

## **NORMES GENERALS PER A LA CONSTRUCCIÓ I LA REFORMA D'HABITATGES.**

1. Les construccions s'hauran d'ajustar als plànols presentats i fer-se sota la direcció del tècnic que figura en l'expedient.  
Si, en el moment de redactar el projecte o d'executar materialment les obres, s'aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, es poden executar sense necessitat de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada sempre que la llicència no sigui exigible per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació i que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat. Si la modificació a realitzar no es troba subjecte a la sol·licitud d'una nova llicència, únicament caldrà efectuar la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 76 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU) . S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte quan es dona alguna de les circumstàncies que preveu l'article 33.2. del RPLU.
2. Si no estan alineades convenientment, no hi ha conducció d'aigües pluvials o d'aigües residuals, s'haurà de fer el que calgui per complir aquests requisits. A l'oficina d'obres d'aquest Ajuntament us facilitaran tots els detalls que calguin.
3. Si no hi ha voreres davant d'edifici, el seu propietari està obligat a fer-les a càrrec seu, utilitzant els materials i amb subjecció al model i a la rasant que s'indiquin, en tota la longitud de l'immoble que toca amb la via pública.
4. L'incompliment del deure d'urbanitzar simultani a l'edificació comportarà la pèrdua de la garantia que haurà d'abonar la persona promotora de les obres d'edificació (article 40.3 del RPLU).  
La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 del mateix Decret resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant.
5. La llicència es concedeix sens perjudici de tercers i salvant els drets de propietat i sense que es pugui invocar per excloure o per disminuir la responsabilitat civil o penal en la que hagueren incorregut els beneficiaris en l'exercici de les seves activitats.
6. La persona titular d'una llicència urbanística per a l'execució d'obres ha de lliurar a l'administració atorgant una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final d'obres expedient per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per executar-les, les còpies de l'acta i del certificat esmentats han de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.
7. Caducitat de les llicències urbanístiques: D'acord amb l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), totes les

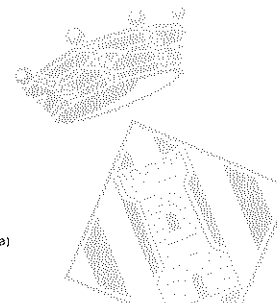


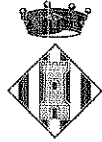
Llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis atorgats, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.

Quan hagi transcorregut el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, l'administració atorgant ha de declarar la caducitat de la llicència urbanística atorgada, amb l'audiència prèvia de la persona titular de la llicència.

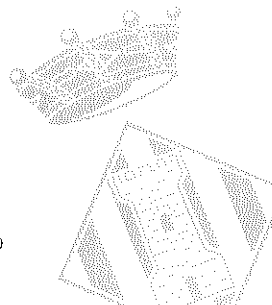
La manca de declaració de caducitat de la llicència urbanística no faculta les persones que intervenen en el procés d'execució de les obres per iniciar-les o prosseguir-les més enllà dels termini habilitats per la llicència ni, en conseqüència, les eximeix de les responsabilitats administratives que es puguin derivar de l'execució d'obres realitzades fora dels terminis esmentats.

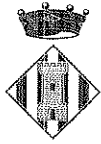
8. Sol·licitud de pròrroga d'una llicència d'obres: D'acord amb l'article 189.4 del TRLU, els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir-ne una pròrroga, tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la Llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 73 de la mateixa norma.
9. D'acord amb l'Ordenança reguladora de la suspensió d'obres durant la temporada d'interès turístic, les obres hauran de respectar les condicions de suspensió dels treballs d'acord amb els supòsits i zones establertes per l'esmentada Ordenança.
10. Les mitgeres que quedin al descobert –a causa de les diferents alçàries, reculades, profunditats edificables o per qualsevol altre motiu- hauran de tenir un acabat similar al de la resta de les façanes.
11. Si es tracta d'una construcció o d'una reconstrucció d'un edifici, és obligatori aixecar una tanca de protecció la qual no podrà impedir el trànsit públic. Les bastides que s'utilitzin s'hauran d'ajustar a les prescripcions normatives vigents d'aplicació i a les prescripcions de seguretat del personal que treballi a l'obra i de les persones que transitin per la via pública.
12. El constructor i promotor estan obligats a adoptar les mesures de seguretat pública establertes per les Lleis i Ordenances en vigor, les quals seran suficients per evitar qualsevol dany als treballadors o als vianants.
13. Els guais i les grues seran objecte de llicència expressa.





14. Les llicències s'atorguen sense perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.
15. Si en les proximitats de les obres que s'autoritzen hi ha fils telefònics o elèctrics, canonades d'aigua o qualsevol altre servei públic, el promotor restarà obligat a donar-ne compte per prevenir els danys que es poguessin causar al servei públic corresponent, i haurà de fer-se càrrec de les despeses que s'ocasionin per aquest motiu i reposar en perfecte estat els elements urbanístics que poguessin quedar afectats com a conseqüència de l'obra autoritzada.
16. Respecte de les condicions de neteja de l'obra, seran d'aplicació els preceptes de l'Ordenança municipal de neteja i el Reglament regulador dels serveis públics d'escombraries, neteja viària i de platges, i de clavegueram.
17. En aplicació de la normativa vigent d'aplicació relacionada amb la gestió de runes i terres (actualment el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya) i de l'Ordenança municipal per a la gestió de runes i terres, d'estricta compliment en tot el terme municipal, per als residus de la construcció que siguin procedents d'enderrocs, construcció nova, rehabilitació o excavació, s'utilitzarà qualsevol empresa gestora de residus convenientment autoritzada per l'Agència de Residus de Catalunya.  
El sol·licitant de la llicència ha de presentar a l'Ajuntament, en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de l'obra, un certificat del gestor referent a la quantitat i tipus de residus lliurats.
18. En tots aquells edificis de nova planta o en aquelles intervencions de reforma de grau alt en edificis existents, caldrà preveure la reserva d'espai per les conduccions d'instal·lacions d'antenes que permeti la seva reconducció a la coberta.
19. Totes les rases autoritzades en les vies públiques per a la conducció soterrada de serveis porten aparellada la llicència d'ús comú especial, que s'ha d'entendre sense perjudici de tercers i essencialment revocable per raons d'interès públic i amb dret a indemnització, si s'escau.
20. La renúncia o la separació del tècnics que es facin càrrec de la direcció facultativa o de l'empresa constructora, comportarà la paralització automàtica de l'obra, que no podrà ser continuada fins que s'hagi designat el corresponent substituït.





21. En el moment d'iniciar la construcció, es col·locarà la placa de llicència en el lloc més visible des de la via pública.

22. Durant l'execució de les obres, l'Ajuntament podrà inspeccionar-les en qualsevol moment, per comprovar la seva adequació al projecte autoritzat i el compliment de les normatives generals i sectorials que l'afectin.

El promotor de l'obra, o un representant o mandatari seus, i la direcció facultativa estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin convocats i a facilitar l'entrada a la finca als inspectors, que queda indefinidament autoritzada pel sol fet d'acceptar la llicència.

23. L'acabament de les obres serà comunicat a l'Ajuntament en un termini màxim de quinze dies, acompanyat del certificat final de la direcció facultativa, que haurà de referir-se expressament als següents aspectes:

- a) Si les obres s'adeqüen al projecte autoritzat per la llicència.
- b) Si s'ha retirat la maquinària, els materials sobrants, tanques, bastides i barreres.
- c) L'estat en què es troba la urbanització del solar edificat, fent al·lusió especial als elements de la infraestructura, serveis i mobiliari urbà afectats per l'obra.

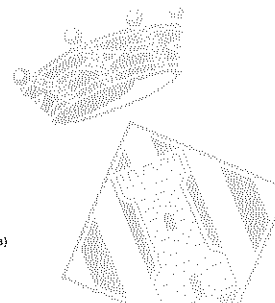
24. El promotor haurà de tenir permanentment dipositada a l'obra a disposició de l'Ajuntament la documentació següent:

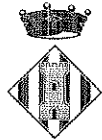
- a) L'exemplar original o una còpia autèntica del permís d'obres.
- b) Un exemplar del projecte degudament signat i diligenciat de l'acord d'aprovació.
- c) Si s'escau, un exemplar de l'acta d'assenyalament d'alineacions i rasants.
- d) La placa de llicència.
- e) Els contractes originals o còpies autèntiques de la direcció facultativa.
- f) Els vals de lliurament de les runes i enderroc en un abocador o magatzem autoritzat.

25. Els propietaris d'immobles urbans estaran obligats a consentir les servituds administratives per suportar les instal·lacions en façanes de plaques i qualsevol altre element indicador de la retolació i numeració de la via, de normes i senyals de circulació, de referència o indicació de llocs d'interès i de serveis d'enllumenat públic. La servitud serà gratuïta i podrà establir-se d'ofici, mitjançant la notificació al propietari, que no tindrà dret a cap més indemnització que les dels desperfectes causats a la façana.

Les modificacions o els canvis d'ubicació, que sobre els elements esmentats en el paràgraf anterior calgués efectuar d'ofici o com a conseqüència de l'activitat privada referida a la realització d'obres, seran a càrrec, en cada cas, de l'Ajuntament o dels promotors de les obres, segons qui sigui el promotor.

26. Queda totalment prohibit:





- a) Construir les sortides de fums a l'exterior de les façanes, havent de sortir verticals pel teulat i complint les normatives vigents establertes que resultin d'aplicació. La solució a realitzar ha de quedar plasmada en el projecte o memòria constructiva.
  - b) Col·locar portes que s'obrin cap a l'exterior de la via pública, de manera que constitueixin un obstacle per al trànsit rodat o peatonal, a excepció que sigui de manera exclusiva porta d'emergència que en tot cas haurà de complir amb les condicions establertes a les normatives vigents que resultin d'aplicació.
27. Els armaris de comptadors existents o que s'hagin de col·locar per donar serveis a l'obra de què es tracti s'encastaran a la façana de l'edifici o a la tanca del solar en les condicions que determinin els Serveis Tècnics Municipals.
28. La urbanització de la parcel·la haurà d'estar completament finalitzada o restaurada, segons s'escaigui, en el moment d'expedir-se el certificat final d'obra per la direcció facultativa, el qual haurà de referir-se expressament al compliment d'aquesta obligació.
29. Si la preparació del solar requerís la tala d'arbres, el projecte tècnic haurà de contemplar els que queden afectats, i s'hauran de demanar instruccions prèvies als Serveis Tècnics Municipals sobre la manera de dur-la a terme.

