

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENEREALS

CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Article 1. Funció i àmbit d'aplicació territorial del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó, marc legal, abreviatures i referències

1. L'objecte d'aquest Pla General d'Ordenació Urbana és l'ordenació urbanística integral del territori municipal de Maó.

2. Les presents Normes Urbanístiques formen part integral del Pla, conjuntament amb els restants documents exigits per la legislació urbanística. La present revisió i adaptació es redacta d'acord amb les prescripcions de la normativa següent: Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl; Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, del Text Refós de la Llei del sòl i ordenació urbana; Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, del Reglament de Planejament; Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, del Reglament de Gestió Urbanística; Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, del Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana; Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de Balears; Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació; Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, aprovat per Decret de 17 de juliol de 1955; Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears; Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries; Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les Illes Balears; Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial; Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears; i el Pla territorial insular de Menorca, aprovat definitivament el 25 d'abril de 2003.

3. Així mateix seran aplicables totes les disposicions vigents i, en especial, les de caràcter sectorial. En tot cas, sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria i, per tant, les actuacions de l'Ajuntament de Maó, s'entenen sense perjudici de les competències d'altres administracions concurrents en la matèria.

4. A més dels codis d'identificació que figuren en els diversos documents d'aquest Pla (art. 11), també s'utilitzen de manera més freqüent, les següents abreviatures i referències:

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT:

Territorial:

PTI Pla territorial insular de Menorca

Urbanístic:

PGOU / Pla Pla General d'Ordenació Urbana
PE Plans especials
PERI Plans especials de reforma interior
PP Plans parcials
ED Estudi de detall
UA Unitat d'actuació

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:

SU Sòl urbà
SUC Sòl urbà consolidat
SUNC Sòl urbà no consolidat
SUD Sòl urbanitzable delimitat (programat)
SR Sòl rústic

LEGISLACIÓ APLICABLE:

LS/07	Llei de sòl, de 28 de maig de 2007
LS/92	Llei del Sòl, Text Refós de 26 de juny de 1992 (Disposicions vigents)
LS/76	Llei del Sòl, Text Refós de 9 d'abril de 1976
RPU	Reglament de Planejament, Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny
RGU	Reglament de Gestió Urbanística, Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost
RSCL	Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, Decret de 17 de juliol de 1955
Normes	Normes urbanístiques del PGOU de Maó

Article 2. Vigència del PGOU

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'aprovació definitiva al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

La seva vigència serà indefinida en tant no es revisi, sense perjudici de les modificacions que puguin tramitar-se, per les adaptacions a la realitat social que resultin necessari realitzar.

Article 3. Revisió del PGOU

1. Són circumstàncies que justifiquen la revisió del PGOU l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per l'esgotament de la capacitat del Pla.

2. En especial, i a més del supòsit esmentat anteriorment, justificarà la revisió del PGOU, previ l'estudi corresponent, alguna de les circumstàncies següents:

- a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència
- b) Majors exigències de sòl per a equipaments comunitaris o espais lliures com a conseqüència de la transformació econòmica i social o de disposicions de rang superior
- c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos o intensitat d'ocupació que impliquen una reconsideració de l'estructura territorial i model del territori o de la classificació del sòl
- d) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte factors bàsics del planejament
- e) La concurrència dels supòsits que per disposició legal o reglamentària impliquin la revisió

Article 4. Modificació del PGOU

1. L'alteració de qualsevol dels elements del PGOU no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants i en allò previst en aquestes Normes.

2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

3. Només es podrà modificar el PGOU quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que no es faci necessària una revisió del PGOU.

4. Tota modificació s'ha d'ajustar a allò que disposen els articles 49 i 50 de la LS/76, i demés normativa d'aplicació, i s'haurà de fonamentar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i específicament del manteniment dels estàndards del PGOU quant a equipaments i espais lliures. Les propostes de modificació hauran de tenir, com a mínim, el grau de precisió del PGOU i hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar els espais lliures en la mesura que requereixi l'augment de la densitat, d'acord amb l'article 49 de la LS/76 i 161 del RPU.

Article 5. Documentació del PGOU

La documentació de què disposa aquest Pla s'ajusta a allò que disposa l'article 12 de la LS/76 i 37 del RPU i la resta de disposicions reglamentàries. És la següent:

1. Memòria
2. Plànols d'informació
 - i 1.1 ESTABLIMENTS URBANS a la demarcació llevant de Menorca
 - i 1.2 L' EDIFICACIÓ ENTRE 1980 i 2004 als nuclis urbans
 - i 1.3 INCREMENT DE SÒL URBÀ ENTRE 1980 I 2004 a la ciutat de Maó
 - i 1.4 ALÇADES DELS EDIFICIS als nuclis urbans
 - i 1.5 DENSITAT NETA a la ciutat de Maó
 - i 1.6 DENSITAT BRUTA PER ÀREES a la ciutat de Maó

 - i 2.1 ESPAIS LLIURES URBANS a la ciutat de Maó
 - i 2.2 EQUIPAMENT I ZONES VERDES als nuclis urbans del terme municipal
 - i 2.3 XARXA DE SUMINISTRE D'AIGUA a la ciutat de Maó
 - i 2.4 XARXA DE SANEJAMENT a la ciutat de Maó

 - i 3.1 HABITATGE I COTXERIA A PER PLA DEL CARRER a la ciutat de Maó
 - i 3.2 COMERCIAL I TERCARI A PEU PLA DEL CARRER a la ciutat de Maó
 - i 3.3 SÒL I EDIFICIS NO RESIDENCIALS a la ciutat de Maó
 - i 3.4 VIALITAT a la ciutat de Maó
 - i 3.5 APARCAMENT PÚBLIC a Maó
 - i 3.6 APARCAMENT PARTICULAR a Maó

 - i 4.1 CLASIFICACIÓ DEL SÒL a la demarcació llevant de Menorca
 - i 4.2 TEXT REFOS DE LES QUALIFICACIONS URBANES VIGENTS
 - i 4.3 SA PUNTA
 - i 4.4 SINIA MORERA
 - i 4.5 SINIA D'ES MURET
 - i 4.6 COLARSEGA 1

 - i 5. INTERPRETACIÓ DE LA CIUTAT DE MAÓ
 - i.6.1 MAÓ I EL SEU TERRITORI. RELLEU
 - i.6.2 MAÓ I EL SEU TERRITORI. ALTIMETRIA
 - i.6.3 MAÓ I EL SEU TERRITORI. ORTOFOTO
 - i.6.4 MAÓ I EL SEU TERRITORI. GEOLOGIA
 - i.6.5 MAÓ I EL SEU TERRITORI. PAISATGE VEGETAL
 - i.6.6 MAÓ I EL SEU TERRITORI. USOS DEL SÒL
 - i.6.7 MAÓ I EL SEU TERRITORI. INFRAESTRUCTURES TERRITORIALS
 - i.6.8 MAÓ I EL SEU TERRITORI. PATRIMONI AL TERRITORI
 - i.6.9 DINÀMIQUES DE PAISATGE. VALORS DE PAISATGE
 - i.6.10 DINÀMIQUES DE PAISATGE. FRAGILITATS. IMPACTES I RISCS
 - i.6.11 DINÀMIQUES DE PAISATGE. ALTA EXPOSICIÓ VISUAL DES DE LA XARXA DE CARRETERES
 - i.6.12 DINÀMIQUES DE PAISATGE. ZONES PROTEGIDES
 - i.6.13 DINÀMIQUES DE PAISATGE. BENS D'INTERÈS CULTURAL
 - i.6.14 DINÀMIQUES DE PAISATGE. PAISATGE AGRÍCOLA
 - i.6.15 GESTIÓ APROPIADA DEL PAISATGE. EXPLICACIÓ DEL P.T.I.

3. Plànols normatius
 1. Règim de sòl. Classificació del sòl. 1:20.000
 2. Qualificacions en sòl rústic (no urbanitzable) 1: 5.000
 3. Qualificacions en sòl urbà 1: 1.000
 4. Estructura general i orgànica del territori 1: 5.000
Comunicacions, viari i àrees d'aparcament
 5. Estructura general i orgànica del territori 1: 5.000
Sistemes d'equipaments, serveis tècniques, aeroportuari i portuari
 6. Estructura general i orgànica del territori 1: 5.000
Sistema d'espais lliures
 7. Sectors de gestió i de planejament derivat i àrees 1:5.000
amb planejament en execució en sol urbà i urbanitzable
 8. Unitats d'actuació en sòl urbà.
 - UA 1. Santiago. Centre cívic i administratiu
 - UA 2. Sínia d'es Cuc
 - UA 3. Accés ciutat-port pel Claustre del Carme
 - UA 4. Plaça Eivissa
 - UA 5. Interior de mansana a Dalt Vilanova
 - UA 6. Interior de mansana a c. Vasallo
 - UA 7. Encaix de Casa Sancho
 - UA 8. Ca.ti.sa.
 - UA 9. Modificacions a Sa Punta
 - UA 10. Modificacions a Sínia Morera
 - UA 11. Interior de mansana c. A.deOquendo
 - UA 12. C. Sant Manuel cantonada c. Campament
 - UA 13. Fabrica Codina
 - UA 14. Plaça i entorn grup d'habitatges Verge del Toro
 - UA 15. C. Campament cantonada av. Borja Moll
 - UA 16. Av. A. Clavé / Rondes
 - UA 17. Binixiquer
 - UA 18. C. Sant Llorenç a Sant Climent
 - UA 19. Es Grau
 9. Plans especials de reforma interior en sol urbà.
 - PERI 1. Sa Esplanada
 - PERI 2. Entorn del conjunt monumental de Sant Francesc
 - PERI 3. Sínia Bep Frare
 - PERI 4. Perllongament passeig de Santa Eulàlia
 - PERI 5. Cala Figuera
 - PERI 6. Instal·lacions militars i Illa d'en Pinto
 10. Planejament derivat en sòl urbanitzable delimitat (programat).
Sectors:
 - SUP 1. Camins de Santa Maria
 - SUP 2. Santa Magdalena
 - SUP 3. Jardins de Malbuger 2
 - SUP 4. Parc industrial POIMA
 - SUP 5. Area d'activitats logístiques
 - SUP 6. Sant Climent
 - SUP 7. Canutells
 11. . Sectors de planejament derivat en sol rústec.
Plans especials en sol rústec.
 - PE 1 Equipament i serveis a Dalt de Sant Joan
 - PE 2 Equipament i serveis a Circumval·lació
 - PE 3 Ampliació del Cementeri
 - PE 4 Equipament i serveis a la variant de la carretera de Sant Lluís
 - PE 5 Equipament i serveis a Binitalfà Vell
 - PE 6 Entorn de La Salle
 - PE 7 de protecció del Quadrant de Lluçmaçanes
 - PE 8 Illa del Rei
 - PE 9 La Mola
4. Normes urbanístiques
5. Programa d'actuació
6. Estudi econòmic i financer

Article 6. Caràcter vinculant de les determinacions del PGOU

Les determinacions del PGOU vinculen l'administració, organismes públics o privats i els particulars, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se a aquestes Normes, d'acord amb allò previst a la legislació vigent. Tot això sense limitació a les competències de les altres administracions amb competències concurrents o institucionals, si bé amb la limitació de la no vulneració de l'autonomia municipal recollida a l'article 140 de la Constitució.

Article 7. Obligatorietat de compliment del PGOU

1. Tant l'Administració com els particulars resten obligats a complir les determinacions i/o disposicions del PGOU i, especialment, d'aquestes Normes.
2. Es podran autoritzar obres i usos de caràcter provisional seguint el procediment i requisits establerts a l'article 58 de la LS/76 i sempre que, previ informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme, tinguin un caràcter provisional, no dificultin l'execució del Pla i s'autoritzin a precari.
3. L'Ajuntament, previ informe favorable de l'organisme competent del Consell Insular de Menorca, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres provisionals no previstos en el Pla, sempre que no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 8. Interpretació dels documents del PGOU

1. La interpretació dels documents del Pla correspon a l'Ajuntament de Maó, dins de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de l'organisme competent del Consell Insular de Menorca i de la jurisdicció dels Tribunals.
2. Les determinacions del Pla s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts al Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil, a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència dels mateixos entre sí com integrants del Pla i amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.
3. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:
 - a. En matèria de classificació del sòl, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl.
 - b. En matèria de qualificació del sòl i zonificació, així com en la precisió de límits, les determinacions dels plànols de règim normatiu del sòl urbà.
5. Les Normes prevalen sobre els restants documents del Pla i s'interpretaran d'acord al seu contingut i amb les finalitats i objectius del PGOU expressats en la Memòria. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.
6. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
7. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix sector o àmbit i comportin diferents graus de preservació, s'haurà de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 9. Informació urbanística i cèdula urbanística

1. Els particulars tenen dret a demanar informació referida a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta (circumstàncies, règim, normativa aplicable, etc.) i referida al planejament general i derivat, a l'Ajuntament.

2. El document acreditatiu de les circumstàncies que concorren en una finca concreta és la cèdula urbanística. S'ha de notificar als interessats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud complerta i l'Ajuntament la podrà exigir per atorgar llicències de parcel·lació, edificació i utilització del sòl, d'acord amb l'article 63 de la LS/76.

3. En defecte d'ordenança municipal, la cèdula urbanística i la informació urbanística es sol·licitaran mitjançant instància o model administratiu, on consti la informació i documentació següent:

- Dades personals del sol·licitant
- Emplaçament i la superfície de la finca
- Descripció detallada de la finca (llindars i construccions existents)
- Plànol d'emplaçament a escala 1:5.000 (sòl rústic) o 1:1.000 (sòl urbanitzable o urbà), en què es pugui identificar l'entorn de la finca.

4. La cèdula urbanística no podrà ser invocada quan la finca estigui afectada per normativa sectorial, prevalent aquesta sobre el contingut del certificat.

5. Les informacions urbanístiques obtingudes verbalment no podran ser invocades per l'atorgament de llicències o tramitacions d'instruments urbanístics.

6. La documentació que es faciliti als particulars, fins i tot dels expedients d'obres, només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, essent responsabilitat del peticionari l'ús que en faci de les dades a les que tingui accés. En especial, es vetllarà pel compliment de la legislació de protecció de dades i la de propietat intel·lectual.

Article 10. Text refós del PGOU

Cada quatre anys i en cas que s'hagin donat modificacions del PGOU de caràcter substancial, s'elaborarà un Text refós del PGOU que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de modificacions puntuals del Pla, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període. Aquest Text refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les modificacions del PGOU.

Article 11. Codis d'identificació

Per a les finalitats previstes en el PGOU, el codi d'identificació als plànols és el següent:

1. SISTEMES

V VIARI

V1	Viari estructural i territorial
V2	Carrers
V3	Camins rurals
Rv	Reserva del sistema viari

Aa ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS

Eq EQUIPAMENT

Eq.Ed	Educatiu
Eq.S+Ss	Sanitari i de serveis socials
Eq.Es	Esportiu

	Eq.C+C+A	Cívic, cultural i administratiu
	Eq.Sc	Seguretat civil
	Eq.CT	Cementiri i tanatoris
	Eq.Mt	Militar i de defensa
	Eq.alt	Genèric o polivalent o reserva
ST	SERVEIS TÈCNICS	
	ST.Abd	Abastament d'aigua i distribució
	ST.S+D	Sanejament i depuració
	ST.ptdE	Producció d'energia, transformació i distribució (inclòs emmagatzament)
	ST.tC	Telecomunicacions
	ST.Tr	Plantes tractament d'aliments (escorxador) i de residus
	ST.alt	Altres (o àrees de reserva)
P	ESPAIS LLIURES	
	1. Espais lliures urbans	
	Pu	Parcs urbans
	Jp	Jardins públics
	PI	Places
	2. Espais lliures complementaris	
	pl	Franges de protecció d'infraestructures
	sp	Sòls privats de servitud pública
SH	SISTEMA HIDROLÒGIC	
Smt	SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE	
SA	SISTEMA AEROPORTUARI	
SP	SISTEMA PORTUARI	
AT	ÀREA PER A USOS D'INTERÈS SOCIAL	

2. ZONES EN SÒL URBÀ

1	CASC ANTIC
2	CARRERS DE CASES. CASES DE TRAST
2.e	Solars amb projecte especial
2*	Afectades a ús d'aparcament
2.M	Baixamar
3	MANSANES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES. ZONA D'EIXAMPLE
3.e	solars amb projecte especial
4	CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES EN PARCEL·LES
4.A	Unifamiliars aparellades
4.B	Cases bi-familiars
5	CASES UNIFAMILIARS EN RENGLLE
5.P	Cases-pati
6	EDIFICIS DE PISOS, AÏLLATS I EN PARCEL·LES

- 7 CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECIFIQUES
- 8 RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENT RÚSTICS
- 9 NAUS I GRANS ESTABLIMENTS PER L'ACTIVITAT NO RESIDENCIAL

3. UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

- UA 1. Santiago. Centre cívic i administratiu
- UA 2. Sínia d'es Cuc
- UA 3. Accés ciutat-port pel Claustre del Carme
- UA 4. Plaça Eivissa
- UA 5. Interior de mansana a Dalt Vilanova
- UA 6. Interior de mansana a c. Vasallo
- UA 7 Encaix de Casa Sancho
- UA 8. Ca.ti.sa.
- UA 9. Modificacions a Sa Punta
- UA 10. Modificacions a Sínia Morera
- UA 11. Interior de mansana c. A.deOquendo
- UA 12. C. Sant Manuel cantonada c. Campament
- UA 13. Fabrica Codina
- UA 14. Plaça i entorn grup d'habitatges Verge del Toro
- UA 15. C. Campament cantonada av. Borja Moll
- UA 16. Av. J.A. Clavé / Rondes
- UA 17. Binixiquer
- UA 18. C. Sant Llorenç a Sant Climent
- UA 19. Es Grau

4. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR EN SÒL URBÀ

- PERI 1. Sa Esplanada
- PERI 2. Entorn del conjunt monumental de Sant Francesc
- PERI 3. Sínia Bep Frare
- PERI 4. Perllongament passeig de Santa Eulàlia
- PERI 5. Cala Figuera
- PERI 6. Instal·lacions militars i Illa d'en Pinto

5. ZONES EN SÒL URBANITZABLE

- SUP 1. Camins de Santa Maria
- SUP 2. Santa Magdalena
- SUP 3. Jardins de Malbuger 2
- SUP 4. Parc industrial Poima
- SUP 5. Area d'activitats logístiques
- SUP 6. Sant Climent
- SUP 7. Canutells

6. ZONES EN SÒL RÚSTIC

- 11.A PROTECCIÓ AGRÍCOLA-RAMADERA
- 11.B PROTECCIÓ AGRÍCOLA-RAMADERA

- 12 RURAL

- 13.A NUCLIS RURALS
- 13.B HORTAL D'OCI

- 14.A PROTECCIÓ FORESTAL
- 14.B PROTECCIÓ FORESTAL
- 14.C PROTECCIÓ FORESTAL

- 15.A PROTECCIÓ MIXTA AGRÍCOLA-FORESTAL
- 15.B PROTECCIÓ MIXTA AGRÍCOLA-FORESTAL
- 15.C PROTECCIÓ MIXTA AGRÍCOLA-FORESTAL

- 16 PROTECCIÓ AGRÍCOLA-PAISATGÍSTICA

- 17 PROTECCIÓ AGRÍCOLA

7. PLANS ESPECIALS EN SÒL RÚSTIC

- PE 1 Equipament i serveis a Dalt de Sant Joan (AIP-PTI)
- PE 2 Equipament i serveis a Circumval·lació
- PE 3 Ampliació del Cementeri
- PE 4 Equipament i serveis a la variant de la carretera de Sant Lluís
- PE 5 Equipament i serveis a Binitalfà Vell
- PE 6 Entorn de La Salle
- PE 7 de protecció del Quadrant de Lluçmaçanes
- PE 8 Illa del Rei
- PE 9 La Mola

Article 12. Competències i participació ciutadana

1. El desenvolupament del PGOU correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació de la iniciativa privada establerta per la legislació i d'acord amb el Pla.
2. Per a la formulació i elaboració dels instruments que desenvolupen el PGOU, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i dels titulars de drets dominicals. A aquests efectes, facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius. Per tal de facilitar la col·laboració ciutadana, així com la gestió i tramitació del planejament, es podran subscriure convenis de preparació de planejament, gestió i execució del mateix, en el marc de la legislació urbanística, i de conformitat amb l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i de procediment administratiu comú.
3. Correspon a la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures i equipaments de la seva competència programats en el PGOU.
4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel PGOU en sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, en el seu cas, substitueixi subsidiàriament a la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per la seva execució, o per ser d'interès municipal portar a terme l'actuació.
5. Les actuacions públiques i privades previstes en el PGOU es desenvoluparan en els terminis establerts en cada fitxa o fixats a la normativa, d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins dels límits temporals prefixats i per raons d'oportunitat i conveniència, aconselli la política urbanística del municipi.

Article 13. Classificació i subordinació jeràrquica dels plans de desenvolupament del PGOU

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament derivat i de gestió, en relació amb les determinacions d'aquest PGOU i allò regulat per la llei urbanística aplicable.
2. Els plans derivats han d'ésser coherents amb les determinacions d'aquest PGOU. Aquells que s'elaborin en desenvolupament de les previsions del PGOU hauran de respectar íntegrament les seves determinacions i previsions, segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable.
3. Pel principi de jerarquia normativa, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat del previst a l'article 19 d'aquestes Normes.
4. Queden recollides en el present PGOU algunes determinacions que, per no ser incompatibles amb el nou règim fixat pel Pla, provenen d'antics instruments urbanístics que han estat executats pràcticament en la seva totalitat o que estan incursos en execució. No obstant, els serà d'aplicació, a més de les determinacions d'aquest Pla, allò que estableixi la legislació urbanística vigent i, en el seu cas la sectorial.

Article 14. Disposicions generals dels instruments urbanístics derivats de planejament

1. Per a la consecució dels objectius indicats en el PGOU i per al seu desenvolupament es tramitaran PP, PE, PERI i ED.
2. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, sense perjudici del què disposa la legislació urbanística vigent, han de contenir documentació específica referida a:
 - a) L'estructura de la propietat del sòl afectat
 - b) La viabilitat econòmica de la promoció
 - c) Els compromisos que s'adquireixen
 - d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes

3. Aquests plans urbanístics es tramiten d'acord amb el procediment establert per la legislació urbanística vigent, amb les especificitats següents:

- a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública als propietaris dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.
- b) S'ha de notificar individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.
- c) L'acte d'aprovació d'aquests plans urbanístics d'iniciativa privada pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

Article 15. Plans parcials (PP)

1. Per al desenvolupament del PGOU en sòl urbanitzable es tramitaran els PP.
2. Els PP hauran de contenir totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector que abasten de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable, amb les determinacions establertes a la legislació urbanística i fixades de forma específica per a cada sector per aquest Pla.
3. El contingut i la documentació dels PP serà el previst a la legislació urbanística (fonamentalment article 45 i següents del RPU) i aquell que determina el PGOU en el Títol V relatiu al sòl urbanitzable delimitat.
4. Els PP d'iniciativa privada, a més, contindran les determinacions de l'article 14 d'aquestes Normes.

Article 16. Plans especials (PE)

1. Els PE es subjectaran a les disposicions que la normativa urbanística estableixi per a cada tipus de pla.
2. Els PE es redactaran en relació amb algun dels objectius previstos a l'article 17 i següents de la LS/76 i 76 del RPU i contindran les determinacions i la documentació establerta a l'article 77 del RPU segons el tipus de pla.
3. Els PE d'iniciativa privada, a més, contindran les determinacions de l'article 14 d'aquestes Normes.

L'aprovació dels Plans especials urbanístics habilita a l'Ajuntament de Maó o a l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sense perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sense perjudici del que estableix la legislació sectorial. Els Plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

Article 17. Plans especials de reforma interior (PERI)

1. L'Ajuntament promourà les operacions de reforma interior previstes en el PGOU i aquelles que no ho estiguin però siguin autoritzades per l'article 23 de la LS/76 quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.
2. Els PERI contindran les determinacions i documents previstos a l'esmentat article 23 de la LS/76 en relació amb l'article 13 de la mateixa Llei. Els d'iniciativa privada hauran de respectar allò que es disposa a l'article 14 de les Normes.
3. Quan es tracti de PERI no previstos en el Pla no es podrà modificar la seva estructura fonamental i, en tot cas, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona.

Article 18. Estudis de detall (ED)

1. Es podran redactar quan sigui necessari completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla, d'acord amb el disposat a l'article 14 de la LS/76.
2. El Pla preveu la redacció d'ED preceptius per a la implantació dels equipaments o per l'execució de les subzones 2e. i 3e.
3. Als efectes d'allò que disposa l'article 14 de la LS/76 i els articles 65 i 66 del RPU s'entendran com determinacions fonamentals del PGOU les que regulen el tipus d'ordenació, ús, ocupació i alçada màxima de cada zona.
4. Els ED d'iniciativa privada, a més, contindran les determinacions de l'article 14 de les Normes.

Article 19. Ajust i precisió de límits

1. Els límits de les zones, sectors, unitats d'actuació, polígons d'actuació o sistemes podran ajustar-se o precisar-se a través dels plans derivats (PP, PE i PERI) sense necessitat de modificar el PGOU. Així mateix, podran ajustar-se els límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació, d'expropiació o compensació.
2. Les causes que poden justificar l'ajust o precisió de les determinacions són:
 - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificació consolidats
 - b) Característiques topogràfiques i geogràfiques del terreny
 - c) Límits de la propietat rústica i urbana
 - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin
3. La superfície de les àrees delimitades pel PGOU no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5%, llevat dels sistemes generals, en què s'estableix un marge del 8%.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 20. Execució del planejament

1. L'execució del PGOU i dels plans que en el seu desenvolupament s'aprovin correspon a l'Ajuntament de Maó que és l'administració actuant, sense perjudici de la iniciativa privada, i segons els sistemes i/o modalitats d'actuació que per cada sector, polígon i/o d'actuació es fixen o estableixi el planejament.
2. També podran executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en les Entitats Urbanístiques col·laboradores, i els consorcis i les societats que amb finalitats urbanístiques puguin crear-se, per sí o amb la participació de l'Ajuntament.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de polígons o unitats d'actuació.

Article 21. Adquisició de sistemes

1. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament en aquells casos en què aquest Pla detalla suficientment les previsions. En altre cas, caldrà aprovar un PE o l'instrument urbanístic procedent.
2. El cost dels terrenys ocupats per sistemes podrà repercutir-se entre els titulars de drets dominicals, mitjançant contribucions especials o reparcel·lació econòmica, prèvia delimitació de l'àmbit territorial que inclogui els directament beneficiats per l'actuació.
3. Els sistemes generals s'adquiriran per l'administració per qualsevol dels mitjans següents: a) per cessió, compensada per l'adjudicació de l'excés d'aprofitament mitjà en el sòl urbanitzable programat; b) per expropiació forçosa.
4. Els sistemes locals seran adquirits per l'Administració per cessió obligatòria i gratuïta dels propietaris inclosos en polígons o UA, lliures de càrregues i urbanitzats. El cost dels terrenys es distribuirà com a càrrega entre els propietaris de l'àmbit d'actuació en proporció als seus respectius drets. Els sistemes locals en sòl urbanitzable seran adquirits per mitjà de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb les previsions del PP del sector corresponent.
5. En sòl urbà, el sòl qualificat de vialitat (SV) que afecta a l'edificació existent s'obtindrà per cessió gratuïta prèviament a la nova edificació. Tot i que l'Ajuntament, en aquest cas, es reserva la possibilitat d'obtenir-lo per expropiació.

Article 22. Polígons i unitats d'actuació

1. Per a l'execució del PGOU en sectors de planejament urbanístic derivat (parcial o especial) es delimitarà un o més polígons d'actuació, d'acord amb els requisits de l'article 117 de la LS/76.
2. En sòl urbà es delimiten unitats d'actuació que permeten la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament i tenen com a objectiu la urbanització i cessió
3. Els polígons i les unitats d'actuació s'executaran pel sistema d'actuació que es fixa en el Pla. En cas d'omissió, s'entendrà que el sistema és el de compensació.
4. La delimitació de polígons i unitats d'actuació no previstos en el Pla, així com la modificació d'aquells ja previstos es farà per mitjà del procediment previst a l'article 118 de la LS/76 i 38 del RGU.
5. L'aprovació de la delimitació del polígon o unitat d'actuació comporta la iniciació del procediment d'equidistribució i produeix els efectes que preveu la legislació urbanística i només s'hi podrà concedir llicència d'edificació una vegada s'hagi aprovat el projecte de reparcel·lació i projecte de compensació i s'hagin complert els requisits de l'article 41 del RGU.

Article 23. Execució del PGOU en sòl urbà

1. Les determinacions del PGOU en sòl urbà seran d'aplicació directa, sempre que els terrenys tinguin la condició de solar i no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, d'acord amb allò que disposen els articles 39 i 40.1 del RGU.

2. Per a l'execució del Pla en sòl urbà quan no concorren les condicions de solar i aquest es troba inclòs en un polígon o unitat d'actuació s'haurà de redactar i tramitar el corresponent instrument de planejament derivat, si s'escau, l'instrument d'equidistribució i el projecte d'urbanització, pel cas que no sigui suficient la cessió directa de sòls afectats per cessions, per adquirir la condició de solar, en determinades parcel·les.

Article 24. Execució del PGOU en sòl urbanitzable delimitat

1. L'execució del planejament en sòl urbanitzable delimitat requereix la prèvia aprovació del PP corresponent, l'àmbit del qual correspondrà amb els sectors de planejament delimitats pel PGOU, sense perjudici de la proposta de polígons d'actuació establerta pel PP.

2. Els terrenys inclosos en cada sector no es podran urbanitzar fins que no s'aprovi el PP, el Projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació o equidistribució. S'admetrà la urbanització i edificació simultànies en els termes previstos pels articles 41 i 42 del RGU.

3. Es podran formular PE, sense necessitat de l'aprovació prèvia del PP, per a l'execució directa d'obres corresponents a sistemes generals i altres finalitats determinades a l'article 76.2 del RPU.

4. El sistema d'actuació preferent és el de compensació.

Article 25. Execució del PGOU en sòl rústic

1. Les determinacions del Pla en sòl rústic es podran aplicar de forma immediata i directa, llevat d'allò que es disposa pels sistemes generals o d'aquells sectors que el Pla remet a la redacció d'un PE futur.

2. Es podran formular PE de protecció del paisatge, cultius, boscos, de millora del medi ambient rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

Article 26. Previsions d'habitatge en règim protegit

En compliment de les determinacions dels articles 35 i 37 del PTI aquest Pla està afectat a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altre règim de protecció públic.

Article 27. Convenis urbanístics

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb el propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores, en el marc de l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, per al desenvolupament i execució del planejament, per a l'adquisició de compromisos i obligacions les cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, i de conformitat amb la legislació urbanística.

2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. Els convenis urbanístics de planejament o gestió que se signin en desenvolupament i execució del Pla, que hauran d'especificar si tenen o no naturalesa normativa, s'integraran en la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin i es sotmetran al tràmit de publicitat i d'informació pública.

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 28. Requisits del sòl urbà per a ser edificable

1. En sòl urbà només s'hi pot edificar quan els terrenys tinguin la condició de solar.
2. Tenen condició de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que sigui apte per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixi 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 (accés rodat, xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament, i subministrament d'energia elèctrica) i donin front amb una via que compti amb 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 no estiguin inclosos en un polígon o unitat d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.
 - d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
3. Si els terrenys no tenen la condició de solar i no estan inclosos en polígons o unitats d'actuació, s'hi podrà edificar si s'assegura l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació, d'acord amb les condicions següents:
 - a) Que en la sol·licitud de la llicència, l'interessat es comprometi expressament a dur a terme la urbanització i l'edificació de forma simultània
 - b) Que es presti fiança suficient per garantir l'execució de les obres d'urbanització. La garantia podrà consistir en una caució en metàl·lic, en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, en un aval bancari o en una hipoteca. La garantia no serà inferior al 100% de l'import de les obres d'urbanització pendents. A aquest efecte, els serveis tècnics municipals emetran informe de determinació en l'expedient de llicència.
 - c) El compromís per escrit de no utilitzar l'edificació fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització i fer constar aquest compromís en les transmissions de propietat i en les cessions d'ús
4. Els compromisos assumits per la persona interessada han de constar en la llicència d'edificació i aquestes condicions, referides a una finca registral, s'han de fer constar al Registre de la propietat. L'executivitat de la llicència (inici de les obres) quedarà condicionada a l'acreditació davant l'Ajuntament de la constància d'aquestes condicions al Registre de la propietat.
5. Quan l'obra o edificació requereixi la urbanització prèvia i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no es compleixin els deures de cessió de terrenys i finançament de la urbanització que legalment siguin procedents.

Article 29. Llicències en sòl urbà no consolidat per la urbanització i urbanitzable

1. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector, i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementària, llevat de situacions transitòries i segons el que s'ha regulat al paràgraf anterior.

2. En el sòl urbanitzable programat, només es podran atorgar llicències un cop s'hagi aprovat el corresponent PP, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i s'hagi executat la urbanització. Tanmateix, podrà edificar-s'hi si, prèvia aprovació del PP, del projecte de gestió i d'urbanització, s'aconpleixen els requisits establerts a l'article 28.3 i 4 de les Normes.

Article 30. Llicències en sòl qualificat d'equipaments

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest PGOU en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Ajuntament tramitarà les sol·licituds als òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, per l'emissió del preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. Les instal·lacions, obres o usos pels quals se sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament, a més dels plans d'ordenació i/o usos.

4. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar-ne els seus efectes i, en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

5. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte els efectes nocius o perjudicials pel medi ambient.

Article 31. Actes subjectes a llicència

Resten subjectes a llicència urbanística tots els actes d'edificació o utilització del sòl i del subsòl i, en especial, de manera enunciativa i no exhaustiva els següents:

- a) Les parcel·lacions urbanístiques, segregacions i agrupacions
- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta
- c) Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents, fins i tot aquelles petites reformes que afectin l'aspecte exterior de les construccions, edificacions i/o instal·lacions
- d) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions
- e) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització
- f) La primera utilització i ocupació dels edificis o instal·lacions
- g) El canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions
- h) La constitució d'un règim en propietat horitzontal i la seva modificació quan comporti augment d'habitatges o establiments
- i) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl, fins i tot les de jardineria que comportin una modificació important del terreny – anivellacions, etc.-
- j) L'autorització d'obres i usos de manera provisional
- k) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres
- l) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge
- m) La construcció, instal·lació i la modificació de murs parets de pedra (seca, habit) dels camins i tanques
- n) L'obertura, pavimentació i modificació de camins rurals
- o) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents
- p) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars
- q) La tala d'arbres, de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic
- r) La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats
- s) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl

- t) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres xarxes de serveis, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus
- u) Els altres actes que afectin al medi ambient, a la contaminació acústica o lumínica, tal com instal·lacions de torres d'aire condicionat, llums "làser", etc. i aquells actes o usos en que així ho requereixi la legislació urbanística, sectorial o qualsevol altra disposició normativa
- v) Totes les altres actuacions assenyalades per aquest PGOU, per les figures de planejament que el desenvolupin, per les ordenances municipals, la legislació urbanística i la legislació sectorial.

Article 32. Actuacions d'altres entitats públiques

També estaran subjectes a prèvia llicència els actes enumerats anteriorment que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic.

SECCIÓ SEGONA PROCEDIMENT D'ATORGAMENT

Article 33. Procediment d'atorgament

1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb el procediment previst al RSCL i a les ordenances municipals –i al Pla, en defecte d'ordenances municipals- i de conformitat amb les previsions contingudes a la normativa urbanística, el PGOU i la legislació sectorial.
2. En cas d'excés de sol·licituds o circumstàncies excepcionals, els terminis per atorgar llicències podran ampliar-se de conformitat amb l'establert a l'article 49 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Article 34. Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si en virtut dels informes tècnics emesos per a l'atorgament de la llicència es detecten deficiències en el projecte tècnic presentat, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. Són deficiències no esmenables aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials al projecte i, en tot cas, les següents:
 - Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació aplicant els paràmetres incorrectes.
 - Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
 - Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització superior.
 - Ultrapasars el nombre de plantes, l'alçada o profunditat edificable.
 - No respectar les zones verdes, espais lliures, equipaments o vialitat previstos en el planejament.
 - No complir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments, quan no sigui possible adaptar el projecte a les esmentades exigències.
 - No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis, sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

3. Les sol·licituds de llicències amb deficiències no esmenables seran denegades.

Article 35. Silenci administratiu positiu

1. Les llicències s'entenen obtingudes per silenci positiu una vegada hagin transcorregut els terminis fixats pel RSCL o les ordenances municipals i s'hagin acomplert les condicions imposades en l'acte d'atorgament. En cap cas, però, es podrà adquirir per silenci facultats urbanístiques que contravinguin les Lleis, plans, el PGOU o demés normativa urbanística. Tampoc s'entendrà adquirida per silenci la

llicència si la seva sol·licitud té com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic.

2. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general d'aplicació. En tot cas, en els casos que el particular entengui que ha obtingut la llicència per silenci positiu i sol·liciti el certificat de llicència presumpta i l'Ajuntament entengui que la llicència sol·licitada contradiu el planejament, no emetrà el certificat sinó que posarà tal circumstància en coneixement del particular tot indicant-li que no pot iniciar les obres.

Article 36. Contingut de les llicències

1. El document administratiu de l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, les condicions, les garanties a aportar i els altres extrems que es considerin identificadors. S'hi adjuntarà un exemplar del projecte tècnic o, en el seu cas, els plànols de l'obra, que constituïran la descripció gràfica de les obres autoritzades.

2. El titular de la llicència haurà de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit per aquestes Normes, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. Les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (de l'edificació, d'habitabilitat, etc) no podran justificar-se en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Article 37. Terminis de vigència, caducitat i pròrroga de les llicències

1. Tota llicència urbanística per executar obres ha de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les. Si la llicència no els fixa, el termini per a començar les obres és de sis mesos i el termini per a acabar-les és de vint-i-quatre mesos.

2. L'interessat, prèvia sol·licitud, tindrà dret a l'obtenció automàtica de la pròrroga de qualsevol dels dos terminis per un període no superior a la meitat del termini corresponent pel qual va ser concedida, sempre que es sol·liciti dins del termini de la seva vigència. La pròrroga per iniciar les obres no suposa la pròrroga per finalitzar-les.

3. La llicència caduca si, en finalitzar qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1 o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. La caducitat ha de ser declarada per l'òrgan competent per concedir llicències, prèvia audiència de l'interessat.

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.

Article 38. Responsabilitats del titular de la llicència

1. Les llicències s'atorguen salvat el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers i no podran ser invocades pels seus titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. L'atorgament de la llicència no implica per l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en l'execució de l'actuació emparada per la llicència, ni per la manca d'autoritzacions o altres llicències que fossin necessàries per concurrència de competències.

Article 39. Obligacions del titular de la llicència

La llicència d'obres comporta per al seu titular les obligacions següents:

- Satisfereix totes les despeses ocasionades a l'Ajuntament com a conseqüència de les activitats autoritzades

- Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra
- Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i del subsòl de la via pública (voreres, paviments, bordons, bàculs, plaques de carrer, números de policia, arbres, plantacions, bancs, marquesines, etc)
- Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra.
- Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
- Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament i de la grua o aparell elevador, si és el cas.
- En el cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
- Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
- En el cas que la llicència afecti un camí rural existent, s'haurà de garantir la continuïtat del camí durant l'execució de les obres.

Article 40. Requisits de les sol·licituds de llicència

1. En defecte del què disposin les ordenances municipals, en les sol·licituds de llicència s'hi farà constar les següents dades:

- a) Nom, cognoms, domicili de notificacions i DNI-NIF de l'interessat, quan es tracti de persones físiques i, en el seu cas, del seu representant amb còpia dels poders. En el cas de persones jurídiques s'aportaran les dades d'inscripció en el corresponent registre públic, raó social, domicili, la identificació fiscal i dades del representant legal amb justificació documental dels poders delegats
- b) Situació, superfície i índole de l'obra, instal·lació o activitat per a la qual se sol·licita la llicència
- c) Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, el document acreditatiu de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per altres Administracions per tal de comprovar l'adequació del projecte autoritzat amb el projecte tècnic presentat per a l'obtenció de la llicència d'obres
- d) El nomenament del constructor
- e) La resta de circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen en aquestes Normes, en les ordenances, en la legislació urbanística aplicable o en les disposicions sectorials

2. En cas que sigui necessari ocupar la via pública, s'haurà de fer constar expressament aquest fet en la sol·licitud de la llicència, adjuntant també un croquis de l'ocupació, mesures de seguretat i terminis d'ocupació.

3. Si se'n disposa i és vigent, s'adjuntarà a la sol·licitud la cèdula urbanística.

4. S'hi ha d'acompanyar el projecte tècnic, d'acord amb les determinacions de l'article següent, o de la documentació tècnica que el substitueixi, en el seu cas.

Article 41. Requisits del projecte tècnic

1. El projecte tècnic ha d'estar signat pel promotor de les obres i pel tècnic competent, i visat pel seu Col·legi Oficial. Ha de tenir, com a mínim, el contingut següent:

- Ha de ser l'adequat a l'obra o instal·lació
- Ha de tenir el grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu diferent de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents
- Memòria urbanística com a document independent en què s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, la justificació de la seva adequació a l'ordenació vigent, indicació de la classificació del sòl, de la normativa urbanística i ordenances aplicable

2. El projecte bàsic i executiu tindrà el contingut mínim que requereixi la legislació i normativa tècnica vigent.

SECCIÓ TERCERA: CLASSES DE LLICÈNCIES

Article 42. Classificació de les llicències

1. D'acord amb l'abast i complexitat de les obres es determina el tipus de llicència. En funció d'aquesta classificació es determina el termini d'atorgament i vigència, la documentació exigible i el control municipal sobre l'actuació.

2. Classes de llicències. En defecte del que es pugui regular per ordenances municipals, el PGOU estableix aquesta classificació:

- Obres majors
- Obres menors
 - Tipus 1. Amb impacte sobre el paisatge urbà
 - Tipus 2. La resta d'obres menors
- Actuacions sotmeses al règim de comunicació

Article 43. Llicències d'obres majors

1. Tipus (relació enunciativa i no exclouent):

Obra nova
Rehabilitació
Gran reforma
Enderroc
Parcel·lació, segregació i agrupació

2. Definició d'obra nova, rehabilitació i gran reforma:

a. OBRA DE REHABILITACIÓ

- Obres de millora o reforç estructural i espacial d'un edifici que conservin façanes, parets mitgeres i elements estructurals, forjats i coberta en la seva literalitat (forma, materials i posició).
- S'admeten obres en els següents casos:
 - o L'increment de les comunicacions verticals (fins el 80% de l'estat actual, en termes d'increment de l'ocupació)
 - o L'estintolament, quan tingui per objecte crear noves relacions espacials relacionades amb les noves funcions de l'edifici (amb les limitacions que permetin considerar-les "excepcionals" i aplicant en cada cas el criteri general que la pràctica vagi consolidant i sempre previ informe de l'arquitecte municipal).
 - o L'ampliació de plantes baixes; és a dir, l'increment de l'ocupació de sòl de la planta baixa en relació la projecció de la edificació principal (si es pot fer per disposicions del planejament)
 - o Obres d'incorporació de l'aparcament de vehicles a la planta baixa
- No són obres de rehabilitació aquelles al subsòl de l'edifici o del seu solar que impliquin increment de sostre.
- Es permet el canvi d'ús de residència a d'altres (o l'ampliació del de residència), si bé no es permet l'increment d'unitats d'habitació, que implicarà una llicència de gran reforma.
- La modificació del número d'habitats és objecte d'una llicència de gran reforma.
- L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent serà objecte de llicència de gran reforma.

b. OBRA DE GRAN REFORMA

- Obres que no impliquen derruir l'edificació existent (que en conservin part) però que depassen les limitacions definides per a les obres de rehabilitació. En concret:
 - o Incrementen el nombre de habitatges o unitats funcionals anteriors
 - o Incorporen l'ús d'habitatge on no existia.
 - o Transformen l'espai per dessota del pla de referència
 - o Incorporen aparcament subterrani
- Dins d'aquest concepte s'inclou el subtipus específic de REMUNTA, que és una obra d'ampliació, consistent en incrementar el volum sobre la construcció existent.
- L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

c. OBRA NOVA

- La construcció d'una edificació de nova planta encara que es mantingui el mur de façana pre-existent.
- En projectes d'obra nova i en edificis per a ús d'habitatge plurifamiliar i per a totes les situacions tipològiques (claus 1, 2, 3, 6, 7 i 8) caldrà complir el principi de la ventilació exterior de totes les habitacions. En cada zona es detallarà l'abast d'aquesta determinació.
- Resta prohibit que cap estança tinguin només obertures a patis de llum, siguin aquests de la mida que siguin.

3. Documentació exigible

- Projecte tècnic bàsic i executiu:
 - o Memòria:
 - En obra major: que indiqui les dades que no puguin representar-se numèricament i gràficament en els plànols. Si a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, s'haurà de fer constar la categoria i situació d'aquestes activitats
 - En obres de reforma o ampliació i que afectin l'estructura de l'edifici: a més, s'haurà d'aportar documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que calgui efectuar en l'execució de les obres
 - En obra d'enderroc: que expliqui les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests; les precaucions a prendre en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions o predis veïns; i el sistema d'enderroc (manual, mecànic, etc.)
 - En parcel·lació: que estableixi les condicions de la parcel·lació, descripció de la finca original i de les resultants de la parcel·lació segons la llei hipotecària (amb expressió de la seva superfície, llindars, càrregues, construccions existents, i si cal aprofitament urbanístic), la justificació jurídica i tècnica de l'operació de parcel·lació i la justificació del compliment urbanístic de les finques i edificacions resultants
 - o Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
 - En parcel·lació: amb indicació dels espais contigus de la finca, representació dels elements naturals i edificats existents.
 - En obra nova: escala mínima de 1:1.000, en què s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de l'edificació a l'eix de la via pública, amb indicació de la seva alçada, i a l'alineació oficial si estigués reulat, i s'indicarà l'orientació, alineacions i rasants oficials i la separació a espais contigus.
 - o Plànols de plantes, alçats i seccionats necessaris per a la seva completa interpretació, a escala 1:50 o excepcionalment 1:100, acotats i detallats. Quan es tracti d'obres de

- reforma, es representarà en negre el que es conservi; en traçat groc el que hagi de desaparèixer i en traçat discontinu vermell, l'obra nova
 - Plànol topogràfic si la parcel·la està situada fora del casc, amb indicació de les quotes d'altimetria, de l'edificació i arbrat existent, i la posició relativa de les finques o construccions veïnes. Indicació de coordenades UTM. Plànol topogràfic, en el que hi constin les corbes de nivell amb equidistància d'un metre i en el que s'indiqui l'edificació i l'arbrat existent
 - Pressupost d'execució material (amb pressupost per partides i resum general)
- Nomenament de direcció facultativa
- L'altra que determini la legislació específica o sectorial

Article 44. Llicències d'obres menors

En defecte d'ordenances municipals, en funció de la seva transcendència sobre la imatge general de la ciutat es distingeixen dos tipus d'obres menors:

1. Obres menors d'IMPACTE SOBRE EL PAISATGE URBÀ:

a. Intervencions en obra particular o a la via pública sobre els edificis existents, de transformació de la façana, per canvis a la fusteria dels tancaments o les obres d'apacats i revestiments, etc. D'aplicació preferent a les zones 1 i 2 en relació a les Normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

b. Exigeixen la presentació d'un projecte tècnic i determinada documentació i, en funció del seu abast i dels elements sobre els que s'actui, l'Ajuntament podrà sol·licitar al titular de la llicència determinades garanties d'execució de les obres com documentació complementària, garanties de compliment, certificat final d'obres o inspecció municipal de l'obra executada, per exemple.

c. L'Ajuntament podrà establir models normalitzats o protocols per als elements en via pública als que s'hauran d'ajustar els particulars que sol·licitin una llicència.

d. Tipus (a efectes informatius i no exhaustius):

Obres sobre l'edificació existent:

- Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'elements històrico-artístics
- Col·locació de portes i persianes en obertures
- Col·locació de reixes
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i clavegueram si afecten a façana
- Modificació de balcons o elements sortints
- Canvi o reparació d'elements estructurals si afecten a façana
- Execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals
- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals
- Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública
- Instal·lació de marquesines per a comerços

Obres a la via pública:

- Construcció, reparació o supressió de guals a les voravies.
- Construcció de casetes o quiosc per a l'exposició i venda
- Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos
- Col·locació d'anuncis, llevat dels situats sobre la coberta dels edificis subjectes a llicència d'obres majors
- Col·locació de pals

2. Obres menors SENSE IMPACTE SOBRE EL PAISATGE URBÀ:

No requereixen de projecte tècnic, sinó de determinada documentació tècnica segons el cas:

- a) Presentació de plànols, signats per facultatiu competent i visats per Col·legi professional respectiu
- b) Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció, visada pel corresponent Col·legi professional

Article 45. Actuacions sotmeses al règim de comunicació

Són obres exceptuades de llicència municipal i que estan sotmeses el règim de comunicació prèvia:

- Les de manteniment i reparació de façana i cobertes
- Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars i sostres, ni en la distribució d'espais interiors, sempre que no es refereixin a edificis singulars o inclosos en el Catàleg del patrimoni històricoartístic
- Revocar, enguixar, enrajolar i pintar parets i/o sostres interiors
- Canviar paviments existents i graons d'escalas
- Col·locar o reparar el cel ras
- Canviar la fusteria interior
- Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines
- Substitució, reparació o millora d'instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia i desguàs a l'interior de l'habitatge
- Practicar *cales* en interiors per a canonades d'aigua, gas electricitat i telefonia, que no afectin a parets de càrrega

SECCIÓ QUARTA L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES EN PARCEL·LES, EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O DISCONFORMES

Article 46: Edificis en situació de fora d'ordenació

Es considera que es troben en situació de fora d'ordenació els edificis, construccions i instal·lacions anteriors al Pla que es trobin en les situacions següents:

- Inclosos en àmbits de remodelació urbana definits per UA, PERI o sectors de planejament parcial (d'acord amb la Llei 8/1988)
- Aquells que per raó de l'aprovació del planejament (aquest PGOU o derivat posterior) quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria, enderrocament o cessament
- Els construïts en contra de les determinacions dels Plans o de les seves determinacions (d'acord amb la Llei 8/1988)
- Situats total o parcialment en sòls qualificats de sistemes, de caràcter general o local

Article 47: Règim i obres permeses

1. OBRES NO PERMESES

En els edificis, construccions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació no s'hi podrà realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment de valor d'expropiació.

2. OBRES I USOS PERMESOS

Només s'hi podrà realitzar les petites reparacions que exigeix la higiene de les persones que han de residir o ocupar els edificis.

Es poden mantenir els usos preexistents.

3. REQUISITS OBRES PERMESES

Les obres que s'hi autoritzin hauran de ser estrictament les necessàries per a la finalitat proposada.

Article 48: Edicis disconformes amb el Pla

Els edificis, construccions o instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però el volum dels quals no sigui conforme amb la reglamentació de les condicions d'edificabilitat establerta en aquestes Normes per a cada zona (volum, alçada, fondària edificable, ocupació, índex d'edificabilitat o altres) o que no s'ajustin al règim d'usos, s'entendrà que es troben disconformes amb el PGOU.

Article 49: Règim i obres permeses

1. OBRES PERMESES

Sense perjudici que la normativa de cada zona en faci una regulació pròpia, les obres permeses són les següents:

- Obres de rehabilitació
- Obres de gran reforma, ampliació i remunta sempre que el paràmetre disconforme no sigui l'alçada reguladora, en quin cas l'autorització d'aquestes obres requerirà que el volum de l'edificació, construcció o instal·lació s'adapti a la normativa
- Augment de la densitat: increment del nombre d'habitatges o unitats funcionals
- Canvi d'ús
- Implantació de nous usos i activitats
- En tot cas, les obres permeses ho seran d'acord amb les condicions del nou planejament

2. OBRES NO PERMESES

- L'obra nova comportarà necessàriament que l'edificació, construcció o instal·lació sigui conforme amb les noves determinacions urbanístiques
- No és permès d'enderrocar (ni parcial ni totalment) les edificacions, construccions o instal·lacions disconformes i reconstruir-les mantenint la disconformitat.

3. OBRES DE MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT

En l'espai de separació a llindars, més enllà de la fondària edificable o fora del gàlib edificable, s'hi podran autoritzar les obres que comportin la supressió de barreres arquitectòniques, com la instal·lació d'ascensors, rampes i escales adaptades, prèvia justificació que no hi ha alternativa tècnica possible.

Article 50: Instruments urbanístics

Els instruments que es redactin a partir de l'entrada en vigor del Pla, ja sigui en desenvolupament de les seves determinacions o no (modificacions del PGOU, PP, PERI), hauran d'establir les normes particulars a les que queden afectades les edificacions, construccions o instal·lacions preexistents per la nova normativa.

SECCIÓ CINQUENA EXECUCIÓ I SEGUIMENT DE LES OBRES

Article 51. Règim aplicable a l'execució d'obres i instal·lacions

1. Les obres i instal·lacions s'hauran d'executar d'acord amb el contingut implícit i explícit i condicions especials de la llicència atorgada a l'efecte, amb estricta subjecció a les disposicions d'aquestes NNUU i sota la direcció de persona legalment autoritzada, de conformitat amb allò previst en les disposicions que regulen les facultats i competències professionals.

2. Durant l'execució de les obres hauran de complir-se, com a mínim, les següents prescripcions:

- a) Construir el corresponent gual, quan l'obra exigeixi el pas de camions per la vorera, conforme al què es disposa en l'ordenança corresponent.
- b) Mantenir expedita la calçada de materials, llevat d'autorització expressa.
- c) Mantenir la tanca o altres elements de precaució en bon estat de conservació, seguretat i visualització,.
- d) Observar les normes establertes sobre horari de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i reblert de rases, retirada d'enderrocs i materials de la via pública i altres disposicions aplicables de policia.

Article 52. Inici de les obres

1. L'inici efectiu de les obres s'ha de comunicar per escrit a l'Ajuntament en el cas d'obres majors.

2. Abans de l'inici de les obres, aquelles llicències atorgades amb condicions relatives a la seva execució, hauran de sol·licitar a l'Ajuntament l'assenyalament d'alineacions, que es durà a terme sobre el terreny per part del tècnic municipal.