

1. Les previsions del Pla General en relació als Sistemes Generals es podran desenvolupar directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o Projectes d'Obres.
2. Tanmateix, l'Ajuntament podrà formar Plans Especials per a regular l'ús i protecció dels sistemes generals d'espais viaris, d'espais lliures, d'equipaments públics i d'infraestructures tècniques.

#### **Art. 208.- Execució dels sistemes generals**

1. El sòl destinat pel Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració per mitjà d'alguna de les següents formes:
  - per cessió, compensada per l'adjudicació de l'aprofitament mig, quan es tracti de sòls inclosos en sectors de planejament en el sòl urbanitzable.
  - per cessió gratuïta, quan es tracti de sòls inclosos en polígons o unitats d'actuació en sòl urbà.
  - per qualsevol altre títol jurídic, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, Projectes d'Urbanització o projectes d'obra que desenvolupin el Pla General.

#### **Art. 209.- Execució dels sistemes locals**

1. Els sòls destinats per aquest Pla General i pels Plans que el desenvolupin, a sistemes locals, s'obtindran mitjançant la cessió gratuïta efectuada a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o Unitat d'Actuació de que es tracti.

Això no obstant, si raons d'interès públic o prioritat en l'execució ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal, inclosa l'expropiació forçosa. En aquest cas l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

#### **Art. 210.- Concessió per a equipaments i dotacions comunitàries**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució d'aquest Pla General sigui de titularitat pública, l'Ajuntament podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.
2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.

#### **Capítol segon - Intervenció en l'activitat dels particulars**

### **Art. 211.- Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 247 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

També serà precís obtenir llicència municipal per a tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.

2. La obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent.
3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sense perjudici del que disposa l'article 250 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

### **Art. 212.- Contingut de la llicència**

1. Les llicències s'atorgaran seguint les determinacions del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, les prescripcions d'aquest Pla General i les del seu desenvolupament.
2. Les previsions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.
3. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència en sol·licitud d'informació, la qual cosa haurà d'ésser facilitada en el terme de quinze dies.

### **Art. 213.- Documentació per a sol·licitar la llicència**

1. Les sol·licituds de llicència d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents:
  - Model previst per a la concessió de llicències complimentat.
  - Projecte tècnic complert visat pel Col·legi corresponent i subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant.
  - Plànols d'emplaçament i situació a escala 1:500 i 1:2000 amb detall dels serveis urbanístics existents.
  - Tota aquella documentació específica que el caràcter del projecte demani segons especifiquen aquestes Normes.



2. Quan es tracti d'obres de reforma o reconstrucció d'edificis existents es representarà per separat l'estat actual i la reforma projectada.

3. Les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran d'un plànol o croquis a escala subscrit per responsable tècnic.

#### **Art. 214.- Obres majors i obres menors**

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, es consideren obres majors: les construccions de nova planta, reforma de l'estructura d'edificis existents, les que augmentin o disminueixin el volum dels edificis, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions, totes les que exigeixin d'un facultatiu titulat amb les excepcions que figuraran a l'apartat següent.

Seràn obres menors les següents:

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

- a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
- c) Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
- d) Col·locació de rètols banderes i anuncis lluminosos.
- e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors
- f) Col·locació de pals
- g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública
- h) Instal·lació de marquesines per a comerços

B) Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:

- a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres
- b) Construcció de ponts, bastides i similars
- c) Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan no s'hagués atorgat llicència d'obres
- d) Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència
- e) Apuntament de façanes

- f) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció
  - g) Realització de treballs d'anivellació que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici
  - h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra
- C) Les petites obres de reparació, modificació i millora d'edificis següents:
- a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica
  - b) Reparació de cobertes i terrats
  - c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis
  - d) Col·locació de reixes
  - f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons
  - g) Construcció de pous i fosses sèptiques
  - h) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
  - i) Canvi o reparació d'elements estructurals
  - j) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi a més, els documents exigits per aquestes Normes
  - k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals
  - l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems
  - ll) Construcció i modificació d'aparadors
  - m) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres
  - n) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes
  - o) Coberts lleugers, oberts o tancants lateralment per envans, de superfície no major de 50 m<sup>2</sup> i alçada que no excedeixi de 5m.

D) Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives
- b) Construcció o enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys 25 m<sup>2</sup> de superfície total
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no es produeixin variacions de més d'1,50 m., sobre el nivell natural del terrenys i menys de 2,20 m, per sota d'aquest, en algun punt.
- d) Formació de jardins quan es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

### **Art. 215.- Termini, prorroga i caducitat de les llicències**

1. Les llicències d'obres s'atorgaran per a un termini màxim de dos anys.
2. Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans d'expirar aquest, l'interessat podrà sol·licitar de nou la llicència.
3. Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres.

També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres per un període superior a un any.

Aquestes prescripcions es faran constar expressament com a condició de la llicència.

### **Art. 216.- Obligacions del titular de la llicència**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en les presents Normes, al següent:
  - a) Construir o reposar la vorera que dóna front a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
  - b) Reparar o indemnitzar els danys que es causin en els elements urbanístics de sol, subsòl i vol de la via pública, tal com coreres, paviments, vorades, fanals grans, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, clavegueram, canalitzacions i d'altres serveis anàlegs.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.



### **Art. 217.- Llicència condicionada a completar la urbanització**

1. Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 120 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
2. No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
  1. Quan l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:
    - a) Accés rodat
    - b) Proveïment aigües
    - c) Evacuació aigües
    - d) Xarxa elèctrica de baixa tensió
  2. Quan s'asseguri l'execució successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi als tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, disposats a la Caixa General de Dipòsits, a les de Corporació Local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputades al sol·licitant i, a aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, la concessió de la llicència restarà demorada.

### **Art. 218.- Repercussió de les despeses derivades de les obres d'urbanització**

1. El propietari que amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyala en l'article anterior, urbanitza una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doti de llicència d'obres a aquests propietaris, sempre i quan no acreditin haver-hi abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 120.3 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística imposa als propietaris del Sòl Urbà.
2. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.

### **Art. 219.- Llicència de primera utilització**

1. Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització per comprovar si el mateix està d'acord amb el planejament vigent.
2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el cas de que aquest edifici no s'ajuste a la llicència d'obres en el seu dia atorgada.
3. La llicència de primera utilització es imprescindible per al subministrament municipal aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

#### **Art. 220.- Llicència de parcel·lació**

1. Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.
2. La documentació a presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència inclourà:
  - Memòria justificativa que estableixi les condicions de la parcel·lació i es justifiqui jurídica i tècnicament l'operació de parcel·laria.
  - Plànol d'emplaçament de la finca referit a la Classificació del S6l que consta en el Pla General escala 1:5000.

#### **Art. 221.- Llicències d'obres d'urbanització**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
  - b) Projecte tècnic
2. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
  - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
  - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estigui inclosa.
  - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
  - d) Plànol de perfils dels terrenys
  - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.



- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran de mesures, quadres de preus i pressupostos generals de la contracta.
  - g) Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran en l'execució de les obres, amb la indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
3. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència.  
Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

#### **Art. 222.- Llicència de moviment de terres**

- 1. La llicència per a moviment de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'excavació de fonaments i soterranis, o la desfeta de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellació i neteja de terres lliures.
- 2. Les obres a que es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.
- 3. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arborat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

#### **Art. 223.- Llicències d'edificació**

- 1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyarà projecte tècnic, el qual contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sol.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

- a) Memòria en la qual es descriu i s'indiqui les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament als plànols.  
A més, quan a l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.



- b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en el que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.
  - c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que el pendent màxim del terreny no sigui superior al 10%.
  - d) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre el que es conservi o permaneixi, en traç discontinuat groc, el que tingui de desaparèixer, i en traços discontinuats, separats per punts, de color roig, la nova obra.
  - e) Fotografies de la finca i les confrontats.
  - f) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i caudals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
2. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

#### **Art. 224.- Llicències d'enderroc**

1. No podrà enderrocar-se un edifici o part del mateix sense haver obtingut la llicència prèvia.
2. Les sol·licituds de llicència es presentaran subscrietes per l'interessat i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.
3. Amb la sol·licitud s'acompanyaran els següents documents:
  - Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, programa i precaucions a prendre amb relació a la via pública i a les construccions o predis veïns.
  - Plànols de l'estat de l'edificació existent, en plantes i alçats, que permetin apreciar l'abast de l'enderroc sol·licitat.

- Document acreditatiu de que el peticionari assumeix el compromís de reparar els mals que pugui ocasionar en els de domini públic i reparar els serveis que provisionalment hagin quedat afectats.
- Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional.
- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel Col·legi Oficial corresponent.

#### **Art. 225.- Llicències de modificació objectiva de l'ús**

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma s'acompanyaran els documents següents
  - Memòria justificativa del nou ús amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent.
  - Plànol d'emplaçament a escala 1:1000 amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.
  - Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix.
2. Quan aquesta sol·licitud porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o de reforma, caldrà que es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

#### **Art. 226.- Llicència de tancament de parcel·les**

1. El tancament de parcel·les es un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.
2. Les tanques que es realitzin en el Sòl Urbà i Urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per als sòls destinats a edificació privada.
3. Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en Sòl Urbanitzable Programat, mentre no es faci el Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes de l'execució futura d'aquells Sistemes, o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se.

#### **Art. 227.- Llicència de tallada d'arbres**

1. Queda subjecte a llicència la tallada d'arbres integrats en masses arbòries en sòls Urbans i Urbanitzables. Tota sol·licitud que es

presentí en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament.

2. En els S6ls qualificats de Sistemes Generals o Locals, queda prohibida en tots els supòsits la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
3. En el sòl no Urbanitzable serà necessari, a més a més l'autorització de l'organisme que correspongui per a tallada de masses arbòries.

#### **Art. 228.- Llicència de nova implantació o modificació de les línies de serveis**

Les llicències que sol·licitin les diferents companyies de Serveis o els particulars per tal de construir noves línies i/o ampliar o reformar les línies existents dels serveis elèctrics i de telecomunicacions, en sòl urbà i urbanitzable, hauran de contemplar obligatòriament el seu soterrament i canalització segons el traçat que prèviament estableixin els serveis tècnics municipals.

#### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

##### **PRIMERA.-**

1. Les edificacions anteriors en aquest Pla General realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats per aquest Pla General com a sistemes, quedaran fora d'ordenació d'acord amb el que prescriu l'article 93 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.
2. Les edificacions anteriors en aquest Pla General que superin condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

##### **SEGONA.**

1. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no programat queden reconegudes per aquest Pla General, pel que l'Ajuntament publicarà un cens definitiu de la superfície construïda d'aquestes construccions i de l'ús residencial, industrial o agropecuari a que estan destinades.

El canvi d'aquest ús no serà permès si es contrari a les determinacions del present Pla General.

2. S'admetran exclusivament les obres de consolidació i millora de les condicions higièniques.