

Intervenció en l'ús del sòl i en l'execució de les obres : llicències urbanístiques i comunicació prèvia

Deu casos pràctics

José Luis Sola Moya
Arquitecte tècnic Ajuntament de Begues



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

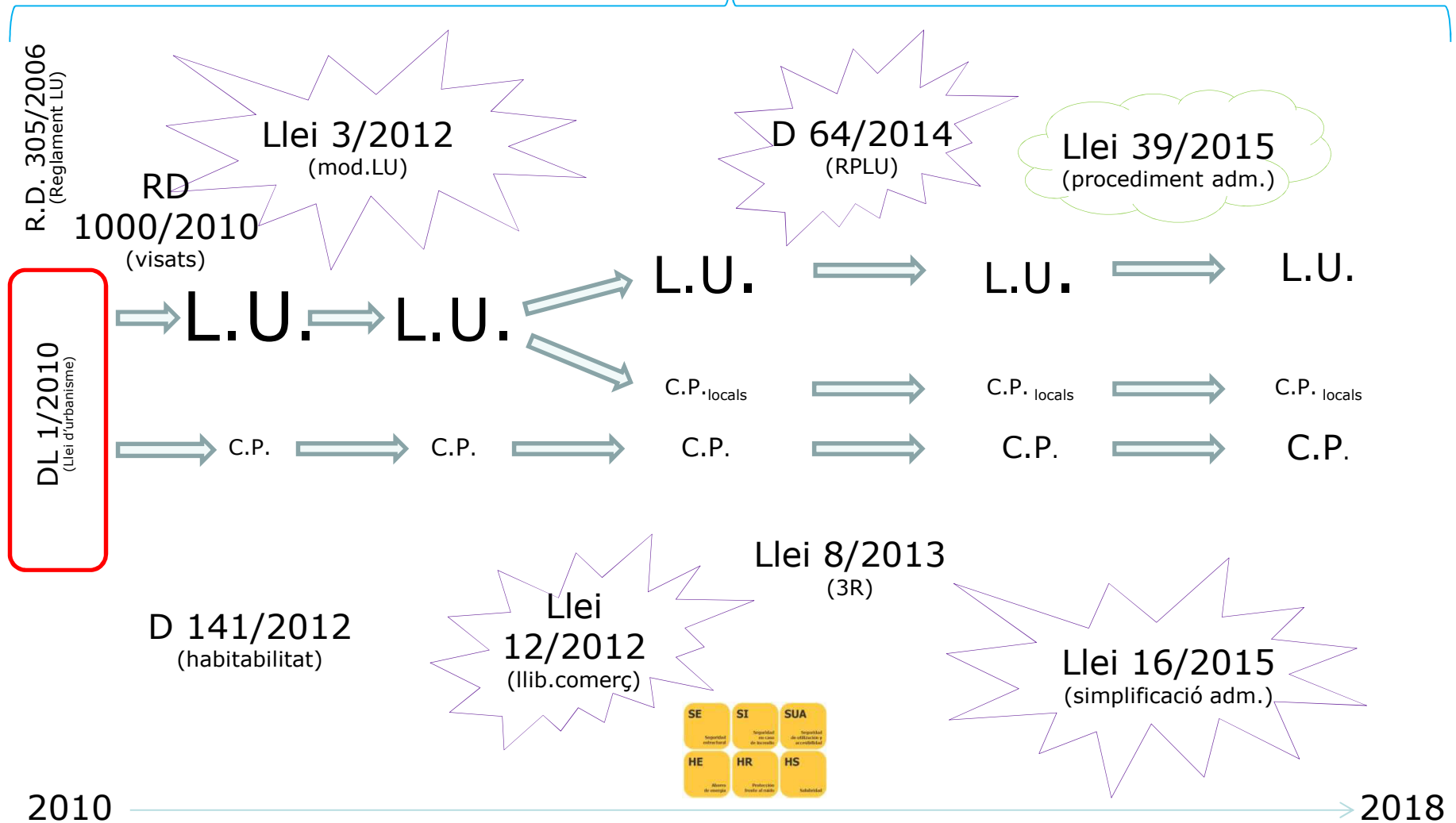
Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

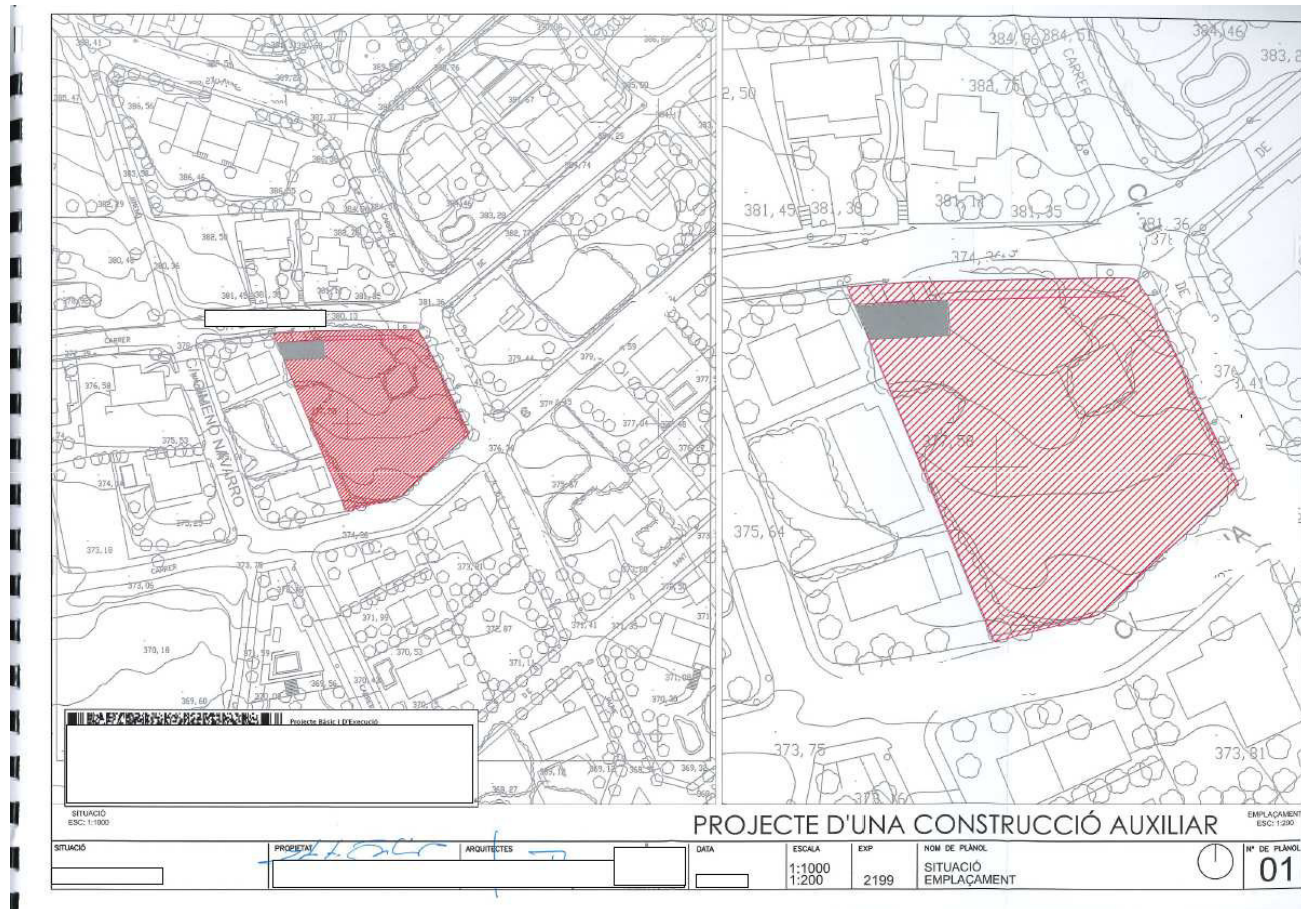
Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Introducció

ROAS



Cas 1: La construcció auxiliar.



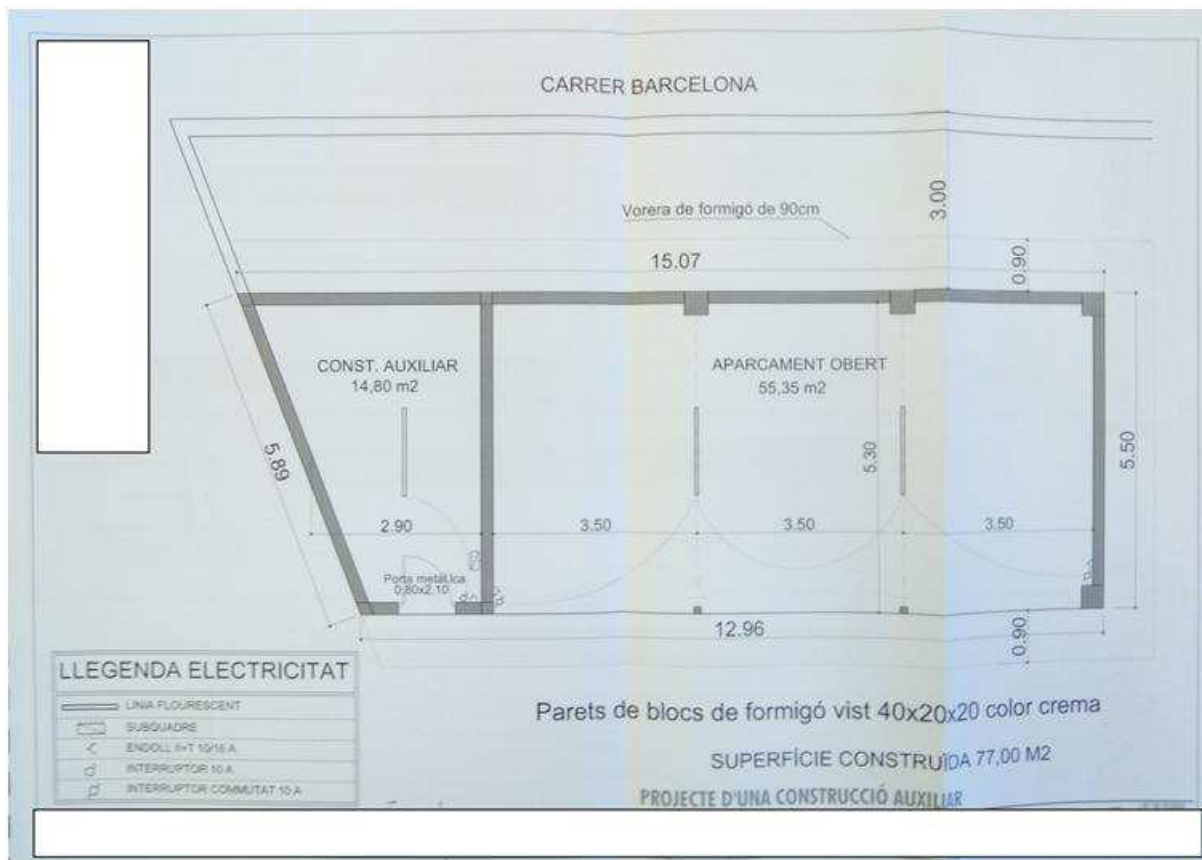
Diputació
Barcelona

#DibaOberta

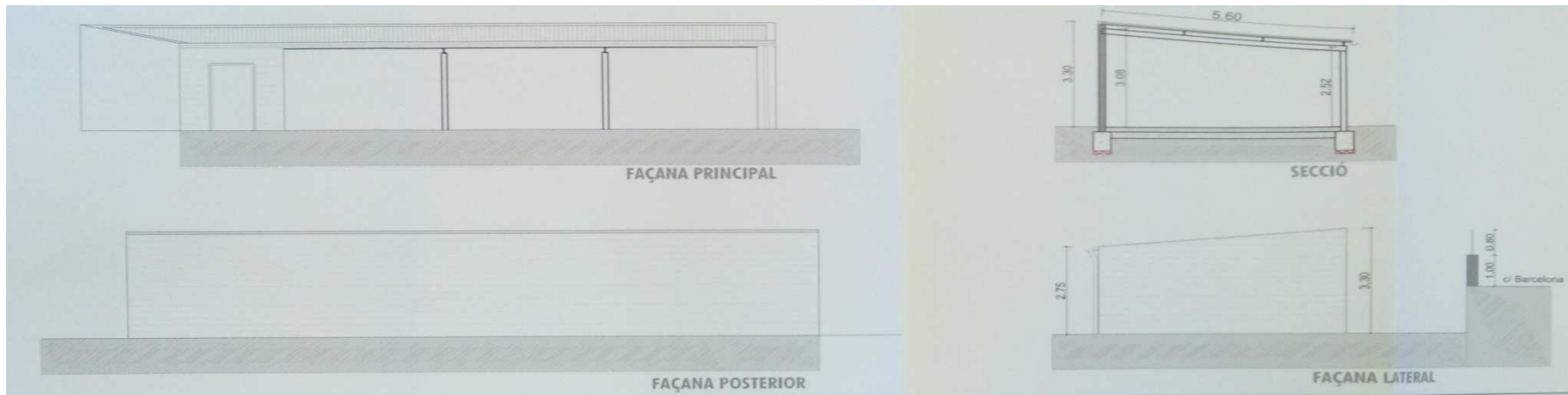
Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística :
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Cas 1: La construcció auxiliar.



Cas 1: La construcció auxiliar.



Informació complementària CAS 1

TRLUC

Article 187

Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 *ter*, els actes següents:

[...]

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

Article 187 bis

Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 187.2 i 187 *ter*, els actes següents:

a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, **no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic**.

LOE

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

[...]

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones **de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta**.

[\[tornar\]](#)



Informació complementària CAS 1

LOE

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

[...]

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y **requerirán un proyecto** según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

CTE

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones **de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.**

[\[següent\]](#)



Informació complementària CAS 1

RPLU

Article 33

Obres que **requereixen projecte tècnic**

33.1 Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres quan fan referència al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, **també requereixen projecte tècnic** les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial 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 d'habitacles, establiments** o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
 - e) **Els elements objecte de protecció** dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- [...]

Article 34

Contingut del projecte tècnic d'obres

34.1 El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, **la documentació escrita i gràfica necessària per definir i establir les característiques tècniques de les obres a què fa referència l'article 33**, amb el grau de detall suficient per 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.

[...]

RD 1000/2010

Article 2. *Visats obligatoris.*

És obligatori obtenir el visat col·legial únicament sobre els treballs professionals següents:

a) **Projecte d'execució d'edificació.** A aquests efectes, s'entén per edificació el que preveu l'article 2.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. L'obligació de visat abasta les obres **que requereixin projecte** d'acord amb l'article 2.2 de l'esmentada Llei.

[\[tornar\]](#)



Informació complementària.

Cas 2.

TRLUC

Article 187

Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 *ter*, els actes següents:

[...]

d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.

Article 187 bis

Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 187.2 i 187 *ter*, els actes següents:

[...]

b) La primera utilització i ocupació dels edificis.

RPLU

Secció 5

Primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions

Article 43

Requisits

Les persones promotores poden instar la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 5.2, objecte d'un únic projecte tècnic d'obres autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits següents:

- a) **Que hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat** i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- b) Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
- c) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.
- d) Altres que estableixin les ordenances municipals de l'edificació, si s'escau.

Article 44

Termini

El termini per atorgar la llicència urbanística per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions és d'un mes.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 2.

RPLU

Article 75

Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

75.1 Per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 71.1.a) [*actes subjectes a comunicació prèvia*], la persona promotora ha de comunicar prèviament la finalització de les obres a l'administració que va atorgar la llicència urbanística corresponent. La comunicació ha d'anar acompanyada del certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:

a) Data de finiment de les obres.

b) Que **les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat** i, si s'escau, 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.

75.2 Només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació i el certificat a què fa referència aquest article o, si s'escau, de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sense que l'administració atorgant hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

[\[torna\]](#)



Informació complementària.

Cas 3.

RPLU

Article 35

Obres que no s'ajusten al projecte autoritzat

Si, en el moment de redactar el projecte d'execució a què fa referència l'article 34.3 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, que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat i que s'efectuï la comunicació prèvia corresponent d'acord amb l'article 76.** S'entén que les obres comporten una **alteració substancial** del projecte quan es dona alguna de les circumstàncies que preveu l'article 33.2.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte tècnic les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial 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 d'habitatges, establiments** o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- e) Els elements objecte de protecció dels **béns catalogats** subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 3.

RPLU

Article 76

Comunicació d'obres que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat

76.1 La persona titular de la llicència urbanística ha de comunicar a l'administració atorgant les obres a què fa referència l'article 35 **prèviament a la seva execució**. Amb la comunicació prèvia ha d'aportar la documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si s'escau, el projecte d'execució que el desenvolupa. També ha d'aportar un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:

- 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.**

76.2 Si l'administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les obres esmentades, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sens perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

[\[següent\]](#)



Cas 4: Comunicacions prèvies per actuacions en locals.

L'omissió d'informació aportada és molt evident, i no toca altre remei que redactar l'informe tècnic corresponent:

INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE: comunicació prèvia d'obres exp.2410-253-2018.

SITUACIÓ: carrer Troncal 8, local.

Fets

El 20/03/2018 la Sra. Folch va tramitar un comunicat previ d'obres per l'adequació d'un local per activitat de fisioteràpia.

Consideracions tècniques

- L'article 69.4 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, determina que l'omissió de caràcter essencial de qualsevol dada o informació que s'incorpori a una comunicació, determina la impossibilitat de continuar amb l'exercici del dret o activitat afectada des del moment en què es tingui constància d'aquests fets

-En la documentació tècnica presentada no es justifica cap normativa d'aplicació.

Conclusions

Considero que l'omissió de la justificació de la normativa d'aplicació és de caràcter essencial, i per tant, s'ha de declarar no efectiva la comunicació prèvia d'obres presentada. Es recomana requerir a l'interessat que porti aquesta documentació.

Begues, 21 de març de 2018

L'arquitecte tècnic municipal

José Luis Sola Moya

Dos setmanes més tard, tornes a disposar en el teu gestor d'expedients aquest assumpte, i veus que ja han aportat la documentació tècnica de nou, ara si justificant tota la normativa d'aplicació.

[tornar]



Cas 4: Comunicacions prèvies per actuacions en locals.

Hi ha canvi d'ús del local, i per tant, com cal projecte, s'ha de tramitar mitjançant règim de llicència.

Cal redirigir el procediment, i fas el corresponent informe

INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE: comunicació prèvia d'obres exp.2410-253-2018.

SITUACIÓ: carrer Troncal 8, local.

Fets

El 20/03/2018 la Sra. Folch va tramitar un comunicat previ d'obres per l'adequació d'un local per activitat de fisioteràpia.

Consideracions tècniques

- Les obres tramitades es consideren que estan en l'àmbit d'aplicació del la LOE, segons el seu article 2.2.b, al suposar un canvi d'ús del local.

-Segons l'article 187 del TRLUC, el règim de tramitació administrativa per les obres tramitades és de llicència urbanística.

Conclusions

Es recomana redirigir el procediment administratiu, i que l'expedient es tramiti en règim de llicència urbanística.

Begues, 21 de març de 2018

L'arquitecte tècnic municipal

José Luis Sola Moya

La setmana següent el titular del negoci i el seu tècnic es reuneixen amb alcaldia, per mostrar el seu desacord sobre la interpretació practicada. Això mai els hi havia passat abans!

[\[tornar\]](#)



TRLUC

Article 187 bis

Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 187.2 i

187 ter, els actes següents: a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, **reforma**, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, **no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic**.

Llei 12/2012 (liberalització comerç i serveis)

Article 2.

Àmbit d'aplicació.

1. Les disposicions que conté el títol I d'aquesta Llei s'apliquen a les activitats comercials detallistes i a la prestació de determinats serveis previstos a l'annex d'aquesta Llei, realitzats a través d'establiments permanents, situats en qualsevol part del territori nacional, i amb una superfície útil d'exposició i venda al públic que no sigui superior a **300** metres quadrats.
2. **Queden al marge** de la regulació que conté el títol I d'aquesta Llei les activitats que es porten a terme en els establiments esmentats que tinguin impacte en el patrimoni historicoartístic o en l'ús privatiu i l'ocupació dels béns de domini públic.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 4.

Llei 12/2012 (liberalització comerç i serveis)

Article 3.

Inexigibilitat de llicència.

[...]

3. No és exigible la llicència o l'autorització prèvia **per a la realització de les obres lligades al condicionament dels locals** per desenvolupar l'activitat comercial quan **no requereixin la redacció d'un projecte d'obra** de conformitat amb l'article 2.2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

LOE

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

[...]

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y **requerirán un proyecto** según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

[...]

- b) Todas las intervenciones sobre los **edificios existentes**, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una **variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural**, o tengan por objeto **cambiar los usos característicos del edificio**

[\[següent\]](#)



ROAS

Article 97

Procediment

97.1 Si **en el termini d'un mes** a comptar de la presentació de la comunicació, l'administració no manifesta de manera motivada la disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

[...]

[\[tornar\]](#)



Cas 5:

Llicència en sòl urbà – Parcel·la sense condició de solar.

La condició de solar NO està assolida, i és el promotor qui ha de responsabilitzar-se i costejar les obres d'urbanització pendents. Fas 'informe d'esmenes i continues la tramitació:

INFORME TÈCNIC

Expedient:

Interessat:

Antecedents:

El 20/09/2017 el Sr. XXX va tramitar llicència urbanística per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat en la finca del carrer YY número ZZ.

Consideracions tècniques

-L'article 3.4.3 corresponent a l'annex 1 del Decret 141/2012, de 7 d'abril, pel qual es regules les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, determina que l'amplada lliure mínima de les escales interiors d'un mateix habitatge serà de 0,90m.

Els trams de l'escala que dona accés a la planta primera no aconsegueixen aquesta amplada mínima. Caldrà aportar plànols amb els amplex d'escala rectificats i ajustats a la normativa mencionada.

-L'article 29 del DL 1/2010 determina les condicions mínimes per tal que un terreny tingui la condició de solar. La parcel·la objecte de llicència no reuneix la totalitat d'aquests requisits, ja que li resta per executar el tram de vorera corresponent a la seva façana. En aplicació dels articles 37 i 38 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'obligació d'executar i costejar la vorera correspon al propietari del terreny. Per tant, caldrà que el projecte contempli i defineixi les obres d'urbanització pendents.

Conclusions

Informo **DESFAVORABLEMENT** sobre l'atorgament de la llicència per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat en la finca del carrer YY número ZZ. Per continuar la tramitació d'aquest expedient caldrà resoldre les esmenes indicades en l'apartat de consideracions tècniques del present informe

Begues, 20 de setembre de 2017

L'arquitecte tècnic municipal

José Luis Sola Moya

[següent]



Informació complementària.
Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.



	Planosament	Projecte
Ordenació	Edificació aïllat	Edificació aïllat
Alçura reguladora (ARRE)	PM+PP 0,50 metres d'altura màxima	PM+PP (5,50m) fajana i coberta incloues
Volume màxim	1000m ³	1000,00m ³
AMR construccions auxiliars	Superfície no superior al 5% de la superfície de la parcel·la	4,00% (38,56 m ²) (garatge)
Perímetre mínim	Superfície de 600 m ²	Superfície de 645m ²
Fajana mínima	Llargada de façana de 13 m	Llargada de façana de 22,78 m
Cobertura màxima	30% edifici principal (133,50 m ²)	20,86% superfície de la planta baixa) 253,33m ²
Edificabilitat : màxima AMR	0,5 m ² /m ² sòl	0,26m ² /m ² sòl 308,36 m ²
Seguretat mínima	PM+PP 3 metres als límits 6 metres al carrer	PM+PP 3 metres als límits 6 metres al carrer

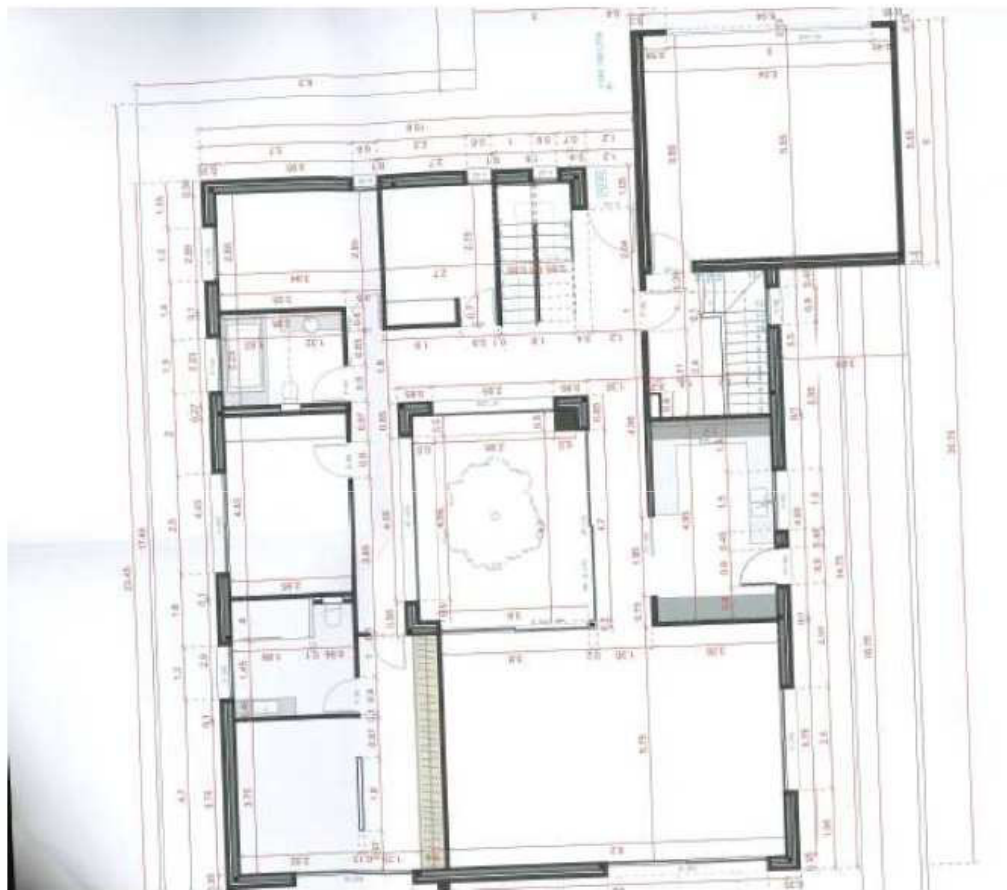


[següent]



Informació complementària.
Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.



[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària.
Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.

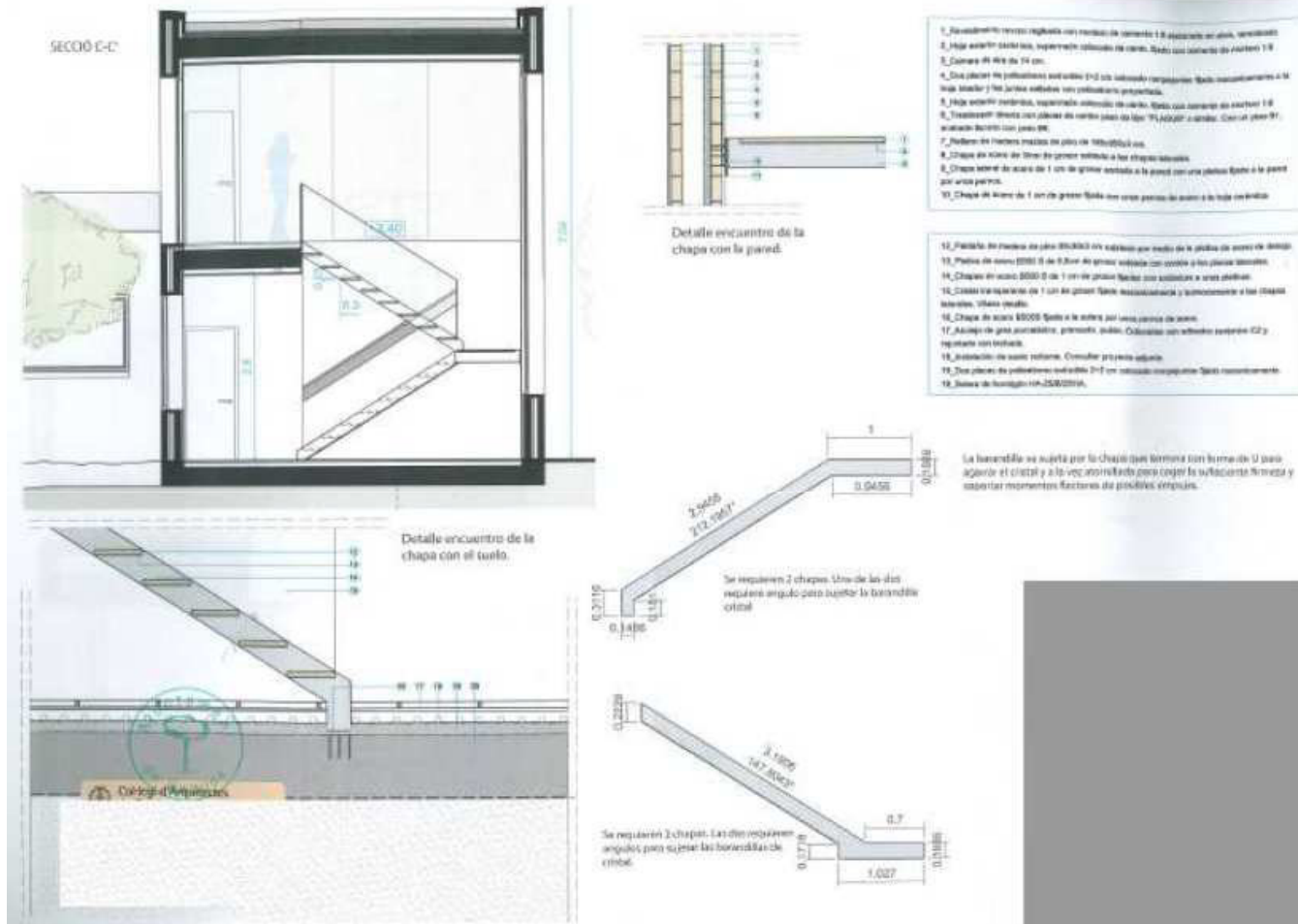


[següent]



Informació complementària. Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.



[[tornar foto](#)]
[[següent](#)]

Informació complementària.
Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.

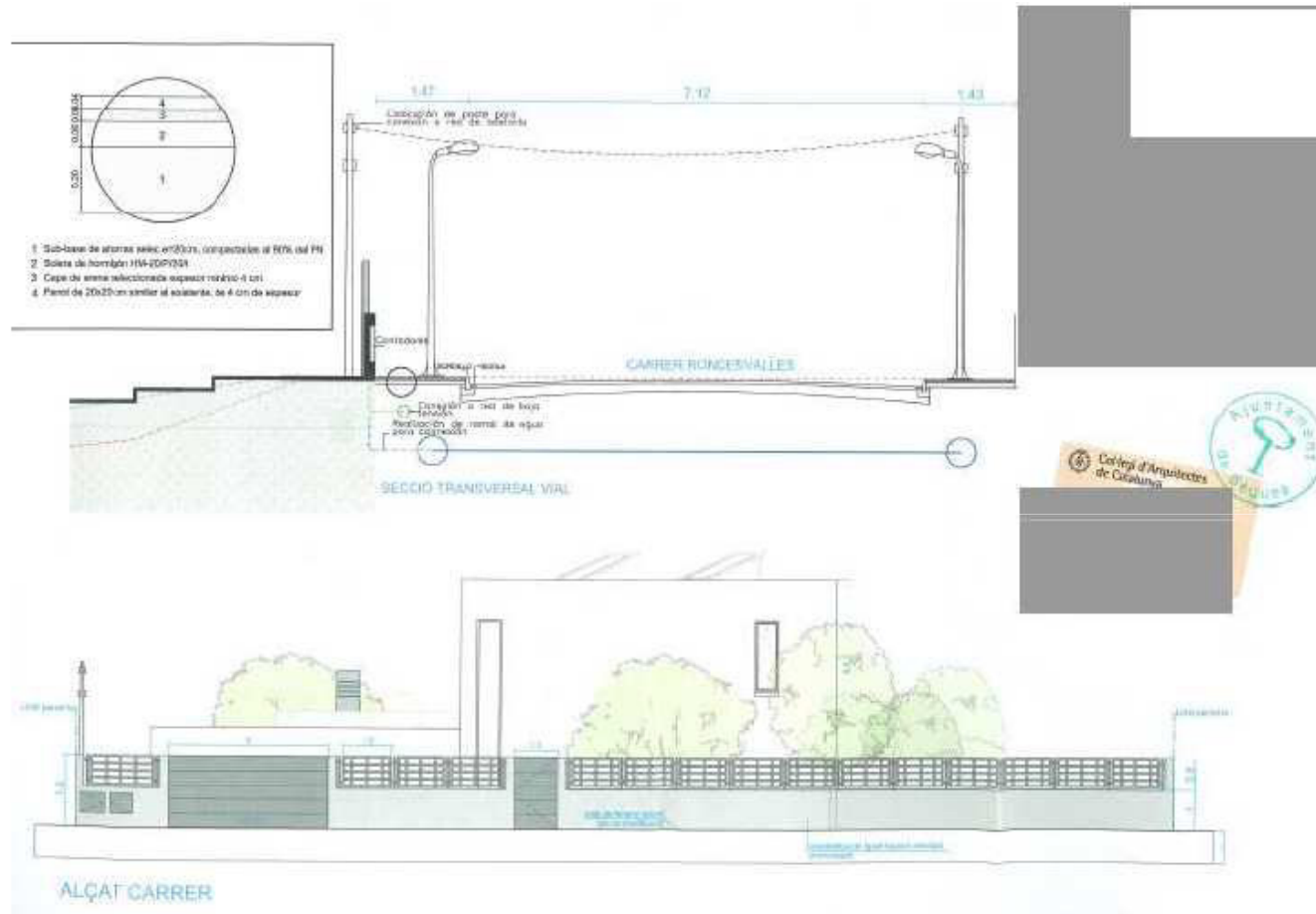


[següent]



Informació complementària. Cas 5.

PLÀNOLS PROJECTE.



[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària.

Cas 5.

TRLUC

Article 29

Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a **sòl urbà** que siguin **aptes per a l'edificació**, segons llur qualificació urbanística, **i que compleixin** els requisits següents:

- a) Que **estiguin urbanitzats** d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin **dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1** i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, **inclosa la zona de pas de vianants**.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 27

Serveis urbanístics bàsics

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - c) El subministrament d'energia elèctrica.
2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 5.

D305/2006

Règim del sòl urbà i del sòl urbanitzable
Secció primera
Drets i deures en sòl urbà consolidat

Article 37

Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat tenen dret a:

- a) Completar o acabar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
- b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

Article 38

Deures dels propietaris o propietàries de **sòl urbà consolidat**

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

- a) **Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars**, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
- b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.
- c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui

[\[tornar\]](#)



Informació complementària. Cas 5.

PREGUNTA EXTRA



[\[veure plànol a escala\]](#)
[\[tornar\]](#)



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària.

Cas 5.

RPLU

Article 39

Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

39.1 No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.

[...]

Article 40

Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació

40.1 La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'article 39 ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.

40.2 La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'article 39.2, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació corresponent i que es pretén edificar.

40.3 L'administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda per la persona titular de la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació quan rebi les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar. L'incompliment dels terminis d'execució de les obres d'urbanització pendents faculta l'administració actuant per executar la garantia esmentada.

[\[tornar\]](#)



Informació complementària. Cas 5.

INFORME FAVORABLE

- El tram de vorera a executar haurà de complir els següents condicionants tècnics:
 - o Gual: segons croquis adjunt, amb un ample mínim igual a la porta d'accés per vehicles de la finca.
 - o Tot-ú artificial: com a base per la vorera haurà de tenir un nivell de compactació del 95% PM.
 - o Formigó: serà HM-20, de 15 cm de gruix.
 - o Peces d'acabat: prefabricades i senceres, similars a les de l'urbanització de l'entorn. Panot de 9 pastilles 20x20x4, agafades amb morter de ciment portland i beurada de ciment.

 - Per a la obtenció de la llicència de primera ocupació caldrà: aportar certificat de compliment del control de qualitat de les obres d'urbanització pendent (execució i materials), per part del tècnic director d'execució.
2. En aplicació de les Ordenances Fiscals vigents, considero que la llicència estarà subjecte als pagaments següents:
- Impost sobre construccions: 3,6% s/pressupost total11.527,37 €.
- Taxa per tramitació de llicència:
0,9% s/pressupost total2.881,84€.
3. D'acord amb el Real Decret 105/2008, regulador de la producció i gestió de residus de la construcció, i del Decret 89/2010 de la Generalitat de Catalunya, i en aplicació de l'Estudi de Gestió de Residus del projecte presentat, considero que caldrà dipositar la següent fiança:
- Per la correcta gestió dels residus).....3386,65 €
4. D'acord amb la legislació, considero que el cost de la fiança a presentar com a garantia pels serveis urbanístics pendents d'executar:
- Serveis urbanístics pendents d'executar.....4974,71 €
5. D'acord amb la legislació, considero que el cost de la fiança a presentar com a garantia pels serveis urbanístics existents:

amb DNI i domicili al carrer Tl
2n 1a d en la meua condició de titular de la llicència d'obres exp. LOMA.
1/2015, per a la construcció d'una vivenda al carrer atorgada
per resolució de l'Alcaldia de 29-06-2015.

MANIFESTO:

Que en compliment de la condició primera de la llicència esmentada, EM
COMPROMETO a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres
d'urbanització que atorguin a terreny la condició de solar, així com a fer constar
aquest compromís pel cas de transmissió del terreny o cessió de l'ús de
l'edificació, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o
concessionària.

Begues, 06 JUL. 2015 de 2015

[tornar]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

RPLU

Article 41

Primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització

41.1 La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'article 39 **resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció** per part de l'administració actuant.

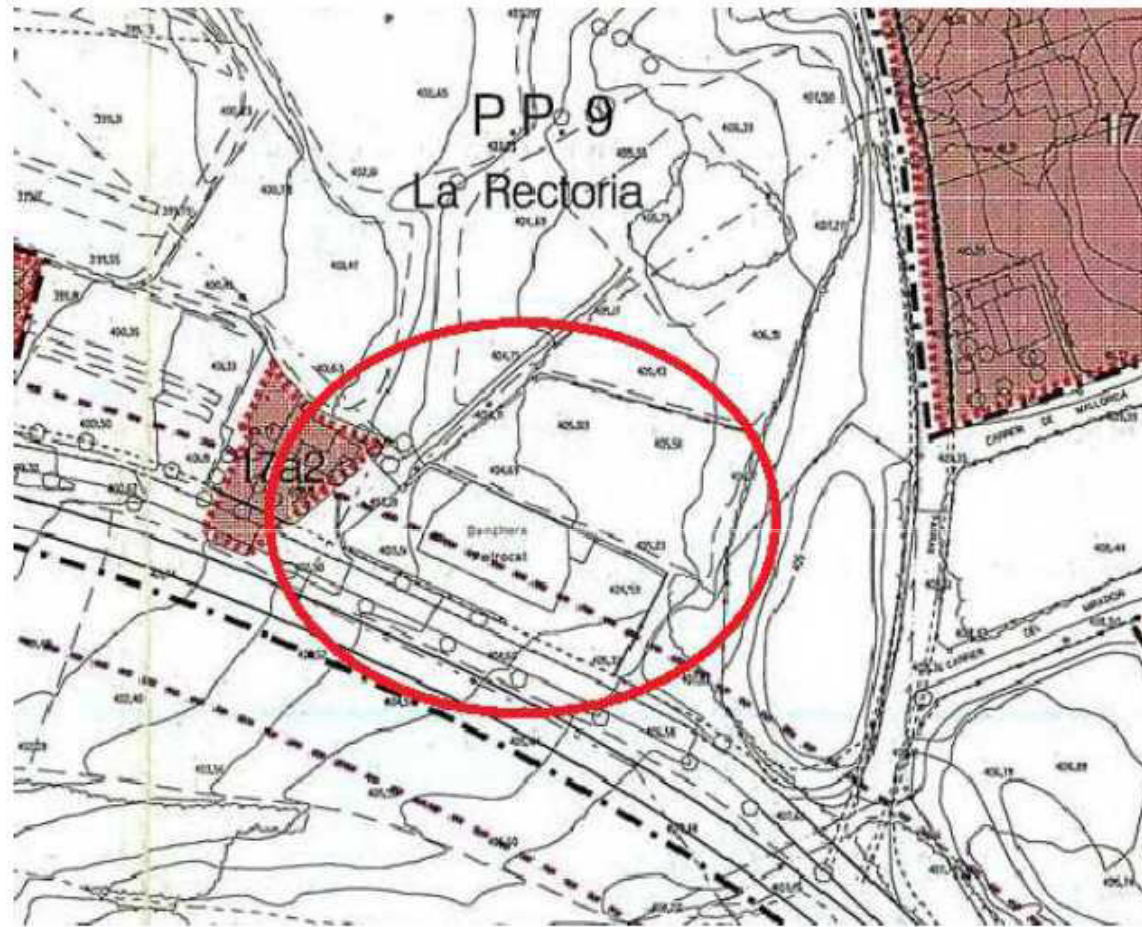
41.2 La condició a què fa referència l'apartat 1 **s'ha d'advertir expressament** a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i **ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades**. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

[tornar]



Informació complementària.
Cas 6.

DADES URBANÍSTIQUES



[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària.
Cas 6.

FOTOGRAFIES TÚNEL ACTUAL



[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària. Cas 6.

PROPOSTA



[\[següent\]](#)



Diputació
Barcelona

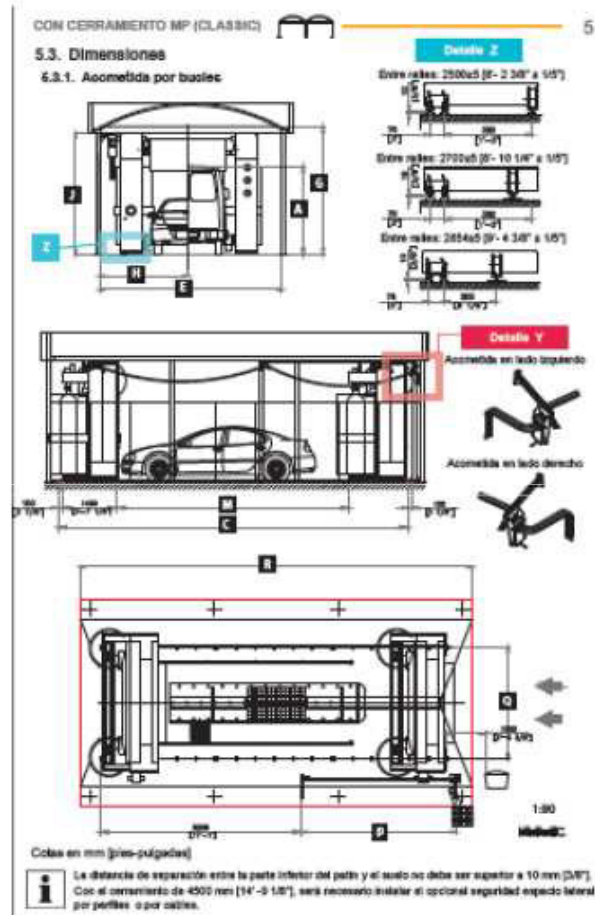
#DibaOberta


Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

FITXA TÈCNICA



5  CON CERRAMIENTO MP (CLASSIC)

	3000 (9'-6 3/8")	3300 (10'-8 1/8")	3600 (11'-6 3/8")	3900 (12'-4 3/8")	4200 (13'-5 1/8")	4500 (14'-5 1/8")	
A	Altura pass cel·lular						
B	Altura pass cel·lular						
C	Largor total						
D	Recomanable						
E	Mínima						
F	Distància entre braços suport						
G	Recomanable						
H	Mínima						
I	Recomanable						
J	Mínima						
K	Distància entre braços suport						
L	Recomanable						
M	Altura acometida						
N1	Largor màx. vehicle amb fregada vertical i horitzontal						
N2	Largor màx. vehicle amb fregada vertical i horitzontal						
P	Distància entre pilars						
Q	Distància entre pilars						
R	Largor placa recomanable						
S	Distància pass cel·lular						

Cotas en mm (pies-pulgadas)

[\[tornar\]](#)

Informació complementària. Cas 6.

TRLUC

Article 187

Actes subjectes a llicència urbanística

[...]

2. També estan subjectes a la **llicència urbanística prèvia**, amb les excepcions que estableix l'article 187 *ter*:

- a) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- b) **Els usos i les obres provisionals**.
- c) Els actes relacionats a l'article 187 *bis*, excepte els de la lletra *g*, que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 6.

TRLUC

Article 53

Usos i obres de caràcter provisional

1. En els terrenys compresos en sectors de **planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística** i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, **es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic**, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

[...]

3. **Només es poden autoritzar com a usos provisionals:**

a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.

b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.

c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.

d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

4. **No es pot autoritzar** en cap cas com a ús provisional el **residencial** ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. **Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals** a què fa referència l'apartat 3 i **les vinculades a activitats econòmiques preexistents**. Aquestes obres han d'ésser les **mínimes necessàries** per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser **fàcilment desmuntables i traslladables**.

[...]

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 6.

D305/2006

Règim d'ús provisional del sòl

Article 61

Usos i obres de caràcter provisional

61.1 **Només poden ser admesos com a usos provisionals**, en el casos i les condicions que estableix l'article 53 de la Llei d'urbanisme, els següents:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit de mercaderies o altres béns mobles que no comportin activitats de comercialització o distribució.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans com l'aparcament de vehicles, els circuits de pràctiques de conducció, **el rentat d'automòbils**, els centres de jardineria, o altres usos anàlegs **que no requereixin la implantació de construccions**.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades amb aquest sector.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

61.2 **Les obres executades** per a la implantació dels usos provisionals esmentats a l'apartat 1 **han de ser les mínimes** que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions transportables o desmuntables i no poden comportar una desfiguració definitiva del terreny.

[tornar]



Informació complementària.

Cas 6.

TRLUC

Article 54

Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

1. **Les sol·licituds** d'autorització **d'usos i obres provisionals** a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 **han de contenir**, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, **els documents següents**:

a) La **memòria justificativa** del **caràcter provisional** dels usos i les obres.

b) L'**acceptació** pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic de **cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres** quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.

c) **El compromís** de les persones esmentades **de reposar** la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari.

2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'ajuntament que pertorqui l'ha de **sotmetre al tràmit d'informació pública** pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar **l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme** que pertorqui, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. L'ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

3. **L'autorització** d'usos i **obres provisionals resta supeditada** a:

a) La constitució de les **garanties** necessàries per a assegurar la **reposició** de la situació alterada al seu estat originari.

b) La condició resolutòria que **els compromisos** acceptats pels interessats siguin també **acceptats expressament pels nous propietaris i pels nous gestors** o explotadors dels usos i les obres en virtut de contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que els succeeixin.

4. Les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'han de **fer constar en el Registre de la Propietat**, de conformitat amb la legislació hipotecària. L'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral.

[següent]



Informació complementària. Cas 6.

RPLU

Secció 8

Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

Article 65

Sol·licituds

65.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar amb la documentació següent:

- a) 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.
- b) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- c) 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.

65.2 Els documents a què fa referència l'apartat 1 s'han d'elaborar amb el grau de detall suficient per comprovar el caràcter provisional dels usos i les obres de conformitat amb el règim d'ús provisional del sòl.

[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària. Cas 6.

RPLU

Article 66

Acceptació dels efectes i compromís d'advertència

A més dels documents a què fa referència l'article 65, amb la sol·licitud s'han d'aportar els escrits dels titulars dels drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals, en virtut de qualsevol negoci jurídic, relatius a:

- a) L'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.
- b) El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.

Article 67

Informació pública

Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública durant el termini de vint dies.

[següent]



Informació complementària.

Cas 6.

RPLU

Article 68

Informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme

68.1 Simultàniament a l'establiment del període d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent sobre els aspectes de legalitat dels usos i les obres provisionals interessades. L'òrgan municipal competent no pot atorgar la llicència urbanística sol·licitada si l'informe emès és desfavorable.

68.2 El termini per emetre l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme és de dos mesos. Si aquest informe no s'emet en el termini assenyalat es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

Article 69

Resolució

69.1 El termini per atorgar la llicència urbanística d'usos i obres provisionals és de dos mesos. El còmput d'aquest termini resta suspès durant el període comprès entre la sol·licitud de l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme competent i la seva recepció o, si l'informe no s'emet dins del termini assenyalat, el dia de finiment d'aquest termini.

69.2 *La resolució municipal que atorgui una llicència urbanística d'usos i obres provisionals pot subjectar-la a un termini temporal màxim.*

69.3 Les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han d'atorgar *amb la condició resolutòria expressa que l'acceptació i el compromís a què fa referència l'article 66 siguin també assumits expressament per les terceres persones que adquireixin, en virtut de qualsevol negoci jurídic, els drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals autoritzades*

[següent]



Informació complementària.

Cas 6.

RPLU

Article 70

Eficàcia

70.1 L'eficàcia de les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals **resta supeditada** al fet que les persones titulars **acreditin davant l'administració** municipal atorgant les circumstàncies següents:

a) Constància en el **Registre de la Propietat** de conformitat amb la legislació hipotecària de les condicions sota les quals s'atorgui la llicència urbanística corresponent.

b) Constitució, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic, de **garantia** suficient per assegurar la reposició de la situació que s'alteri al seu estat original. Aquesta garantia s'ha de constituir a disposició de l'administració atorgant **per una quantia igual a la del pressupost de les obres de reposició**.

70.2 Els usos provisionals han de cessar i les obres provisionals s'han de **desmuntar o enderrocar, sense dret a indemnització**, quan ho acordi l'administració municipal, amb audiència de les persones interessades, per algun dels motius següents:

a) Per haver-se complert la condició resolutòria de l'article 69.3.

b) Per haver transcorregut el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

c) Per tal d'executar les determinacions del planejament urbanístic, hagi transcorregut o no el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

[tornar]



RPLU

Article 90

Contingut de les ordres d'execució

90.1 Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat.

90.2 Les resolucions que dictin les ordres esmentades han d'advertir que el seu incompliment habilita l'administració per:

- a) Executar forçosament l'ordre incomplerta pels mitjans establerts legalment.
- b) Si escau, incloure l'immoble en el registre municipal de solars sense edificar.

90.3 **Quan** els actes ordenats **requereixin un projecte tècnic** d'obres per a la seva execució, la resolució que els ordeni pot adjuntar-lo a la mateixa resolució. Si no ho fa, **la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats**. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 7.

TRLUC

Article 187

Actes subjectes a llicència urbanística

[...]

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 *ter*, els actes següents:

[...]

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

Article 187 bis

Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan **subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions** que estableixen els articles 187.2 i 187 *ter*, els actes següents:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, **reforma, modificació, rehabilitació** o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents **que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.**

[...]

- d) La **construcció** o la instal·lació de **murs i tanques.**

[\[següent\]](#)



TRLUC

Secció segona

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

[...]

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un **volum d'edificació disconforme** amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, **s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús**, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

[...]

6. Les figures del **planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.**

[\[següent\]](#)



TRLUC

Article 187 ter

Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents

[...]

- 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.

[\[següent\]](#)



LOE

Artículo 2.

Ámbito de aplicación.

[...]

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

[...]

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

[\[tornar\]](#)



Cas 8: Ordres d'execució – llicència si/llicència no.

En el cas anterior parlàvem de l'acció inspectora, i de l'obligació de vetllar pels aspectes relacionats amb la seguretat que tenen els Ajuntaments. Un altre exemple va ser el d'aquell dia que et van passar la trucada d'una senyora molt espantada, que deia que s'estava enfonsant la vorera de davant de casa seva, on estaven fent unes obres.

Davant aquestes situacions de risc, cal desplaçar-se als llocs dels fets immediatament, preferiblement acompanyat de la Policia Local.

Un cop arribes a la zona de la denúncia, et trobes amb el que es veu a les fotografies següents:



RPLU

Article 90

Contingut de les ordres d'execució

90.1 Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat.

90.2 Les resolucions que dictin les ordres esmentades han d'advertir que el seu incompliment habilita l'administració per:

- a) Executar forçosament l'ordre incomplerta pels mitjans establerts legalment.
- b) Si escau, incloure l'immoble en el registre municipal de solars sense edificar.

90.3 **Quan** els actes ordenats **requereixin un projecte tècnic** d'obres per a la seva execució, la resolució que els ordeni pot adjuntar-lo a la mateixa resolució. Si no ho fa, **la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats**. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada.

[\[següent\]](#)



Informació complementària.

Cas 8.

TRLUC

Article 187

Actes subjectes a llicència urbanística

[...]

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 *ter*, els actes següents:

[...]

- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.

Article 187 ter

Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents

[...]

- 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.

[\[següent\]](#)



RPLU

Article 33

Obres que requereixen projecte tècnic

33.1 Les sol·licituds de llicència urbanística requereixen projecte tècnic d'obres quan fan referència al procés de l'edificació comprès en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació.

33.2 Ultra els supòsits a què fa referència la legislació sobre ordenació de l'edificació, també requereixen projecte tècnic les sol·licituds de llicència urbanística que facin referència a altres supòsits d'implantació d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial 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 d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

33.3 Quan el projecte tècnic d'obres sigui exigible de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, s'ha d'elaborar de conformitat amb aquesta legislació i el que disposa l'article 34.

[\[tornar\]](#)



Informació complementària.
Cas 9.

ANTECEDENTS



[\[següent\]](#)



**Diputació
Barcelona**

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

**Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació**

TRLUC

Secció segona

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden **fora d'ordenació**, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin **subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament**.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació **no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques** de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin **no comporten augment del valor** ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

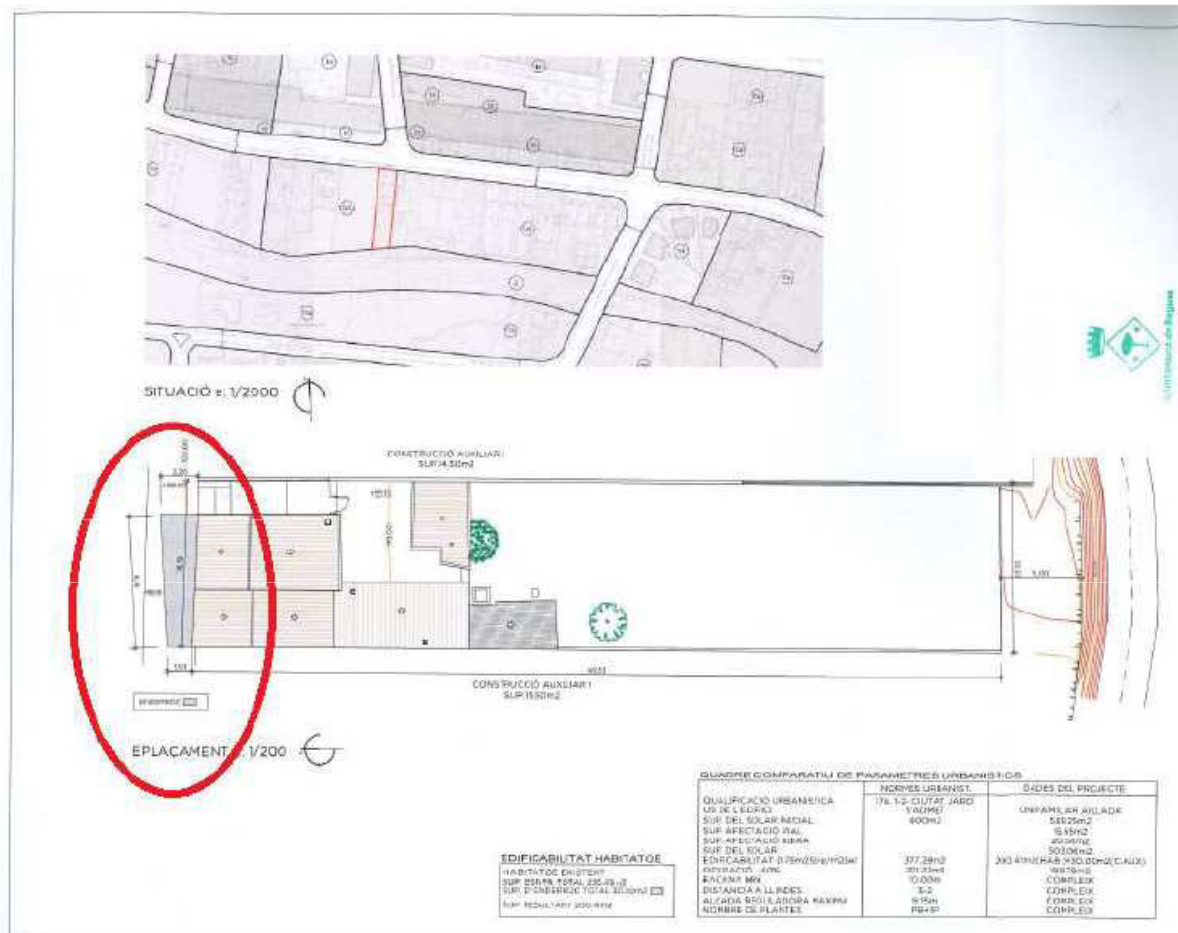
[...]

[tornar]



Informació complementària.
Cas 9.

PROJECTE



[següent]



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

Informació complementària. Cas 9.

PROJECTE



[\[següent\]](#)



Diputació
Barcelona

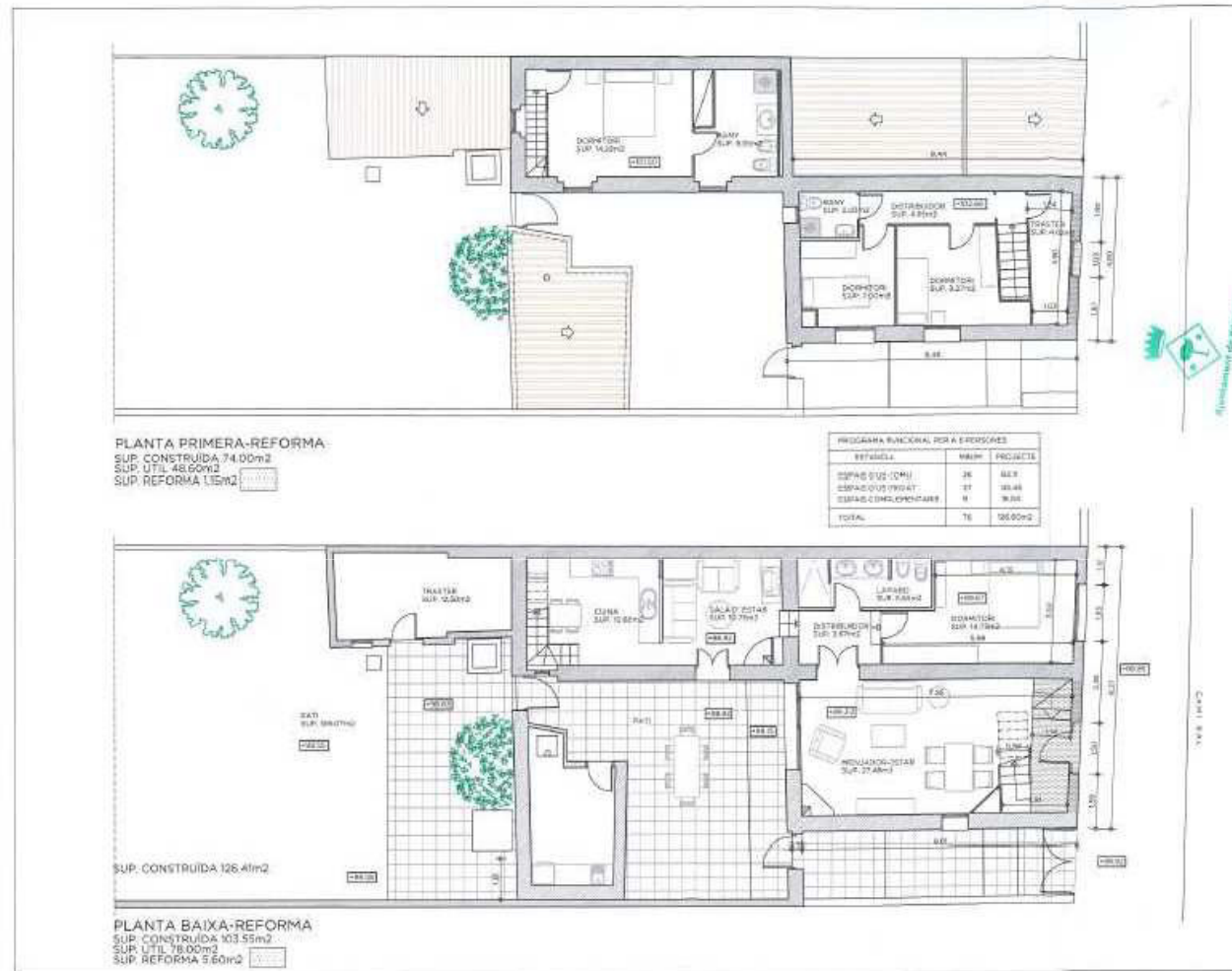
#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Protecció de la legalitat urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

PROJECTE



[\[tornar\]](#)



INFORME

INFORME TÈCNIC

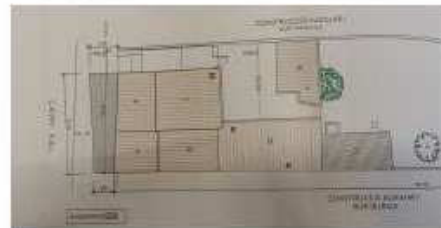
EXPEDIENT NUMERO: L·LICÈNCIA D'OBRES MAJORS 2017/8
INTERESSAT: Sr.
CLASSE D'OBRA: DEMOLICIO PARCIAL I REFORMA D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

SITUACIÓ:
QUALIFICACIÓ: 17a1-2 CIUTAT JARDI

Fets:

- El passat 11/04/2017 el Sr. [redacted] va sol·licitar llicència d'obres a aquest Ajuntament per la DEMOLICIO PARCIAL I REFORMA D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT en la finca del [redacted].
- Segons la documentació aportada per l'interessat, les característiques de les obres són les següents:

- Planejament:
 - Pla General de Begues A.D. 15/10/97.
 - Classificació del sòl Urbà
 - Qualificació urbanística del sòl 17a1-2 CIUTAT JARDI
- Característiques de l'obra:
 - Nº habitatges 1
 - Superfície útil habitatge (Llei 24/1991) 126,26 m²
 - Superfícies
 - Reforma habitatge 6,75 m²
 - Volum d'enderroc 83,32 m³
 - Urbanització per cessió (equivalent a la superfície d'enderroc) 15,65 m²



- Pressupost: d'acord amb la tipologia de les obres, i en aplicació de les Ordenances Fiscals vigents, el pressupost estimatiu és de 9.361,95€.

- La parcel·la on es pretén realitzar les obres disposa de tots els serveis urbans necessaris per a tenir la consideració de solar.

Consideracions tècniques

- Les obres sol·licitades responen a la resolució d'Alcaldia del 17/03/2010 per l'enderroc de les obres que ocupaven els terrenys destinats a via de la finca del [redacted] (expedient de protecció de la legalitat urbanística 11/2009).
- Les obres afecten a la part de l'edifici en situació de fora d'ordenació (aplicació de l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i del Pla General d'Ordenació Urbana de Begues). Amb les obres sol·licitades es pretén regularitzar aquesta situació, reculant l'edifici per passar a ocupar exclusivament la part de finca no afectada pel via. En conseqüència, caldrà cedir a titularitat pública la superfície de solar que actualment ocupa sòl públic un cop finalitzades les obres i recepcionades les obres d'urbanització.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, per el que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
- L'article 2 del Reial decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori, determina els treballs professionals que estan obligats a obtenir el visat del col·legi professional corresponent.
- Decret 141/2012, de 7 d'abril, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Text refós de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Begues.
- Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.
- Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, per el que es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.
- Ordenances Fiscals Municipals núm. 5 i 23.
- Decret d'Alcaldia del 7/9/2015, pel qual s'estableix l'obligatorietat d'aportar en format digital la documentació tècnica de les llicències d'obres majors i menors.

Atès que, segons la documentació aportada, es constata que les obres de referència s'ajusten a la normativa vigent i a la resta de disposicions reguladores de competència municipal, es considera procedent atorgar la llicència sol·licitada.

Conclusions:

- Informe FAVORABLEMENT sobre l'atorgament de la llicència per DEMOLICIO PARCIAL I REFORMA D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT en la finca del carrer [redacted], amb les següents condicions particulars:

[següent]



INFORME

- L'interessat haurà de completar les obres d'urbanització, segons les característiques constructives de l'urbanització existent. Previ a l'inici d'aquestes obres caldrà acordar amb els Serveis Tècnics municipals com es farà el control i el seguiment de les mateixes.
 - Pel tancament d'aquest expedient d'obres majors caldrà haver formalitzat la cessió dels terrenys que actualment estan afectats pel vial.
2. El aplicació del Decret d'Alcaldia (2017/222) del 15/03/2017, es recomana atorgar a l'interessat un termini de **3 mesos** per executar les obres a comptar des de la data de l'atorgament de llicència.
 3. En aplicació de les Ordenances Fiscals vigents, considero que la llicència estarà subjecte als pagaments següents:

Impost sobre construccions: 3,6% s/pressupost total337,03€.

Taxa per tramitació de llicència:
1% s/pressupost total93,61€.
 4. D'acord amb el Real Decret 105/2008, regulador de la producció i gestió de residus de la construcció, i del Decret 89/2010 de la Generalitat de Catalunya, i en aplicació de l'Estudi de Gestió de Residus del projecte presentat, considero que caldrà dipositar la següent fiança:

Per la correcta gestió dels residus207,68 €
 5. D'acord amb la legislació, considero que el cost de la fiança a presentar com a garantia per a la correcta reposició dels elements urbanístics, es desglossa de la manera següent:

SERVEI URB. EXISTENT	LONG. FACANA	COST UNITARI	COEF. REDUCTOR	COST FIANÇA
ABASTAMENT AIGUA	8,26 ml.	30, €/ml.	0,50	123,90 €
EVAC. RESIDUALS A.	8,26 ml.	70, €/ml.	0,10	57,82 €
PAV. CALÇADA	8,26 ml.	85, €/ml.	0,25	175,53 €
ENCINTAT VORERES	8,26 ml.	65, €/ml.	0,50	268,45 €
TOTAL				625,70 €

6. D'acord amb la legislació, considero que el cost de la fiança a presentar com a garantia per a la correcta execució dels serveis urbanístics pendents d'executar hauria de ser equivalent a la base imposable d'acord l'Ordenança Fiscal 5:

Tipus d'actuació	Sup	Mb	Ct	Cu	Total
URBANITZACIÓ I OBRA CIVIL	15,65	486	1,1	0,3	2509,95 €

Es recomana que el 50% de la garantia es retorni un cop executades les obres, i s'hagi formalitzat la seva correcta execució (supervisió, lliurament documentació materials i correcte execució, etc.), i l'altre 50% al cap d'un any des de la seva recepció per part de l'Ajuntament un cop s'hagi comprovat que no presenten anomalies derivades de l'execució de les mateixes.

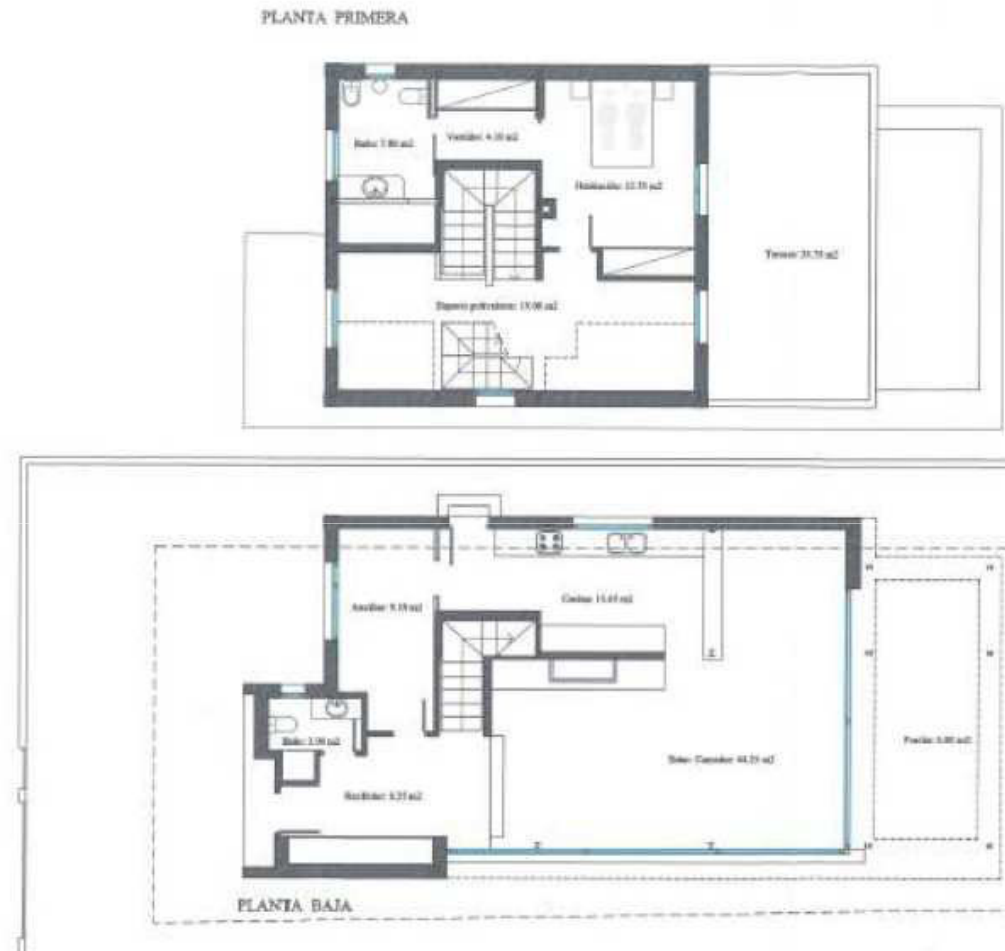
Begues, 22 de maig de 2017
L'arquitecte tècnic municipal
José Luis Sola Moya

[tornar



Informació complementària. Cas 10.

PROJECTE

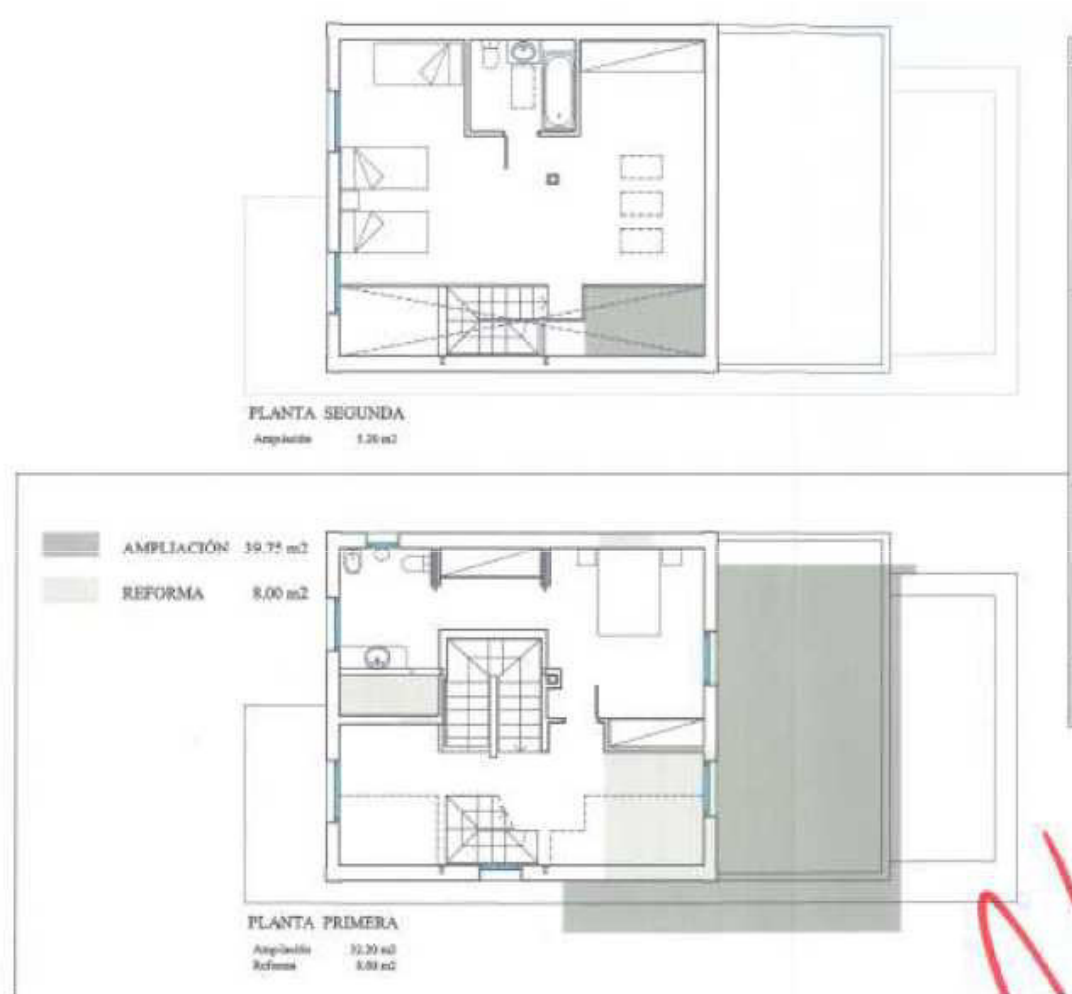


[\[següent\]](#)



Informació complementària. Cas 10.

PROJECTE



[següent]



TRLUC

Secció segona

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

[...]

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un **volum d'edificació disconforme** amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, **s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús**, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

[...]

6. Les figures del **planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.**

[\[següent\]](#)



D305/2006

Article 119

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

[...]

119.2 Les construccions que siguin **disconformes** amb els paràmetres del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent:

- a) Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix la lletra c) d'aquest apartat.
- b) Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c) En tot cas, **els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables.** També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
- d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 179.2.r) de la Llei d'urbanisme, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments.

[tornar]



INFORME TÈCNIC

EXPEDIENT NUMERO: LLIÈNCIA D'OBRES MAJORS 2017/02
INTERESSAT: Sr.
CLASSE D'OBRA: REFORMA I AMPLIACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT

SITUACIÓ: C/ -
QUALIFICACIÓ: 17a1 CIUTAT JARDI

Fets:

1. El passat 08/01/2017 el Sr. xxx va sol·licitar llicència d'obres en aquest Ajuntament PER LA REFORMA I AMPLIACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AILLAT en la finca del C/

Consideracions tècniques:

1. L'article 198 del Text refós de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Begues determina les separacions mínimes de les edificacions respecte les finques veïnes. L'edifici de referència envaeix 1metre la franja de separació mínima obligatòria (franja grafiada en el projecte en la façana nord). Per tant, estem davant d'una situació d'edifici amb volum disconforme amb el nou planejament.
2. L'edificació no es troba en situació de fora d'ordenació, en aplicació del Pla General d'Ordenació Urbana de Begues.
3. L'article 108.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina el següent:

"4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament."

Les obres d'ampliació no estan inclos com acte autoritzable en edificacions amb volumetria disconforme

Conclusions:

Les obres sol·licitades són contràries a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i per tant, es recomana DENEGAR la llicència sol·licitada

Begues, 1 de febrer de 2017
L'arquitecte tècnic municipal
José Luis Sola Moya

[tornar]

