



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

ORDENANÇA SOBRE EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

TÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS.....	2
ARTICLE 1. OBJECTE.....	2
ARTICLE 2. ÀMBIT D'APLICACIÓ	2
ARTICLE 3. FONAMENT LEGAL	2
TÍTOL II.- ACTES I RÈGIM D'INTERVENCIÓ.....	2
ARTICLE 4. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA.....	2
ARTICLE 5. ACTES SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA.....	4
ARTICLE 6. ACTES NO SUBJECTES A INTERVENCIÓ MITJANÇANT LLICÈNCIA URBANÍSTICA O COMUNICACIÓ PRÈVIA	5
TÍTOL III.- RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA.....	6
ARTICLE 7. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	6
ARTICLE 8. COMPETÈNCIA MUNICIPAL	7
ARTICLE 9. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	7
ARTICLE 10. CONDICIONS DE L'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	8
ARTICLE 11. CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	8
ARTICLE 12. TRANSMISSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	9
ARTICLE 13. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICÈNCIA	10
ARTICLE 14. DIVERSITAT DE LLICÈNCIES	12
ARTICLE 15. OBRES QUE REQUEREIXEN PROJECTE TÈCNIC	12
ARTICLE 16. CONTINGUT DEL PROJECTE TÈCNIC D'OBRES	13
ARTICLE 17. OBRES QUE NO REQUEREIXEN PROJECTE TÈCNIC.....	14
ARTICLE 18. OBRES QUE NO S'AJUSTEN AL PROJECTE AUTORITZAT	14
TÍTOL IV.- RÈGIM DE COMUNICACIÓ	15
ARTICLE 19. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LA COMUNICACIÓ PRÈVIA	15
ARTICLE 20. PRIMERA UTILITZACIÓ I OCUPACIÓ DELS EDIFICIS I LES CONSTRUCCIONS	17
ARTICLE 21. COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES QUE NO S'AJUSTEN AL PROJECTE TÈCNIC AUTORITZAT.....	18
TÍTOL V.- RÈGIM D'INSPECCIÓ	19
ARTICLE 22. INSPECCIÓ DE LES OBRES	19
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA	19
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.....	19
DISPOSICIONS FINALS	20
Primera.- Entrada en vigor	20



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

TÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1. OBJECTE

És objecte d'aquesta Ordenança la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl i del subsòl subjectes a control preventiu.

Així mateix, té per objecte establir el règim jurídic i el procediment administratiu per a la tramitació de les llicències d'obres i del règim de comunicació prèvia d'obres, així com la comunicació prèvia de la primera utilització i ocupació dels edificis.

ARTICLE 2. ÀMBIT D'APLICACIÓ

Aquesta ordenança és d'aplicació a totes les actuacions en ella regulades, que es realitzin al municipi de Riudellots de la Selva, les quals han de ser autoritzades per l'Ajuntament de Riudellots de la Selva o en relació a les quals s'ha de presentar a aquesta administració pública la corresponent comunicació.

ARTICLE 3. FONAMENT LEGAL

L'Ajuntament té atribuïda la potestat reglamentària i d'autoorganització en virtut del que preveuen l'article 4 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 8 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

TÍTOL II.- ACTES I RÈGIM D'INTERVENCIÓ

ARTICLE 4. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes següents, enunciats a l'article 187 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

- a) Els moviments de terra 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 que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.

- d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
- i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- n) 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.
- o) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- p) Els usos i les obres provisionals.

2. També estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, els actes que es relacionen a continuació, que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició tota o parcial de construccions i instal·lacions existents.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) La construcció o instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

ARTICLE 5. ACTES SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. Estan subjectes al règim de comunicació prèvia els actes següents que s'enuncien a l'article 187 bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, afegit per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; que es duguin a terme en sòl urbà i urbanitzable delimitat:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició tota o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'aprovació d'un projecte tècnic.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) La construcció o instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

2. També estan subjectes al règim de comunicació, els actes subjectes a intervenció que es duguin a termes en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

3. Així mateix, estan subjectes a comunicació prèvia, aquelles obres descrites a l'article 15 de la present ordenança que no s'ajusten al projecte autoritzat, i respecte de les quals la legislació sobre ordenació de l'edificació no exigeix nova llicència urbanística, sempre que no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat.

ARTICLE 6. ACTES NO SUBJECTES A INTERVENCIÓ MITJANÇANT LLICÈNCIA URBANÍSTICA O COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents, que s'enumeren a l'article 187 ter del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, afegit per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- 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 si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

- i. Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva 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.
- ii. 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.

TÍTOL III.- RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

ARTICLE 7. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. Els actes subjectes a sol·licitud de llicència, s'han de resoldre d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995, de 13 de juny); pel Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost); pel Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig) i pel que disposi aquesta Ordenança. Això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de la llicència sol·licitada cal que l'actuació sigui admissible d'acord amb la regulació continguda a la normativa urbanística, el planejament, la normativa sectorial i les ordenances municipals.

3. La sol·licitud de llicència d'obres s'haurà de formalitzar amb els models normalitzats aprovats per la Junta de govern, als quals s'haurà d'acompanyar la documentació específica i/o el projecte tècnic que, per a cada tipus d'obra, es relaciona a la present ordenança i a cadascun dels models normalitzats. Els models estaran disponibles a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (<https://www.seu.cat/riudellotsdelaselva/index>).



**Ajuntament de
Riudellots de la Selva**

4. Les sol·licituds de llicència i tota la documentació requerida, s'hauran de presentar en el Registre general de l'Ajuntament.
5. La documentació tècnica explicativa s'ha de presentar per duplicat, excepte en els supòsits en què la naturalesa de l'obra o la normativa sectorial n'exigeixin major nombre d'exemplars. Així mateix, s'haurà de presentar un exemplar en format digital, acompanyat del corresponent certificat de coincidència de dades.
6. Una vegada atorgada la llicència sol·licitada, una de les còpies aportades, degudament diligenciada, queda a disposició del sol·licitant per a la seva retirada, durant un període màxim de tres mesos.
7. Les llicències s'entenen atorgades, salvat el dret de propietat i sens perjudici del de tercer, i no serà necessari acreditar la titularitat davant l'administració per sol·licitar-les, tret que l'atorgament pugui afectar la protecció i la garantia dels béns de titularitat pública.

ARTICLE 8. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

1. La competència per a resoldre les sol·licituds de llicència o autoritzacions és municipal i recau en el/la President/a de la Corporació, sens perjudici dels informes previs preceptius o autoritzacions que, segons la legislació sectorial vigent, hagin d'emetre altres administracions.
2. No obstant, l'exercici d'aquesta competència podrà ser delegada a la Junta de govern local, d'acord amb la legislació de règim local vigent.

ARTICLE 9. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, terminis màxims, condicions, garanties i altres punts identificadors i advertir el titular de la caducitat de la llicència.
2. Tot el que disposen les normes urbanístiques, així com també aquesta Ordenança, respecte a condicions d'edificabilitat i ús, així com sobre les condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa, s'entén inclòs en el contingut de l'acte



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

d'atorgament de la llicència. No poden justificar-se vulneracions d'aquestes normes o d'altres que siguin d'aplicació en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències fixaran els terminis màxims d'inici, interrupció màxima i acabament de les obres, i advertiran al titular de la caducitat de la llicència.

ARTICLE 10. CONDICIONS DE L'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que disposa el planejament vigent respecte a la classe de sòl i la seva destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Per atorgar llicències de sòl urbà, és necessari que la parcel·la tingui la consideració de solar, d'acord amb el que disposa l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

3. Les parcel·les en sòl urbà afectades de cessió a vialitat, hauran de cedir amb anterioritat a l'atorgament de la llicència, els terrenys de cessió obligatòria.

4. No obstant, es podrà atorgar llicència d'obres condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, mitjançant la constitució de fiança o aval bancari que garanteixi les obres d'urbanització. L'eficàcia de la llicència restarà condicionada a la constitució de la garantia.

5. En cas d'incompliment de la condició d'urbanitzar es procedirà a l'execució subsidiària de les obres, executant-se la garantia o aval bancari presentat, d'acord amb les normes del procediment administratiu.

ARTICLE 11. CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. 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. Ambdós terminis es computen a partir del dia següent al de la notificació de la llicència atorgada i es prorroguen



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

automàticament per la meitat del terminis fixats, si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita justificadament abans d'exhaurir-se els terminis establerts.

2. Les llicències urbanístiques caduquen si, en finir els terminis per iniciar o finalitzar les obres a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, aquelles no s'han començat o no s'han acabat.

3. La persona titular d'una llicència urbanística per a l'execució de les obres ha de presentar a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva una còpia de l'acta d'inici de les obres emesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final de les obres expedit per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per a executar-les, les còpies de l'acta i del certificat anteriorment mencionats, hauran de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.

4. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb audiència prèvia de la persona titular.

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

ARTICLE 12. TRANSMISSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. Les llicències atorgades de conformitat amb aquesta Ordenança són transmissibles.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

2. Els subjectes que intervenen en la transmissió de la llicència han de comunicar-ho per escrit a l'òrgan que la va atorgar. La petició de transmissió s'haurà d'acompanyar de la documentació necessària per a l'acreditació dels intervinents, així com de la conformitat d'ambdues parts.
3. Transcorregut el termini d'un mes des de la comunicació, si no es notifica la no procedència de la transmissió, aquesta es considera plenament eficaç.
4. Si els subjectes intervinents en la transmissió no la comuniquen a l'òrgan que va atorgar la llicència són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació.

ARTICLE 13. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICÈNCIA

1. Per poder iniciar les obres el titular d'una llicència urbanística haurà de donar compliment a les següents obligacions:
 - a) Haver donat compliment a les condicions particulars (amb valor de condició suspensiva) imposades a la llicència d'obres, fet del qual depèn la seva eficàcia.
 - b) Haver satisfet totes les despeses ocasionades a l'Administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per aquesta.
 - c) Disposar de les llicències específiques per a la instal·lació de grues torre o aparells elevadors, ocupació de la via pública, etc.
 - d) Haver comunicat a l'Ajuntament els agents que intervenen en les obres (contractistes i direcció facultativa).
2. Durant l'execució de les obres el titular de la llicència urbanística haurà de donar compliment als següents deures:
 - a) Iniciar i acabar les obres en els terminis establerts a la llicència.
 - b) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra, així com tota la resta de mesures de protecció addicionals que es defineixin. Si per necessitats de la construcció



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, cal sol·licitar la llicència corresponent d'ocupació del domini públic. Cal deixar sempre una vorera mínima d'un metre d'amplada mínima pel pas dels vianants, i es construirà, si és necessari, una vorera suplementària, de caràcter provisional.

- c) Permetre la inspecció de les obres als tècnics municipals amb la finalitat de constatar que les mateixes s'ajusten a la llicència atorgada o a les possibles modificacions.
- d) Comunicar a l'Ajuntament els canvis dels agents que intervenen en les obres (contractistes i direcció facultativa).
- e) Comunicar a l'Ajuntament les transmissions de les llicències urbanístiques mitjançant escrit signat pel titular actual i el nou titular.
- f) En cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, cal actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
- g) Efectuar la corresponent comunicació prèvia a l'execució de les obres que no s'ajustin al projecte en base al qual es va atorgar la llicència originària.
- h) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas, i la reposició de l'obra civil que correspongui.

3. Una vegada finalitzades les obres, el titular de la llicència urbanística ha de complir amb les següents obligacions:

- a) Comunicar a l'Ajuntament la finalització de les obres amb aportació del corresponent certificat final d'obra expedit pel tècnic director. En el supòsit d'obra sense tècnic, el titular de la llicència ho comunicarà en els mateixos termes.
- b) Comunicar a l'Ajuntament la primera utilització o ocupació de l'edifici.
- c) Construir o refer la vorera de la finca dins el termini de finalització de l'obra. En els casos en què a la calçada hi manqui delimitació de vorera, l'amplada d'aquesta la determinaran els serveis tècnics municipals.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

- d) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, com són voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i número de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- e) Retirar, en el termini de quaranta-vuit hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, les bastides, les tanques, les barreres, les voreres provisionals, les instal·lacions provisionals, etc.
- f) Col·locar, adossat a la façana de l'edifici, el número de policia corresponent a la finca amb el model autoritzat que facilitarà l'Ajuntament.

ARTICLE 14. DIVERSITAT DE LLICÈNCIES

1. Quan juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres es preveu la realització d'altres actuacions sobre la mateixa parcel·la, sotmeses a l'obtenció de llicència urbanística, el sol·licitant pot demanar en un acte únic totes les llicències, i ha d'adjuntar-hi els documents que en relació a cada llicència estiguin específicament determinats.

2. Quan una llicència és condició necessària per a l'atorgament d'una altra de posterior, el termini per a la concessió d'aquesta s'inicia un cop ha estat atorgada la primera.

ARTICLE 15. OBRES QUE REQUEREIXEN PROJECTE TÈCNIC

1. Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres, en els següents supòsits, establerts a la Llei d'ordenació de l'edificació (Llei 38/1999, de 5 de novembre):

- a) Obres d'edificació de nova construcció, excepte aquelles construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

- b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre i quan alterin la seva configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o històrico-artístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afectin als elements o parts objecte de protecció.

2. També requereixen projecte tècnic les implantacions d'obres, així com les ampliacions, reformes, rehabilitacions o enderrocaments totals o parcials de les obres existents, quan afectin:

- a) Els fonaments o els elements estructurals.
- b) El volum o les superfícies construïdes.
- c) L'ús urbanístic.
- d) El nombre de vivendes, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonials cultural o urbanística.

ARTICLE 16. CONTINGUT DEL PROJECTE TÈCNIC D'OBRES

1. El projecte és el conjunt de documents mitjançant els quals es defineixen i determinen les exigències tècniques de les obres contemplades a l'article anterior.

2. En totes les sol·licituds de llicències i en totes les comunicacions prèvies que s'exigeixi la presentació d'un projecte tècnic, aquest ha d'estar signat pel tècnic facultatiu competent i visat pel col·legi professional corresponent, si s'escau, i hi ha de constar, juntament amb la signatura, el nom i cognoms del tècnic.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

3. El projecte haurà de justificar tècnicament les solucions proposades d'acord amb les especificacions requerides per la normativa tècnica aplicable.
4. El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per a definir i establir les característiques tècniques de les obres esmentades a l'article anterior, amb el suficient grau de detall per a permetre comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que aquesta legislació estableixi.
5. Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'haurà de desenvolupar mitjançant el corresponent projecte executiu, el qual haurà de definir íntegrament l'obra. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'haurà d'aportar a aquest Ajuntament el citat projecte d'execució i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

ARTICLE 17. OBRES QUE NO REQUEREIXEN PROJECTE TÈCNIC

Per aquelles obres diferents de les enumerades a l'article 15 que no requereixin la presentació del corresponent projecte tècnic d'obres, caldrà que, en la pròpia sol·licitud de llicència d'obres o mitjançant l'aportació de documents complementaris, es descriguin i justifiquin les obres a executar; s'identifiqui amb precisió la finca afectada per les obres i es representin gràficament les obres que per les seves característiques ho requereixin. Aquests aspectes hauran de tenir el grau de detall suficient per a poder apreciar les característiques, la situació i el destí de les obres, amb la finalitat de comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que en aquesta s'estableixin.

ARTICLE 18. OBRES QUE NO S'AJUSTEN AL PROJECTE AUTORITZAT

Si, en el moment de redactar el projecte d'execució a què fa referència l'article 16.4 o d'executar materialment les obres, s'aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, aquelles es podran executar sense



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

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.
- Les citades obres no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat.
- S'efectuï la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 21 de la present Ordenança.

S'entén que les obres comporten una alteració substancial del projecte quan es doni alguna de circumstàncies previstes a l'article 33.2 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

TÍTOL IV.- RÈGIM DE COMUNICACIÓ

ARTICLE 19. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LA COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. Els actes que, de conformitat amb l'establert a l'article 5 de la present Ordenança estan subjectes a comunicació prèvia, s'han de resoldre d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (decret 179/1995, de 13 de juny), i en el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

2. La comunicació prèvia s'haurà de formalitzar amb els models normalitzats aprovats per la Junta de govern, als quals s'haurà d'acompanyar la documentació específica i/o el projecte tècnic que, per a cada tipus d'obra, es relaciona a la present ordenança i a cadascun dels models normalitzats. Els models estaran disponibles a la seu electrònica d'aquest Ajuntament (<https://www.seu.cat/riudellotsdelaselva/index>).

3. La comunicació a què fa referència l'article 5 d'aquesta Ordenança s'haurà de presentar amb caràcter previ a l'execució de l'acte de què es tracti, en el Registre d'entrada de documents de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, juntament amb la documentació que s'escaigui, segons cada cas.



**Ajuntament de
Riudellots de la Selva**

4. Les comunicacions prèvies relatives a l'execució de les obres només seran vàlides si indiquen els terminis màxims per a començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat. Els citats terminis es podran prorrogar per la meitat si la persona interessada ho comunica a l'Ajuntament abans que hagin transcorregut.

En qualsevol cas, el termini màxim per a començar les obres és de sis (6) mesos i el termini per acabar-les és de divuit (18) mesos.

5. Amb caràcter general, la persona interessada està habilitada per executar l'acte de què es tracti, un cop transcorreguts deu (10) dies hàbils des de la presentació de la comunicació prèvia i dels documents oportuns, sense que l'Ajuntament li hagi efectuat cap requeriment. No obstant, per aquells actes subjectes a comunicació prèvia respecte dels quals es requereixi la presentació de projecte tècnic, la persona interessada està habilitada per a executar-los, quan hagi transcorregut el termini de quinze (15) dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació al Registre general d'entrada de documents de l'Ajuntament, sense que l'Ajuntament li hagi efectuat cap requeriment.

Així mateix, en els supòsits de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, la persona interessada està habilitada per utilitzar i ocupar els mateixos, quan hagi transcorregut el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la comunicació i el certificat a què es refereix l'article 20 de la present Ordenança, o de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sempre i quan l'Ajuntament no hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

6. Si la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'Ajuntament ho manifestarà a la persona interessada amb l'advertiment que, mentre no presenti la comunicació i els documents preceptius, no pot executar l'acte de què es tracti.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

7. Transcorreguts els terminis màxims indicats en la comunicació prèvia per a començar o acabar les obres, incloses les seves respectives pròrrogues, sense que aquelles s'hagin iniciat o finalitzat, la persona interessada quedarà inhabilitada per a començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici de que pugui presentar una nova comunicació prèvia.

8. L'Ajuntament està facultat per a verificar les dades que consten en la comunicació i la documentació presentades.

La inexactitud, la falsedat o la omisió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de poder continuar amb l'execució de l'acte comunicat, des del moment en que es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que siguin procedents.

ARTICLE 20. PRIMERA UTILITZACIÓ I OCUPACIÓ DELS EDIFICIS I LES CONSTRUCCIONS

1. Per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions situats dins el terme municipal de Riudellots de la Selva, la persona promotora haurà de comunicar prèviament a l'Ajuntament la finalització de les obres. Aquesta comunicació haurà d'anar acompanyada del corresponent certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, el qual haurà de contenir les següents dades:

- a) Data de finalització de les obres.
- b) Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si procedeix, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- c) Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.

Juntament amb el certificat final d'obra esmentat, la comunicació haurà d'anar acompanyada dels següents documents:



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

- Sol·licitud d'alta de l'immoble en el Cadastre, amb el corresponent registre d'entrada.
- Certificat emès pel tècnic director de les obres sobre la correcta connexió de les escomeses de sanejament.

2. Només es podrà utilitzar i ocupar el corresponent edifici o construcció, un cop hagi transcorregut el termini d'un mes a comptar des de la data de presentació de la comunicació i dels documents esmentats al punt anterior, o de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sempre i quan l'Ajuntament no hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

ARTICLE 21. COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES QUE NO S'AJUSTEN AL PROJECTE TÈCNIC AUTORITZAT

1. De conformitat amb l'establert a l'article 15 de la present ordenança, la persona titular d'una llicència urbanística que aprecia la necessitat de dur a terme obres que no s'ajusten al projecte autoritzat ho ha de comunicar a aquest Ajuntament prèviament a la seva execució.

2. La comunicació prèvia s'haurà d'acompanyar de la documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si escau, del projecte executiu que el desenvolupa. Així mateix, la comunicació prèvia haurà d'anar acompanyada d'un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els següents aspectes:

- a) Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
- b) Justificació de la seva execució.
- c) Caràcter no substancial de l'alteració.
- d) Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

3. Si l'Ajuntament considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar al titular de la llicència urbanística, la qual cosa



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les obres esmentades, i l'ha de requerir per tal que sol·liciti la corresponent llicència urbanística, sens perjudici de l'adopció d'altres mesures de protecció de la legalitat urbanística apropiades si considera que es vulnera.

TÍTOL V.- RÈGIM D'INSPECCIÓ

ARTICLE 22. INSPECCIÓ DE LES OBRES

1. Els actes subjectes a llicència d'obra i els subjectes a comunicació prèvia resten subjectes a l'actuació inspectora de l'Administració municipal, amb l'objectiu de garantir llur adequació a les seves previsions i a la normativa urbanística, d'acord amb els article 201 del text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i concordants del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

2. El titular de la llicència o l'interessat en la comunicació prèvia, o una persona que els representi, i el director facultatiu de l'obra, si s'escau, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a aquest efecte, i també a facilitar l'entrada a la finca als serveis municipals d'inspecció. En cas d'incompliment, la inspecció pot advertir sobre la suspensió provisional de les obres i donar-ne compte immediatament a l'Alcaldia perquè resolgui el que sigui procedent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Els preceptes d'aquesta Ordenança que, per raons sistemàtiques reproduïxin aspectes de la legislació vigent, i altres normes de desenvolupament, i els que incloguin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendran automàticament modificats i/o substituïts en el moment en que es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de que porten causa.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

Els actes subjectes a llicència urbanística i a comunicació prèvia, regulats en la present Ordenança, restaran subjectes a l'abonament dels impostos i taxes regulades a les Ordenances fiscals, aprovades definitivament per a cada exercici pressupostari.



Ajuntament de
Riudellots de la Selva

DISPOSICIONS FINALS

Primera.- Entrada en vigor

Aquesta Ordenança entrarà en vigor un cop transcorregut el termini fixat a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

DILIGÈNCIA.-

Ordenança aprovada: 23/11/2015

Ordenança modificada: 07/11/2017