampliació del termini previst, d'acord amb el model normalitzat inclòs, on hi haurà de constar:

- a. Identificació completa del titular (o del seu representat legal).
- b. Descripció de l'obra autoritzada (amb una estimació del % d'obra executada), data de la concessió de la llicència i el número de l'expedient.
- c. Comunicació precisa del termini previst per a finalitzar l'obra.

Article 57. Renúncia de la llicència o autorització concedida.

En el cas que la persona interessada, per la causa que sigui, renunciï a la llicència o autorització atorgada, lògicament abans de l'inici de les obres, ho haurà de formalitzar per escrit. La devolució dels impostos i/o devolució de fiances únicament es tramitarà a instància de part.

Article 58. Canvi de tècnics.

Tots els tècnics la intervenció dels quals resulti necessària segons allò que preveu aquesta ordenança, que deixin de prestar els seus serveis a l'esmentada obra, han de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament en un termini màxim de 24 hores, mitjançant instància en la que s'expressi la causa de la renúncia.

La designació dels nous tècnics es formalitzarà, a nivell municipal, complint els següents requisits:

- a. Aportació de l'assumpció de direcció d'obra dels nous tècnics.
- b. Document subscrit pels nous tècnics en què manifesten ser coneixedors de les determinacions del projecte aprovat i condicions de la llicència o, en cas contrari, compromís de formalitzar les modificacions que correspongui segons les determinacions d'aquesta ordenança i la legislació aplicable.

El promotor de les obres no estarà habilitat a continuar les obres fins que hagi nomenat nous tècnics i ho hagi comunicat a l'Ajuntament en un termini no superior a 5 dies hàbils des de la comunicació de la renúncia dels anteriors directors. En cas contrari es consideraran les obres suspeses.



Article 59. Canvi de constructors.

En el cas de que es produeixi un canvi en l'empresa encarregada de l'execució de l'obra, el promotor disposarà d'un termini de 5 dies hàbils per a notificar-ho a l'ajuntament, havent d'aportar un nou full de nomenament signat pel nou contractista.

CAPÍTOL VI. PÈRDUA DE DRETS SOBRE LLICÈNCIES o AUTORITZACIONS CONCEDIDES.

Article 60. Caducitat de les llicències.

L' incompliment dels terminis fixats en la llicència o, en el seu defecte per aquesta ordenança, incloses les pròrrogues que s'hagin pogut concedir comporta, en tot cas, la caducitat de la llicència originària.

En el supòsit de que es vulguin reprendre les obres caldrà sol·licitar una nova llicència, d'allò que quedi per executar, havent d'adaptar el projecte a les modificacions de la normativa i/o legislació sectorial vigent que s'hagin pogut aprovar amb posterioritat a la concessió de la llicència original, excepte en els casos específicament recollits a la legislació vigent.

Article 61. Nul·litat de la llicència o autorització.

Les llicències o autoritzacions quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a què estaven subjectes i hauran de ser revocades quan desapareguin les circumstàncies que van motivar-ne l'atorgament o en sobrevinguessin d'altres que d'haver-hi estat o conegut, haurien justificat la seva denegació.

CAPÍTOL VII. DEVOLUCIÓ DE FIANCES.

Article 62. Generalitats.

La devolució del dipòsit o la cancel·lació de l'aval bancari constituït com a condició de validesa de la llicència o autorització atorgades es farà a sol·licitud de la persona interessada i es produirà quan es justifiqui que s'han acomplert totalment i satisfactòriament les obligacions que aquestes garantien.

De manera genèrica es preveu el dipòsit de fiances per a garantir la correcta gestió dels residus i per a garantir la reposició dels elements de la via pública que puguin resultar malmesos

Article 63. Requisits exigibles per al retorn de la fiança de residus dipositada.

1. Per al retorn de la fiança dipositada per tal de garantir la correcta gestió de les runes, terres i residus de la construcció caldrà formalitzar-ne la sol·licitud expressa, segons model normalitzat, en què hi constarà la informació següent:
 - a. Identificació completa del titular (o del seu representat legal).
 - b. Justificació de l'import i concepte de la fiança dipositada.
 - c. Full de dades del compte bancari on calgui fer la devolució en el cas que la fiança s'hagués dipositat en metàl·lic.
2. A més a més es requerirà també la documentació següent:



- a. Justificant d'un gestor de residus de la construcció autoritzat conforme ha rebut els residus generats per l'obra (caldrà que hi figuri, expressament, l'adreça i referència de l'obra de procedència).
- b. Certificat justificatiu del tècnic director en aquells supòsits en què hi hagi una discrepància significativa entre el volum de residus estimat en el projecte i el volum de residus definitivament transportat a l'abocador.

Article 64. Requisits exigibles per al retorn de la fiança d'urbanització dipositada.

Per al retorn de la fiança dipositada per tal de garantir la correcta reposició dels elements d'urbanització que puguin resultar afectats per l'obra en qüestió caldrà formalitzar-ne la sol·licitud expressa, segons model normalitzat, en què hi constarà la informació següent:

- a. Identificació completa del titular (o del seu representat legal).
- b. Justificació de l'import i concepte de la fiança dipositada.
- c. Full de dades del compte bancari on calgui fer la devolució en el cas que la fiança s'hagués dipositat en metàl·lic.

TÍTOL IV. CONTROL MUNICIPAL I RÈGIM DISCIPLINARI.

CAPÍTOL I. INSPECCIÓ MUNICIPAL.

Article 65. Generalitats.

Durant l'execució de tota classe d'obres i d'ocupació de la via pública, els serveis d'inspecció i/o tècnics municipals podran examinar els treballs sempre que ho considerin convenient o ho ordeni l'autoritat competent. Aquests serveis també podran ordenar les mesures necessàries per a garantir l'absència de risc o perill per a persones o béns.

La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra, fins i tot, si s'escau, la presa de mostres.

El titular de la llicència, personalment o a través de persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra estan obligats a assistir als actes d'inspecció a què siguin citats a l'efecte, com també a franquejar l'entrada a la finca als serveis d'inspecció i/o tècnics municipals. En cas d'incompliment d'aquests deures, el servei corresponent en donarà compte a l'autoritat municipal, que iniciarà les accions administratives i/o judicials que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

Article 66. Efectes dels actes d'inspecció.

La inspecció municipal examinarà si les obres realitzades s'ajusten a la llicència concedida i, en cas afirmatiu, s'estendrà un informe que així ho acrediti.

En cas contrari, la inspecció reflectirà en l'informe els incompliments que s'haguessin observat, a la vista del qual es podrà requerir al titular de la llicència que ajusti l'execució de l'obra a l'autorització atorgada, o bé es podrà disposar amb caràcter provisional la immediata suspensió de les obres i l'adopció de les mesures de protecció que es considerin necessàries, sense perjudici de la instrucció de l'oportú expedient sancionador.



En l'informe d'inspecció hi constaran les discrepàncies detectades en relació al projecte autoritzat sense que resulti obligatori de determinar en el mateix informe si són discrepàncies esmenables o no, circumstància que en tot cas s'acreditarà en el marc de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística que calgui incoar.

CAPÍTOL II. RÈGIM DISCIPLINARI I INFRACCIONS.

Article 67. Generalitats.

Tota infracció d'aquesta ordenança serà objecte de sanció administrativa d'acord amb la legislació que hi resulti aplicable en cada cas.

Article 68. Llicències.

1. Tota infracció de la normativa i/o legislació sectorial vigent en el marc d'actuacions emparades en llicències degudament autoritzades es resoldrà d'acord amb la legislació vigent, especialment d'acord amb el Títol 2n del RPLU.
2. Les sancions que es derivin d'aquestes infraccions es determinaran d'acord amb el règim sancionador establert en el Títol 3r del RPLU.

Article 69. Ocupacions de la via pública.

1. Constituiran infraccions respecte a l'ocupació privativa de la via pública els actes i/o accions següents:
 - a. L'ocupació de la via pública sense disposar de la corresponent autorització.
 - b. El no ajustar-se a les determinacions i condicions de les autoritzacions per ocupació de la via pública concedides.
2. Les infraccions especificades en aquest article, implicaran:
 - a. El deute efectiu de la taxa per ocupació de la via pública no atorgada i efectivament ocupada.
 - b. La potestat municipal de restitució de la legalitat infringida, amb la pèrdua dels drets per part dels agents que intervinguin en l'ocupació il·legal, respecte als possibles materials retirats de la via pública.

Article 70. Alteració dels elements públics.

1. Constituiran infraccions respecte a l'ús dels elements i serveis públics els actes i/o accions que comportin la privació del seu ús públic o que en generin un deteriorament injustificat.
2. Les infraccions especificades en aquest article implicaran la indemnització dels danys i perjudicis que puguin haver causat les alteracions de l'ús públic dels elements o serveis públics afectats.



TÍTOL V. DISPOSICIONS.

DISPOSICIONS ADDICIONALS.

L'Ajuntament posarà a disposició dels ciutadans, en format paper i en suport digital, models per a la sol·licitud de llicències i autoritzacions i per a la formalització de les comunicacions prèvies definides en la present ordenança.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Les llicències i/o autoritzacions que s'esdevinguin de sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor de la present ordenança es regiran per les disposicions legals vigents en aquell moment excepte petició expressa de l'interessat en sentit contrari.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES.

Queden derogades les normes municipals d'igual o inferior rang que es contradiguin amb el contingut d'aquesta ordenança.

DISPOSICIONS FINALS.

Els procediments regulats en aquesta ordenança així com les referències legals que s'hi esmenten s'entendran automàticament modificats i adaptats al nou règim jurídic quan es produeixin canvis en la normativa vigent de rang superior o s'aprovin noves regulacions que hi incideixin.

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop transcorreguts quinze dies hàbils des de la data de publicació íntegra al Butlletí Oficial de la Província de Girona.
