

La delimitació dels Polígons d'actuació urbanística, si no es contingués en els plans, s'acordarà, d'ofici o a petició de particulars interessats, per l'Administració actuant, d'acord amb el procediment establert als articles 110 a 114 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ O L'ÚS DEL SÒL

Article. 15. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 1 del Reglament de disciplina urbanística i l'article 179 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

En aplicació directa d'aquest article 179, resten subjectes a llicència les actuacions següents:

- a). Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b). Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
 - c). La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d). Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització complementari.
 - e). La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - f). Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
 - g). L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
 - h). L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i). L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j). La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - k). L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l). La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - m). La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - n). La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en que ho exigeixi el planejament urbanístic.
 - o). La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - p). Les instal·lacions i actuacions que afectin al subsòl.
 - q). La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents i els actes d'edificació o us del sol corresponents, no es podran iniciar fins que no s'hagin obtingut totes les autoritzacions i llicències concurrents.
 3. Els actes detallats a l'article 182 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin bens estatals estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 182 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme abans esmentat.
 4. Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Article. 16. Procediment d'atorgament de llicències.

1. Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment ordinari establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/95, de 13 de juny.
2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, així com el compliment de les altres condicions establertes en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural i habitatges familiars estan subjectes al procediment singular establert per la legislació urbanística vigent.

Article. 17. Contingut de les llicències.

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligència dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Els actes d'atorgament de llicència son reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, Ordenances Municipals i Legislació Urbanística vigent.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Article. 18. Classificació de les obres.

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:
 - Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta
 - Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
 - Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
 - Les urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - Les obres de moviments de terres.
 - Les de construcció de murs de contenció.
 - Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - En general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.
2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors.

Article. 19. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors.

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per aquest fi, el projecte tècnic, exemplars per triplicat, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.
2. Cal presentar, a mes, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col·legi Professional corresponent.
3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a mes, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva integració i relació amb l'entorn.

Article. 20. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors.

1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriu les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.
2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a mes, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud una memòria i pressupost detallats i, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponent Col·legi Professional i quan s'indica amb la lletra P, cal aportar plànols signats per facultatiu competent:
 - Construcció, reparació o supressió els guals a la voravia.
 - Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres menors.
 - Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda menors de 5 m2 (D).
 - Col·locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos.
 - Col·locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors.
 - Col·locació de pals i banderes.
 - Col·locació de veles a les façanes de les plantes baixes.
 - Col·locació de marquesines per a comerços (D).
 - Instal·lació de barreres i tanques de protecció d'obres.
 - Construcció de ponts, bastides i similars (D).
 - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració (D).
 - Estintolament de façanes (D).
 - Col·locació de grues- torre, ascensors, sinies o altres aparells elevadors (P i D).
 - Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin mes d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de alçaries reguladores de l'edificació (P i D).
 - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.

- Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural (P).
- Reparació de cobertes i terrats (D).
- Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastia de mes de 6 m (D).
- Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.
- Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D).
- Canvi o reparació d'elements estructurals.
- Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D):
- Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
- Construcció i modificació d'aparadors.
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D).
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30m² i d'alçària inferior a 4 metres (P i D).
- Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30m² i d'alçària inferior a 4 metres (P i D).
- Construcció de tanques o barreres definitives.
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions de + - 1,50 metres respecte al terreny natural en qualsevol punt (D).
- Formació de jardins, excepte els que formen part e l'espai lliure de la parcel·la.

Article. 21. Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sol i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i us.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici el que preveu la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del Reglament de gestió urbanística.

Article. 22. Caducitat, termini i prorroga de les llicències.

1. D'acord amb l'article 181.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres son, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
2. Les condicions de caducitat i prorroga de les llicències es concreten a l'article 181 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

Article. 23. Seguiment de les obres.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual examinarà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud del interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en que l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en que assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementaria amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Article. 24. Establiment de terminis per a edificar.

1. Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 167-171 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 172-177 del mateix text legal, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos a la legislació vigent.

Article. 25. Infraccions urbanístiques.

Els actes d'edificació i us del sol, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com a infracció urbanística pels articles 203 a 207 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 211 i següents del mateix text legal i desenvolupades en el Reglament de disciplina urbanística i en el Reglament català de la Llei de protecció de la legalitat urbanística.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

Article. 26. Regulació de l'edificació.

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Article. 27. Les plantes baixes.

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.
2. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçaries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

Article. 28. Les plantes soterranis.

1. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa.
2. En els soterranis no es permeten els usos residencials i sanitari. Els soterranis per sota el primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes es puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans tècnics.
4. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar ocupació de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres i la màxima son 3,00 m.

Article. 29. Les plantes pis.

Tindran una alçària lliure mínima de 2,50 metres, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió.

Article. 30. Elements per sobre de l'alçària reguladora.

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els següents elements: