

Núm. 8450

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA

Edicte d'aprovació definitiva d'una ordenança

El Ple Municipal, en sessió celebrada el passat dia 28 de setembre de 2017, l'acta de la qual resta pendent d'aprovació en la propera sessió, va prendre, entre d'altres, l'acord següent, per Unanimitat dels seus membres:

APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL SOBRE L'ÚS DEL SÒL I EDIFICACIÓ: LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I COMUNICACIONS PRÈVIES.

RELACIO DE FETS

Atès que el Ple de la Corporació, en sessió celebrada el dia 24 de novembre de 2016 va aprovar inicialment una nova ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal sobre l'ús del sòl i edificació: llicències urbanístiques i comunicacions prèvies.

Vist que s'ha publicat l'edicte d'aprovació inicial al BOP, amb núm. 7 i data 11 de gener de 2017 i al DOGC, amb núm. 7280 i data 4 de gener de 2017, diari EL PUNT AVUI, el dia 20 de juliol de 2017, pàgina web i taulell d'anuncis d'aquest Ajuntament, sense que durant aquest termini s'hagin presentat al·legacions.

Vist que han transcorregut trenta dies sense que s'hagi formulat cap al·legació ni reclamació segons consta en el certificat estès pel secretari el dia 6 de setembre de 2017 de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Atès l'informe conjunt de l'arquitecte municipal, de l'arquitecta tècnica municipal i del cap de serveis jurídics municipal de data 7 de setembre de 2017 que, en la seva part essencial diu:

"(...) Vist l'informe emès pel Secretari municipal en data 24 de novembre de 2016, on es fa constar que cal ajustar l'ordenança a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LCAP).

Ateses les observacions realitzades pels Serveis informàtics de Cassà de la Selva, en relació amb la generació i lliurament dels codis QR i el sistema de gestió d'expedients.

Revisada novament amb detall la documentació necessària a presentar per a la tramitació de cadascuna de les llicències o comunicacions prèvies.

En base a tot això, es revisa novament el text de l'ordenança, i es proposen d'ofici les següents modificacions:

Índex: Es modifica el títol de l'article 33 i s'elimina la disposició transitòria 2a

Article 9: Es modifica l'apartat 9.2 i s'afegeix l'apartat 9.5

Article 10: Es modifiquen el segon i tercer paràgraf

Article 10.e: Es modifica l'apartat 10.e.2

Article 10.g: S'afegeix l'apartat 10.g.5

Article 10.h: Es modifica l'article 10.h

Article 10.k: S'afegeix l'apartat 10.k.4

Article 10.p: S'afegeix l'apartat 10.p.5

Article 11.a: Es modifica l'apartat 11.a.7 i s'afegeixen els apartats 11.a.8 i 11.a.9

Article 11.b: S'afegeix l'apartat 11.b.4, es modifica la numeració dels següents i s'afegeixen els apartats 11.b.7 i 11.b.8

Article 13.c: Es modifica l'apartat 13.c

Article 14: Es modifica l'apartat 14.2 i s'afegeix l'apartat 14.6

Article 15.c: Es modifica el títol i s'eliminen els apartats 15.c.5 i 15.c.6

Article 15.d: Es modifica l'article 15.d

Article 16: Es modifica l'article 16

Article 19: Es modifiquen els apartats 19.1 i 19.2

Article 20: Es modifica l'apartat 20.3 i es corregeix una errada ortogràfica del 20.7

Article 25: Es modifiquen els apartats 25.1, 25.2 i 25.6

Article 33: Es modifica el títol i l'apartat 33.1

Article 36: Es modifica l'apartat 36.2.b

Article 40: Es modifica l'apartat 40.5 i 40.6

Disposició transitòria segona: S'elimina la disposició transitòria segona

Disposició derogatòria: Es modifica la disposició derogatòria

Disposició final: Es modifica la disposició final

Annex: Esquema-resum: Es modifica l'annex per adaptar-lo als canvis proposats a l'ordenança.

Per tot això,

PRIMER.- Aprovar definitivament l'ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal sobre l'ús del sòl i edificació: llicències urbanístiques i comunicacions prèvies, segons la redacció de setembre de 2017 que incorpora les modificacions no substancials introduïdes d'ofici d'acord amb l'informe conjunt de l'arquitecte municipal, de l'arquitecta tècnica municipal i del cap de serveis jurídics municipal de data 7 de setembre de 2017, que es transcriu a continuació:

"INDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Article 2. Àmbit d'aplicació

Article 3. Actes no subjectes a llicència urbanística ni a comunicació prèvia

Article 4. Vigència

Article 5. Instruccions de desenvolupament d'aquesta ordenança

TÍTOL PRIMER. ACTES SUBJECTES A CONTROL MUNICIPAL

CAPÍTOL I. RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Article 6. Definició de llicència urbanística

Article 7. Actes subjectes a llicència urbanística

Article 8. Supòsits de requeriment de projecte tècnic

Article 9. Documentació bàsica per a totes les llicències urbanístiques

Article 10. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la naturalesa dels actes

Article 11. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la situació de les obres

CAPÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

Article 12. Definició de comunicació prèvia

Article 13. Actes subjectes al règim de comunicació prèvia

Article 14. Documentació bàsica per a totes les comunicacions prèvies d'obres

Article 15. Documentació específica per a les comunicacions prèvies segons les característiques i la naturalesa de les obres

TÍTOL SEGON. PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I DE LES COMUNICACIONS PRÈVIES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 16. Presentació de la documentació
- Article 17. Contingut del projecte tècnic de les obres
- Article 18. Contingut de la documentació descriptiva i gràfica de les obres
- Article 19. Règim de tramitació de les llicències urbanístiques
- Article 20. Règim de tramitació de les comunicacions prèvies de les obres
- Article 21. Esmena de deficiències
- Article 22. Actuacions urgents
- Article 23. Error en el tipus d'autorització sol·licitada
- Article 24. Modificacions de projecte
- Article 25. Obligacions econòmiques. Garanties

CAPÍTOL II. CÒMPUT DE TERMINIS

- Article 26. Termini de resolució de les llicències urbanístiques
- Article 27. Termini de verificació de les comunicacions prèvies
- Article 28. Pluralitat de llicències municipals
- Article 29. Termini d'inici i acabament de les obres subjectes a llicència
- Article 30. Termini d'inici i acabament de les obres emparades en una comunicació prèvia
- Article 31. Condicions de les llicències urbanístiques
- Article 32. Caducitat de les llicències d'obres
- Article 33. Transmissió i canvi de titularitat de les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies
- Article 34. Sentit del silenci administratiu

CAPÍTOL III. CONCURRÈNCIA AMB ALTRES TIPUS D'AUTORITZACIONS

- Article 35. Disposició general
- Article 36. Concurrència amb les autoritzacions municipals de les activitats
- Article 37. Concurrència amb autoritzacions sectorials alienes a l'autorització municipal
- Article 38. Autorització d'usos provisionals

TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AUTORITZADES

- Article 39. Règim aplicable
- Article 40. Informació de les actuacions autoritzades: codis QR
- Article 41. Devolució i cancel·lació de les garanties
- Article 42. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació
- Article 43. Renúncia i canvi de tècnics
- Article 44. Paralització de les obres i instal·lacions

TÍTOL QUART. RÈGIM DISCIPLINARI

- Article 45. Inspecció municipal de les obres
- Article 46. Règim sancionador
- Article 47. Infraccions
- Article 48. Procediment sancionador

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

- Disposició Transitòria Primera. Procediments iniciats
- Disposició Addicional. Règim de col·laboració
- Disposició Derogatòria. Derogació normativa
- Disposició Final. Entrada en vigor

ANNEX

Esquema-resum indicatiu dels tràmits i de la documentació de les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'exercici de les competències municipals pel que fa a la seva intervenció administrativa en les activitats de construcció i

d'edificació, en els usos del sòl i altres actuacions urbanístiques que realitzen els particulars, consisteixen bàsicament, en l'atorgament de llicències urbanístiques i la resolució de les ordres d'execució, d'acord amb el que està establert a la legislació urbanística i el planejament vigent.

Amb l'objectiu de facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació dels serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat dels serveis, la Directiva de Serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior pretén eliminar els obstacles innecessaris i desproporcionats per a la prestació de serveis.

En el mateix sentit s'expressen la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals, al seu article 22 estableix la modificació dels articles 9 i 187 de la Llei d'urbanisme, de manera que queden determinades amb caràcter general les obres subjectes al règim de llicència urbanística, al règim de comunicació prèvia i les que no estan subjectes a cap dels dos règims.

En la disposició derogatòria única de la mateixa Llei, es deroguen els apartats 1 i 2 de l'article 5 i els articles 6 i 71 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig. Aquests articles preveien la possibilitat expressa que determinades obres previstes en règim de llicència es puguin tramitar en règim de comunicació si així ho establien les ordenances municipals.

Amb l'aplicació d'aquestes disposicions legals vigents, però, per algunes obres resulta indeterminat si és d'aplicació el règim de llicència o el règim de comunicació prèvia. Concretament, la indeterminació afecta aquelles obres que s'ha d'entendre, o no, que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, donat que la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, vigent, resulta poc precisa en aquest sentit, quan es refereix a "les construccions d'escassa entitat constructiva", "senzillesa tècnica" o que produeixin una "variació essencial" de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural.

Per precisar aquests aspectes, facilitar la interpretació normativa als interessats i aplicar criteris de simplicitat i eficàcia, cal definir aquelles obres i actuacions puntuals, de poca entitat, que han d'estar sotmeses a un procediment administratiu més àgil, ràpid i eficaç que el d'una autorització o llicència prèvia. Per la poca complexitat tècnica i afectació que comporten aquest tipus d'obres, el control preventiu hauria de ser el mínim possible, si bé, en aquests casos, el control de l'administració s'exerceix a posteriori, a partir de la comunicació prèvia.

Per tant, aquesta Ordenança té com objectiu regular, clarificar, simplificar i agilitzar la tramitació dels diversos procediments administratius necessaris per a la concessió de les llicències i actuacions urbanístiques sotmeses a algun règim d'intervenció administrativa, per tal de donar resposta a les exigències normatives abans descrites.

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Aquesta ordenança té per objecte establir els diferents règims d'intervenció administrativa de totes aquelles obres i actuacions urbanístiques susceptibles de ser subjectes a llicència d'obres o sotmeses al règim de comunicació prèvia i dels requisits documentals per a sol·licitar-les, per tal d'assolir una major eficàcia i agilitat en la seva tramitació.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta ordenança es aplicable a totes les obres que es realitzen al terme municipal de Cassà de la Selva, subjectes a qualsevol dels procediments d'intervenció que regula.
2. Les obres que l'Ajuntament duu a terme en nom propi estan sotmeses als procediments d'aprovació preceptius regulats en la legislació de règim local o en la legislació urbanística.
3. Tampoc estan sotmeses a aquesta ordenança les obres que la legislació sectorial exclou dels actes d'intervenció municipal prèvia.
4. En tot allò que l'ordenança no preveu, s'aplica la legislació general del procediment administratiu, la de règim local i la urbanística.

Article 3. Actes no subjectes a llicència urbanística ni a comunicació prèvia

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

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'un ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:
 - d.1) Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
 - d.2) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 4. Vigència

1. La vigència de la present Ordenança és indefinida, mentre no s'aprovi de forma definitiva una ordenança posterior que la substitueixi o la derogui.
2. Aquesta Ordenança s'entendrà automàticament modificada quan normes de rang superior incideixin en ella directament, en el sentit disposat per les esmentades normes.

Article 5. Instruccions de desenvolupament d'aquesta ordenança.

1. L'òrgan municipal competent, podrà aprovar les oportunes instruccions de desenvolupament d'aquesta Ordenança, que hauran de ser difoses mitjançant la seu electrònica de l'Ajuntament.
2. Les instruccions, degudament fonamentades, es podran referir als aspectes següents:
 - a) Presentació, tramitació i resolució dels expedients per via telemàtica.
 - b) Formularis i documents normalitzats, així com el format de la documentació exigible en suport electrònic.
 - c) Tràmits i documentació específics en funció de la tipologia de les obres.
 - d) Valoració de les modificacions com a substancials o no substancials.
 - e) Informes preceptius, vinculants o potestats exigibles.
 - f) Documentació exigible per a la legalització o control posterior de les obres.
 - g) Qualsevol altra qüestió inclosa en l'àmbit d'aplicació i els objectius d'aquesta Ordenança, respecte a la qual es consideri necessària l'aprovació d'una instrucció de desenvolupament.
3. Les instruccions hauran de permetre adaptar l'actuació municipal a la normativa legal o reglamentària vigent i, en tot allò en què no la contradiguin, seran d'obligat compliment per part del personal tècnic i administratiu d'aquest Ajuntament.

TÍTOL PRIMER. ACTES SUBJECTES A CONTROL MUNICIPAL

CAPÍTOL I. RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Article 6. Definició de llicència urbanística

Les llicències urbanístiques són títols administratius que habiliten les persones interessades per dur a terme els actes que hi són subjectes. El seu objecte és comprovar, per part de l'administració competent per atorgar-les, l'adequació d'aquests actes a l'ordenament jurídic urbanístic, prèviament a la seva execució material. Quan la legislació sectorial ho preveu expressament, a través de les llicències urbanístiques també es comprova la seva adequació als requisits que s'hi estableixen.

Article 7. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 3, els actes següents:
 - a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
 - b) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
 - d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
 - e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
 - f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
 - i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.

- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
 - l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
 - n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
 - o) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.
2. També estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 3, els actes que es realitzin en les situacions següents:
- a) **La intervenció en els béns o àmbits sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística.**
 - b) **Els usos i les obres provisionals.**
 - c) Els actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, excepte aquells que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

Article 8. Supòsits de requeriment de projecte tècnic

1. Requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació (LOE, Llei 38/1999), les obres següents:
- a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.
 - b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre i quan alterin la seva configuració arquitectònica, entenent com a tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
 - c) **Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic, i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.**
2. Als efectes d'aquesta Ordenança, en aplicació del punt anterior, es considera que:
- a) Tenen escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica les edificacions de nova construcció que no necessiten fonamentació i les edificacions que tenen un volum inferior a 75 m³, amb una sola crugia.
 - b) Les obres produeixen una variació essencial de la composició general exterior quan alteren els acabats de la façana o modifiquen les obertures de la façana en una superfície superior al 20% o quan comporten el canvi de la forma de la coberta, en més d'un 20% de la seva superfície. No es considera variació, la recuperació, reparació i manteniment dels elements preexistents conservant les mateixes característiques que els originals.
 - c) Les obres produeixen una variació essencial de la volumetria quan comporten canvis de la forma geomètrica bàsica de l'edificació (de volum simple a volum compost, de forma geomètrica regular a irregular, variació del nombre de cares/vèrtex del cos geomètric,...) o increments del volum edificat superiors al 20% i superiors a 75 m³.
 - d) Les obres produeixen una variació del conjunt del sistema estructural quan se substitueixen, en més del 50%, els fonaments, els elements verticals de suport o la superfície dels forjats, indistintament. La reparació i el reforç dels elements estructurals existents no es considera variació del sistema estructural.
 - e) Les obres tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici quan modifiquen els usos prèviament autoritzats en més d'un 50% de la superfície construïda.

Article 9. Documentació bàsica per a totes les llicències urbanístiques

En totes les sol·licituds de llicència urbanística caldrà aportar la documentació bàsica següent:

1. Instància normalitzada de sol·licitud de la llicència, signada per la persona sol·licitant, on hi constaran almenys les dades següents:
- a) Dades de la persona sol·licitant i de la persona representant, si és el cas.
 - b) Enunciat de les obres o actes urbanístics o títol del projecte.
 - c) Ubicació de les obres: adreça postal i referència cadastral o plànol de situació sobre base topogràfica oficial, cadastral o del planejament urbanístic.
 - d) Pressupost d'execució material de les obres.
 - e) Indicació de si les obres deriven d'un expedient de protecció de la legalitat (aquelles obres que prèviament hagin estat

objecte de requeriment per incompliment legal).

2. **Certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents, quan s'hagi aportat la documentació en els dos formats.**
3. **Justificació del pagament de la taxa i ICIO per la tramitació de documents, autoritzacions administratives i llicències, segons les ordenances fiscals vigents.**
4. La documentació que exigeixi la normativa sectorial per a la tramitació de la llicència urbanística, segons la tipologia i la situació de les obres: domini públic hidràulic, carreteres, ferrocarril, aviació civil, patrimoni cultural, prevenció d'incendis, mobilitat, paisatge, medi ambient, agricultura i ramaderia, etc.
5. **Autorització de representació, habilitació per actuacions en nom d'altri, si s'escau.**

Article 10. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la naturalesa dels actes

Segons les característiques i la naturalesa de les obres o les actuacions urbanístiques, a més de la documentació bàsica, caldrà aportar la documentació que s'indica als apartats següents.

Aquesta documentació s'aportarà en el moment de presentar la sol·licitud de la llicència, excepte els fulls d'assumeix, qüestionari d'estadística, identificació del contractista, i certificat de la companyia concessionària del servei d'aigua potable municipal necessari per les obres d'enderroc, que es podran aportar un cop obtinguda la llicència i abans de l'inici de les obres.

Els justificants dels dipòsits de les fiances en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements, i en concepte de gestió de runes i terres, s'hauran de presentar abans de l'atorgament de la llicència.

a) Moviments de terra i esplanacions dels terrenys:

a.1) Moviments de terra superiors a 1,5 metres d'altura respecte el terreny natural en algun punt, o superiors a 1.500 m³ de volum de terres i esplanacions dels terrenys superiors a 1.000 m² de superfície:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
4. Identificació del contractista
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

a.2) Moviments de terra inferiors a 1,5 metres d'altura respecte el terreny natural en qualsevol punt, i inferiors a 1.500 m³ de volum de terres i esplanacions dels terrenys inferiors a 1.000 m² de superfície:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. **Document signat pel sol·licitant on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.**
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
4. Identificació del contractista
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

b) Parcel·lacions urbanístiques:

1. Memòria justificativa, subscripta per un tècnic competent, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
2. Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti. I notes simples registrals actuals de les finques afectades.
3. Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
4. Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats, amb coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs.
5. Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
6. Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de

cedir, si s'escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.

c) Construcció d'edificis de nova planta i intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

c.1) Construcció d'edificis de nova planta i intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. **Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.**
4. Fotografies dels edificis ja existents objecte d'intervenció o del solar objecte de l'edificació, segons el cas, i de les mitgeres i voreres que hi confronten,.
5. Identificació del contractista.
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

c.2) Construcció de piscines:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra i de la coordinació de seguretat i salut.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Identificació del contractista.
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

c.3) Construcció de murs d'alçada superior o igual a 1,50 metres:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra i de la coordinació de seguretat i salut.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Identificació del contractista.
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

d) **Demolició total o parcial d'edificis i construccions existents que requereixen l'elaboració de projecte tècnic:**

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra i de coordinació de seguretat i salut.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. **Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.**
4. Fotografies dels edificis i construccions existents objecte d'enderroc, on es pugui apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algun element d'interès especial per l'ajuntament
5. Sol·licituds de les companyies de telefonia i d'energia elèctrica a l'Ajuntament per al trasllat dels diversos serveis si són afectats.
6. Sol·licitud del promotor a l'Ajuntament per al trasllat de la xarxa d'enllumenat públic, si és necessari.
7. Previsió de protecció de les mitgeres veïnes que quedin al descobert i de deixar la finca en condicions de seguretat.
8. Certificat de la companyia concessionària del servei d'aigua potable municipal, de conformitat per l'inici de les obres d'enderroc.
9. Identificació del contractista.
10. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
11. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

e) **Primera utilització i ocupació parcial dels edificis:**

1. Plànols de planta, alçat i secció indicant les parts de l'edificació per a les que se sol·licita la primera utilització i ocupació.
2. Fotografies de l'edifici i del seu entorn, i on es vegi que s'ha col·locat la placa/plaques identificadora/es de número de carrer d'acord amb el model i normes establerts per l'ajuntament.
3. Certificació de la direcció facultativa que acrediti:
 - La data de finiment de les obres.
 - Que l'obra ha estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
 - Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permet la seva utilització i ocupació amb independència de la part

de l'edifici o la construcció no acabada.

- Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereix mútuament de manera greu.
- 4. Document justificatiu de la declaració d'alta o variació al Centre de Gestió Cadastral (model 902), amb el segell de registre d'entrada al cadastre.
- 5. Recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament, si escau.
- 6. Si s'escau, certificat emès per la Direcció General d'Infraestructures de Telecomunicacions on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura comuna de telecomunicacions i del butlletí d'instal·lació amb el protocol de proves, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic
- 7. Certificat de recepció de residus lliurat per un gestor autoritzat.
- 8. En el cas d'existència d'aparcament comunitari, còpia de l'acta favorable de comprovació de l'activitat d'aparcament, signada per l'enginyer assessor municipal.

f) Canvi dels edificis a un ús residencial:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
- 3. Exemplar degudament omplert del qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.**
4. Fotografies de l'edificació, especialment de les façanes i els interiors.
5. Identificació del contractista
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

g) Extracció d'àrids i l'explotació de pedreres:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'actuació i de coordinació de seguretat i salut.
2. Projecte tècnic de l'actuació, amb el contingut de l'article 17.
3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge i de les mesures de correcció proposades, així com del programa de restauració, si escau.
4. Identificació del contractista
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements

h) Acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'actuació i de coordinació de seguretat i salut.
2. Projecte tècnic de l'actuació, amb el contingut de l'article 17.
3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements

i) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària:

i.1) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars de superfície igual o superior a 1.000 m²:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
4. Identificació del contractista
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

i.2) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars superfície inferior a 1.000 m²:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
3. Identificació del contractista
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

j) Tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva:

1. Documentació descriptiva i gràfica de l'actuació, amb el contingut de l'article 18.
2. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran

gestionats d'acord amb la normativa vigent.

4. Identificació del contractista.

k) Obertura, pavimentació i modificació de camins rurals:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
3. Identificació del contractista.
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements

l) Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa:

1. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.
2. Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.
3. Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
4. Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

m) Obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

n) Instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.
4. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
5. Identificació del contractista.
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

o) Instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
4. Identificació del contractista.

p) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que comporten una alteració substancial del projecte autoritzat:

1. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
2. Indicació expressa de les parts escrites i gràfiques del projecte autoritzat que queden substituïdes pel nou projecte tècnic.
3. Informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres en relació als aspectes següents:
 - Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
 - Justificació de la seva execució.
 - Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

4. Recàlcul de les tones de terres i runes que es preveu generar durant l'obra.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança complementària corresponent, en concepte de gestió de runes i terres, si s'escau

Article 11. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la situació de les obres

a) Intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística:

1. Fulls d'assumeix de la direcció de l'obra; direcció de l'execució; coordinació de seguretat i salut; i control de qualitat.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies del bé objecte de protecció, amb especial detall de les parts on s'intervé.
4. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
5. Altra documentació fixada per la legislació sectorial en matèria de protecció del patrimoni cultural.
6. Identificació del contractista.
7. Pels béns inclosos en el Catàleg de Béns Protegits de Cassà de la Selva, informe favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Girona.
8. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.
9. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres.

b) Usos i obres provisionals:

1. 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.
2. Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
3. 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.
4. Pressupost de reposició de la situació alterada al seu estat originari.
5. 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:
 - 5.1 L'acceptació expressa de cessar els usos i demuntar o enderrocar les obres que s'autoritzen, 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.
 - 5.2 El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzen 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'autoritzen.
6. Altra documentació específica segons les característiques i la naturalesa de les obres o de les actuacions a realitzar, d'acord amb l'article precedent.
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.
8. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres.

c) Actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, que no estan emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, o que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació:

1. Segons la naturalesa i característiques de les obres o de les actuacions, d'acord amb l'article precedent.
2. Altra documentació fixada per la legislació d'urbanisme en la regulació del sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

Article 12. Definició de comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és el document subscrit per la persona interessada amb el què posa en coneixement de l'administració fets o elements relatius a l'exercici d'un dret o a l'inici d'una activitat, tot indicant els aspectes que el poden condicionar, i que s'acompanya, si escau, de la documentació necessària per al seu compliment de conformitat amb el que estableix la normativa sectorial.
2. La comunicació prèvia permet el reconeixement o l'exercici d'un dret o l'inici d'una activitat, des del dia de la presentació, i faculta l'administració pública corresponent per a verificar la conformitat de les dades que s'hi contenen.

3. La comunicació prèvia d'obres, als efectes d'aquesta Ordenança, permet l'inici de les obres o dels usos, des del dia de la presentació, i faculta l'ajuntament per comprovar les dades aportades i l'adequació de les obres i els usos a la normativa urbanística i sectorial que resulti d'aplicació.

Article 13. Actes subjectes al règim de comunicació prèvia

Estan subjectes al règim de comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 3 i 7.2, els actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres, conformes amb l'ordenament jurídic urbanístic, següents:

- a) Construccions i instal·lacions de nova planta, i 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 i d'acord amb l'article 8.2 d'aquesta ordenança, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) Instal·lació de grues-torre de les obres no previstes al projecte.
- c) Instal·lacions publicitàries mitjançant rètols, tendals i similars.
- d) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- f) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçada.
- g) La construcció o la instal·lació de murs d'alçada inferior a 1,50 metres i tanques.
- h) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- i) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- j) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
- k) Les obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

Article 14. Documentació bàsica per totes les comunicacions prèvies d'obres

En totes les comunicacions prèvies d'obres caldrà aportar la documentació bàsica següent:

1. Instància normalitzada de comunicació prèvia, signada per la persona sol·licitant, on hi constaran almenys les dades següents:
 - a) Dades de la persona sol·licitant i de la persona representant, si és el cas.
 - b) Enunciat de les obres o actes urbanístics o títol del projecte.
 - c) Ubicació de les obres: adreça postal i referència cadastral o plànol de situació sobre base topogràfica oficial, cadastral o del planejament urbanístic.
 - d) Pressupost d'execució material de les obres.
 - e) Terminis màxims previstos per començar i per acabar les obres.
 - f) Indicació de si les obres deriven d'un expedient de protecció de la legalitat.
2. **Certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents, quan s'hagi aportat la documentació en els dos formats.**
3. **Declaració responsable del promotor de les obres i del tècnic autor del projecte, si és el cas, manifestant que les obres a realitzar s'ajusten a la normativa urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.**
4. **Justificació del pagament de la taxa i ICIO corresponents per la tramitació de documents, autoritzacions administratives i llicències, segons les ordenances fiscals vigents.**
5. La documentació, els informes i les autoritzacions dels organismes que exigeixi la normativa sectorial, segons la tipologia i la situació de les obres: domini públic hidràulic, carreteres, ferrocarril, aviació civil, medi ambient, patrimoni cultural, prevenció d'incendis, mobilitat, paisatge, agricultura i ramaderia, etc.
6. **Autorització de representació, habilitació per actuacions en nom d'altri, si s'escau.**

Article 15. Documentació específica per a les comunicacions prèvies segons les característiques i la naturalesa de les obres

Segons les característiques i la naturalesa de les obres o les actuacions urbanístiques amb la comunicació prèvia, a més de la documentació bàsica, caldrà aportar la documentació següent:

a) Construccions i instal·lacions de nova planta, i 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 i d'acord amb l'article 8.2 d'aquesta ordenança, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

a.1) Aquelles que afectin fonamentació, elements estructurals, superfície construïda o volum:

1. Memòria tècnica, signada per tècnic competent, justificativa de la solució adoptada (càlculs estructurals, dimensionat, edificabilitat, ocupació, etc...).
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. **Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.**
5. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau. Fotografies actuals de l'espai urbà, de la façana de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveuen modificacions.
6. Identificació del contractista.
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.
8. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres.

a.2) Aquelles que afectin l'ús urbanístic o el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent (excepte canvis a ús residencial):

1. Memòria tècnica, signada per tècnic competent, justificativa de l'adequació del nou ús a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial d'aplicació (usos admesos, densitat màxima, nombre de places d'aparcament necessàries...).
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. **Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.**
5. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau. Fotografies actuals de l'espai urbà, de la façana de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveuen modificacions.
6. Identificació del contractista.
7. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.
8. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres.

a.3) Aquelles que comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta o en la distribució interior; però que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; o el nombre d'habitatges, establiments altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Certificat tècnic del compliment dels nivells mínims d'habitabilitat quan s'afecti la distribució interior.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

a.4) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que no comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta, ni en la distribució interior; i que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; ni el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
3. Identificació del contractista.
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

b) En el cas específic de la instal·lació de grues-torre de les obres, cal aportar:

1. Projecte tècnic redactat per professional competent amb indicació de:
 - a. La superfície que ocuparà la base de la grua.
 - b. L'exacta ubicació prevista en relació a la pròpia obra al servei de la qual s'instal·la i respecte de les finques o edificacions veïnes i de la via pública.
 - c. Indicació de la seva alçada màxima.
 - d. Indicació de la posició del contrapès i de les àrees de recorregut de l'escombrat de la ploma i del carro del qual es pengi el ganxo.
 - e. Indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona de l'escombrat.
2. Certificat del tècnic del projecte conforme no s'afecten línies elèctriques i compleixen les distàncies.
3. Certificat segellat per l'Entitat d'Inspecció i Control que acrediti que la grua desmuntada ha passat favorablement la corresponent inspecció i es troba en condicions de ser muntada a l'emplaçament de la sol·licitud de llicència.
4. Full d'assumpció del control del correcte funcionament i la seguretat de la grua mentre aquesta romangui a l'obra: durant el muntatge, el funcionament i el desmuntatge de la grua.
5. Pòlissa assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua i la seva permanència a l'obra. La pòlissa ha d'identificar la grua amb la marca, model i número RAE. I rebut que acrediti el seu pagament.
6. Identificació del contractista.
7. Una vegada instal·lada la grua s'haurà de presentar, abans d'utilitzar-se, els models GR-2 (certificat d'acabament del muntatge de la grua) i GR-3 (certificat d'utilització), degudament segellats per l'EIC-ECA (entitat d'inspecció i control).

c) En el cas específic de les instal·lacions publicitàries mitjançant rètols, tendals i similars:

1. La descripció detallada, signada pel sol·licitant o per tècnic competent, dels tipus d'instal·lació, materials a utilitzar, colors, cromatismes, característiques físiques i dimensionals, il·luminació, contingut del missatge o inscripció, elements estructurals de subjecció, etc. La descripció també ha de detallar aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
2. La representació gràfica mitjançant plànols o croquis, detallats i a escala, de l'estat actual i del reformat. Indicant la situació, mides i emplaçament de l'element a instal·lar respecte l'edificació.
3. Memòria justificativa de l'adequació, acompanyada de fotografies actuals de l'espai urbà, de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveu la instal·lació, i fotomuntatge que permeti apreciar la seva adequació estètica i paisatgística, i comprovar el compliment de l'ordenança reguladora de les instal·lacions publicitària mitjançant rètols, cartelleres, tendals i similars (BOP Girona núm. 197 de 13/10/2010) i de l'article V.4.1.5 del POUM per les zones incloses en Casc antic (Clau A).
4. Identificació del contractista.

d) Primera utilització i ocupació dels edificis.

1. Certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:
 - Data de finiment de les obres.
 - Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
 - Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.
2. **Declaració responsable de la comunicació prèvia de primera ocupació, signada per la direcció facultativa.**
3. Fotografies de l'edifici i del seu entorn, i on es vegi que s'ha col·locat la placa/plaques identificadora/es de número de carrer d'acord amb el model i normes establerts per l'ajuntament.
4. Document justificatiu de la declaració d'alta o variació al Centre de Gestió Cadastral (model 902), amb el segell de registre d'entrada al cadastre.
5. **Justificant de la liquidació definitiva de l'ICIO, si escau.**
6. Lliurament de la urbanització acabada, a favor de l'Ajuntament, si escau.
7. Si s'escau, certificat emès per la Direcció General d'Infraestructures de Telecomunicacions on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura comuna de telecomunicacions i del butlletí d'instal·lació amb el protocol de proves, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic
8. Certificat de recepció de residus lliurat per un gestor autoritzat.
9. En el cas d'existència d'aparcament comunitari, còpia de l'acta favorable de comprovació de l'activitat d'aparcament, signada per l'enginyer assessor municipal.

e) Canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial, sense necessitat de realització d'obres.

1. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin els usos actuals i plànols amb els nous usos

- de l'edificació o de les instal·lacions, detallats per dependències, amb indicació de la seva superfície útil i construïda.
2. Memòria justificativa de l'adequació del nou ús a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial d'aplicació.
 3. Fotografies de l'edificació, especialment de les façanes i els interiors.

f) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçada:

f.1) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçada, de superfície superior a 1.000 m²:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

f.2) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçada, de superfície inferior a 1.000 m²:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
3. Identificació del contractista.
4. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

g) Construcció o instal·lació de murs d'alçada inferior a 1,50 metres i tanques:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin els punts de replantejament i la geometria de l'alineació, d'acord amb la fixada pel planejament urbanístic, si fos el cas.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a **què el residus** seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres

h) Col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública (s'entén per cartellera o tanca publicitària els suports estructurals d'implantació fixa, normalment de figura rectangular i mides normalitzades, subjectats amb estructura metàl·lica o monoposte, dotats d'un marc destinat a la transmissió de missatges publicitaris):

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18. Com a mínim contindrà:
 - La descripció detallada, signada pel sol·licitant o per tècnic competent, dels tipus d'instal·lació, materials a utilitzar, colors, cromatismes, característiques físiques i dimensionals, il·luminació, contingut del missatge o inscripció, elements estructurals de subjecció, etc. La descripció també ha de detallar aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
 - Plànol d'emplaçament, grafiant el perímetre de la finca, amb les edificacions i altres elements existents. S'hi assenyalà la distància de la instal·lació a la cantonada o xamfrà més pròxim i l'amplada del carrer.
 - Plànol o croquis a escala no menor d'1/100 i acotat de les característiques de la instal·lació fins i tot les de suport i ancoratge, concretant-se els materials, qualitats, textures i colors.
 - Memòria justificativa de l'adequació, acompanyada de com a mínim 2 fotografies actuals de l'espai urbà, de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveu la instal·lació, i fotomuntatge que permeti apreciar la seva adequació estètica i paisatgística, i comprovar el compliment de l'ordenança reguladora de les instal·lacions publicitàries mitjançant rètols, cartelleres, tendals i similars (BOP Girona núm. 197 de 13/10/2010).
2. Declaració o compromís de mantenir la instal·lació en perfectes condicions de seguretat, estabilitat i ornament.
3. Assegurança de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers que puguin ocasionar-se.
4. Identificació del contractista.
5. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.
6. Justificant de que s'ha dipositat la fiança corresponent en concepte de gestió de runes i terres.

i) Formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament

privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior:

1. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.
2. Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.
3. Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
4. Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

j) Actes subjectes a intervenció que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació:

1. Segons la naturalesa i característiques de les obres o de les actuacions.
2. Altra documentació fixada per la legislació d'urbanisme en la regulació del sòl no urbanitzable

k) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat:

1. Documentació tècnica, escrita i gràfica, que esmeni i substitueixi la del projecte autoritzat.
2. Indicació expressa de les parts escrites i gràfiques del projecte autoritzat que queden substituïdes.
3. Informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres en relació als aspectes següents:
 - Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
 - Justificació de la seva execució.
 - Caràcter no substancial de l'alteració.
 - Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

TÍTOL SEGON. PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I DE LES COMUNICACIONS PRÈVIES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 16. Presentació de la documentació

1. Les sol·licituds s'han de formular per escrit amb imprès normalitzat o electrònicament amb formulari normalitzat, segons s'escaigui d'acord amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), i acompanyant la documentació bàsica i específica, que haurà d'anar signada per la persona peticionària i pel/s professional/s competent/s.
2. Els règims d'intervenció administrativa de llicència urbanística i de comunicació prèvia d'obres queden sotmeses al pagament de les taxes i impostos previstos segons les ordenances fiscals vigents.
3. La documentació es podrà presentar:
 - De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament, excepte en aquells casos que s'estigui obligat a relacionar-se amb mitjans electrònics amb les Administracions Públiques, d'acord amb la Llei 39/2015 (LPAC).
 - De forma telemàtica, a través de la pàgina web municipal.
 - Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos a la normativa de procediment administratiu.
4. Quan la sol·licitud de llicència urbanística o la comunicació prèvia es refereixi, simultàniament, a la realització de diversos tipus d'obres o actuacions urbanístiques la documentació a presentar serà la establerta per a cadascun del tipus d'actuacions, però, sense duplicitats.
5. La documentació que es presenti telemàticament caldrà que compleixi els següents requeriments:
 - **Format dels documents:** Només s'acceptaran els formats PDF, per a qualsevol tipus de document, escanejat o no, i JPG, només per a fotografies que es descarreguin directament d'una càmera digital. A més, caldrà presentar la documentació en altres formats quan sigui necessari (GML, WORD, DWG...).
 - **Protecció dels documents:** Es generaran sense cap tipus de protecció o restricció, és a dir, que es puguin visualitzar i imprimir sense necessitat de contrasenya.
 - **Mida dels arxius:** La mida de cada arxiu dels documents a adjuntar no podrà superar els 10Mb de grandària, independentment del seu format.
Si la documentació tècnica a adjuntar supera aquesta grandària màxima, aleshores caldrà dividir-la en diversos arxius, ordenats en el mateix ordre que apareixerien si fos un document únic, i donant-los un nom que permeti la seva ràpida identificació (per exemple: memòria, plec de condicions, amidaments i pressupost, estudi bàsic de seguretat i salut, plànols...).

6. Quan sigui necessària la presentació de la documentació en suport digital (CD, DVD, llapis de memòria o altres dispositius d'emmagatzematge habituals), el suport digital contindrà la documentació amb un format PDF, sense cap tipus de protecció a fi de permetre la seva visualització i impressió sense necessitat de contrasenya. Els documents que es presentin en paper i en format digital seran idèntics, anomenats i ordenats de la mateixa manera, de forma que permeti identificar clarament la seva correspondència.
7. Els escrits, documents, projectes i plànols en paper es presentaran en format DIN-A4 o, de ser de mida superior, plegats en aquest format. La còpia en suport digital portarà adherida o impresa una etiqueta en la seva superfície que l'identifiqui (títol del document, descripció del tema, situació o àmbit i nom del municipi, així com data de redacció i versió del document).

Article 17. Contingut del projecte tècnic de les obres

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, 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.
2. El projecte estarà integrat, com a mínim, per la documentació que estableix l'Annex I del Real Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
3. En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatsges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.
4. Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.
5. El projecte tècnic ha d'anar subscrit per tècnic o tècnica competent. Quan sigui necessari d'acord amb la legislació aplicable, la documentació ha d'anar autenticada amb el visat del col·legi professional competent en la matèria.

Article 18. Contingut de la documentació descriptiva i gràfica de les obres

1. La persona sol·licitant d'una llicència urbanística o que presenti una comunicació prèvia que faci referència a obres o actuacions que no requereixen projecte tècnic, dins de l'escrit de sol·licitud o mitjançant l'aportació de documents annexos, ha de:
 - a) Descriure i justificar les obres que pretén executar.
 - b) Identificar amb precisió la finca afectada per les obres, preferentment, indicant la ubicació sobre un plànol oficial: topogràfic, cadastral o del planejament urbanístic.
 - c) Representar gràficament les obres que per les seves característiques ho requereixin.
2. El grau de detall dels aspectes a què fa referència l'apartat 1 ha de ser suficient per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres, amb la finalitat de comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que s'hi estableixen.

Article 19. Règim de tramitació de les llicències urbanístiques

1. La petició de llicència urbanística es presentarà mitjançant sol·licitud adreçada a l'Ajuntament i s'utilitzarà el model oficial, degudament complimentat. A la sol·licitud s'adjuntarà, com a mínim, la documentació bàsica i l'específica que s'indica en la present Ordenança per al tipus de llicència demanada.

No obstant, pel que fa a la documentació específica a aportar, concretament els fulls d'assumeix dels tècnics, qüestionari d'estadística, identificació del contractista, i certificat de la companyia concessionària del servei d'aigua potable municipal necessari per les obres d'enderroc, es podran presentar un cop obtinguda la llicència i abans de l'inici de les obres.

Els justificants dels dipòsits de les fiances en concepte de garantia de la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements, i en concepte de gestió de runes i terres, s'hauran de presentar abans de l'atorgament de la llicència.

2. La resta de documentació que es pogués requerir, s'aportarà pels interessats en el termini que a tal efecte sigui atorgat per l'Ajuntament, d'acord amb el procediment legalment establert.
3. Un cop s'iniciïn les obres es presentarà l'acta d'inici de les obres emesa per la direcció facultativa.

Article 20. Règim de tramitació de les comunicacions prèvies de les obres

1. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, l'interessat presentarà la comunicació prèvia acompanyada de la corresponent documentació bàsica i de la documentació específica que es requereixi. La comunicació prèvia s'efectuarà sota la responsabilitat de la persona interessada i, en relació amb la documentació incorporada a la comunicació, de les persones que l'hagin elaborat.
2. La comunicació prèvia es formularà amb els impresos oficials corresponents, que estaran a disposició de l'interessat a l'Ajuntament de Cassà de la Selva i a la pàgina web de l'Ajuntament.
3. La comunicació prèvia té els efectes previstos a la normativa sobre procediment administratiu comú des del moment en què té entrada al Registre General d'aquest Ajuntament, en format imprès o electrònic, segons s'escaigui d'acord amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), i faculta als serveis tècnics municipals per exercir les funcions de verificació de la documentació presentada, inspecció i comprovació dels fets comunicats.
4. L'administració municipal està facultada per verificar, en qualsevol moment, les dades que consten a la comunicació i a la documentació presentada.
5. La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que escaiguin.
6. Si la documentació de la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'administració ho ha de manifestar a la persona interessada i l'ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació i els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.
7. Amb caràcter general, la persona interessada resta habilitada per executar l'acte de què es tracti des del moment de la presentació de la comunicació prèvia i dels documents requerits, excepte per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, on el termini és d'un mes des de la presentació de la documentació que disposa l'article 75.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Article 21. Esmena de deficiències

1. Les deficiències que es detectin pels serveis municipals en la sol·licitud de llicència, en la comunicació prèvia i en la documentació presentada, seran comunicades a la persona interessada, perquè en el termini màxim de deu dies hàbils procedeixi a la seva esmena.
2. En cas de no esmenar les deficiències comunicades en el termini assenyalat, es tindrà a la persona interessada per desistit/desistida de la seva petició, d'acord amb la normativa que regula el procediment administratiu comú.

Article 22. Actuacions urgents

1. Són aquelles imprescindibles a executar, amb caràcter immediat, per tal d'evitar danys a les persones o a les coses.
2. Per poder efectuar les obres que requereixen d'una actuació urgent, la persona interessada haurà de comunicar a l'Ajuntament el seu inici presentant la documentació següent: document d'assumeix de la direcció tècnica de l'obra del facultatiu designat com a director de les obres, breu memòria descriptiva acompanyada, si s'escau, d'un croquis de la intervenció i fotografies en què es visualitzi la localització de l'actuació.
3. La resta de documentació que es pogués requerir, s'aportarà pels interessats en el termini màxim de 15 dies a comptar a partir de la data d'admissió, per tramitar la corresponent llicència o per presentar la comunicació prèvia.

Article 23. Error en el tipus d'autorització sol·licitada

En cas que l'autorització formalment sol·licitada, llicència urbanística o comunicació prèvia, no sigui la preceptiva per a l'actuació que la documentació tècnica descriu, es notificarà a la persona sol·licitant, amb indicació dels requisits que són necessaris per a la tramitació del nou expedient, i es procedirà a l'arxiu de l'expedient inicial i la incoació de l'expedient que correspongui.

Article 24. Modificacions de projecte

1. Si en el moment d'executar materialment les obres s'aprecia la necessitat de dur a terme altres 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.
2. Amb la comunicació prèvia ha d'aportar la documentació tècnica, escrita i gràfica, que esmeni i substitueixi la del projecte autoritzat, amb indicació expressa de les parts escrites i gràfiques que queden substituïdes.
 3. 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.
 4. S'entén que les obres comporten una alteració substancial quan afecten:
 - 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.**
 5. 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 nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada, sens perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

Article 25. Obligacions econòmiques. Garanties.

1. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a la llicència, l'Ajuntament podrà establir la necessitat de prestar garantia, l'import de la qual la persona sol·licitant haurà de constituir en efectiu metàl·lic, mitjançant aval bancari o mitjançant qualsevol dels altres mitjans admesos en dret, abans de l'atorgament de la llicència.
2. En el moment de presentació de la comunicació prèvia de les obres també es presentarà justificant d'haver prestat idèntica garantia, en el casos que s'indica en aquesta ordenança, en funció de les característiques de les obres.
3. Les garanties es poden referir a les obres de reposició de paviments i serveis que puguin resultar afectats en el decurs de les obres, a les despeses necessàries per fer front al tractament adequat dels residus de la construcció i a altres que l'ajuntament estimi oportunes de manera justificada.
4. L'import de la garantia serà l'adequat i suficient per respondre als costos d'una eventual execució subsidiària de les obligacions no ateses.
5. Import de la garantia per a la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements.

D'acord amb l'Ordenança fiscal núm. 31 de Cassà de la Selva, s'estableix una fiança per a garantir la correcta neteja i reparació de desperfectes a la via pública i els seus elements (paviments, voreres, fanals, mobiliari, etc) que es puguin ocasionar per l'execució de l'obra. L'import d'aquesta garantia es calcula segons el que estableix l'Ordenança fiscal núm. 31 de Cassà de la Selva.

6. Import de la garantia per a la gestió de residus.

La garantia per la gestió dels residus generats per les obres es calcularà segons el que estableix l'article 11 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció; i segons el que estableix l'Ordenança fiscal núm. 31 de Cassà de la Selva i l'Ordenança municipal de gestió de runes i terres.

CAPÍTOL II. CÒMPUT DE TERMINIS

Article 26. Termini de resolució de les llicències urbanístiques

1. La resolució del procediment per a atorgar o denegar la llicència urbanística se subjecta al següent termini, a comptar des de la presentació de la sol·licitud i la documentació requerida per a la seva tramitació:
 - a) Dos mesos per a les llicències urbanístiques, excepte les parcel·lacions, les llicències de primera utilització i ocupació

parcial i les llicències per a la constitució d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, que serà d'un mes.

- b) Si es tramita un procediment de llicència d'obres simultàniament amb expedients subjectes a llicència d'activitats, el termini per resoldre serà el que es disposi segons el règim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat.
2. El còmput del termini de resolució restarà suspès durant el termini establert a la normativa sectorial d'aplicació per a obtenir l'informe preceptiu d'una altra administració pública, durant el temps emprat per a l'esmena de deficiències i en altres supòsits legalment previstos. El còmput del termini es reprèn una vegada esmenada o millorada la documentació o rebuts tots els informes sol·licitats.
 3. La no resolució i notificació en el termini establert en aquest article comporta l'estimació de la sol·licitud de llicència, excepte en aquells casos en què legalment es contempli el silenci negatiu.
 4. El termini de resolució és prorrogable en els supòsits legalment previstos.

Article 27. Termini de verificació de les comunicacions prèvies

Si la documentació de la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'ajuntament ho manifestarà a la persona interessada en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la comunicació prèvia de les obres. En el mateix escrit l'ajuntament ha d'indicar la documentació que cal completar o l'esmena de les deficiències observades i ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació correcta i els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.

Article 28. Pluralitat de llicències municipals.

Quan per a l'atorgament d'una llicència municipal sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'una altra del mateix caràcter, els terminis per a la concessió de la posterior es computaran des de la data de concessió de la prèvia. En cas que la persona sol·licitant obtingués la llicència prèvia per silenci administratiu, el termini per a la concessió de la segona es computaria a partir del moment en què la persona interessada posés de manifest aquest fet als efectes del segon expedient.

Article 29. Termini d'inici i acabament de les obres subjectes a llicència.

1. En totes les llicències urbanístiques per executar obres, es fixarà un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Els terminis màxims per iniciar-les i per acabar-les seran de 1 any i de 3 anys, respectivament.
2. El termini d'inici i el d'acabament es comptarà des del dia següent al de la notificació de la resolució d'atorgament de la llicència.
3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga per la meitat del termini atorgat per a l'inici o acabament de les obres, sempre que es sol·liciti la pròrroga de manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La resolució que acordi l'atorgament d'una llicència urbanística indicarà el dret a obtenir la pròrroga per a l'inici i per a l'acabament de la mateixa, així com el termini en que poden sol·licitar-la.
4. A la sol·licitud de pròrroga s'adjuntarà el document acreditatiu del pagament de la taxa que estableixi les ordenances fiscals vigents.

Article 30. Termini d'inici i acabament de les obres emparades en una comunicació prèvia

1. Les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat. Els terminis màxims per iniciar-les i per acabar-les seran, en tot cas, de 3 mesos i de 1 any, respectivament.
2. El termini d'inici i el d'acabament es comptarà des del dia següent al de la presentació al registre municipal de la comunicació prèvia.
3. Els terminis esmentats es prorroguen per la meitat si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut.
4. Si transcorren els terminis màxims indicats en una comunicació prèvia per començar o acabar les obres, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui presentar una nova comunicació prèvia.

Article 31. Condicions de les llicències urbanístiques.

1. El contingut de les condicions de llicència vinculen i són d'obligat compliment al seu titular.
2. Les condicions especials imposades en l'acte d'atorgament de llicència són específiques de cada llicència i es deriven dels informes previs emesos pels serveis tècnics o jurídics municipals o d'organismes sectorials.

3. Les deficiències esmenables indicades pels serveis tècnics o jurídics municipals o els organismes als que s'hagués demanat informe o dictamen podran ser considerades com a condicions especials de llicència en funció de les seves característiques.

Article 32. Caducitat de les llicències d'obres.

1. La llicència urbanística d'obres caduca si en el terminis inicialment fixats i, en el seu cas, els de les pròrrogues, no s'han començat o acabat les obres.
2. Un cop caducada la llicència d'obres, s'iniciarà expedient de caducitat per l'òrgan municipal competent i s'atorgarà un termini d'audiència a la persona titular perquè presenti les al·legacions i/o documentació que consideri oportunes en defensa dels seus drets i interessos.
3. Transcorregut el termini d'audiència, a la vista de les al·legacions i/o documentació presentada, si procedeix, l'òrgan municipal competent, acordarà la caducitat de la llicència i l'arxivament de les actuacions.
4. Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística i a la legislació sectorial en vigor.
5. Amb la nova sol·licitud no caldrà adjuntar aquella documentació que encara mantingui la seva vigència i que ja consti a l'expedient de la llicència caducada.

Article 33. Transmissió i canvi de titularitat de les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies.

1. Per a què la transmissió i canvi de titularitat de la llicència i de la comunicació prèvia tingui efecte, caldrà comunicar-la mitjançant escrit subscrit per les persones cedent i cessionària, així com efectuar el pagament de la taxa corresponent prevista en les ordenances fiscals municipals.
2. Transcorregut el termini d'un mes sense haver-se notificat la improcedència de la cessió es considerarà plenament eficaç.
3. Un cop produïda la transmissió o el canvi de titular, les responsabilitats i les obligacions de l'antic titular són assumides pel nou titular.
4. Si els subjectes que intervenen en la transmissió o canvi de titularitat, no la comuniquen a l'òrgan que va atorgar la llicència o legitimar la comunicació prèvia, són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació i dels actes de disciplina urbanística que corresponguin.

Article 34. Sentit del silenci administratiu

Les sol·licituds dels actes de transformació, d'edificació, de construcció i ús del sòl i del subsòl que requereixen d'acte exprés de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, s'entendran estimades si expira el termini màxim per dictar resolució expressa sense que aquesta hagi estat dictada. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació d'urbanisme o el planejament urbanístic.

CAPÍTOL III. CONCURRÈNCIA AMB ALTRES TIPUS D'AUTORITZACIONS

Article 35. Disposició general

El règim de comunicació prèvia regulat en aquesta Ordenança no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir d'altres autoritzacions o de complimentar altres formes d'intervenció que siguin preceptives, de conformitat amb les ordenances municipals i la resta de normativa sectorial aplicable en la matèria.

Article 36. Concurrència amb les autoritzacions municipals de les activitats

1. Quan s'hagin d'executar obres subjectes a llicència urbanística en establiments, la finalitat de les quals sigui desenvolupar una activitat, caldrà adequar-se als règims de tramitació següents, en funció del regim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat:
 - a) Activitats sotmeses a llicència: es sol·licitarà, tramitarà i resoldrà en una única llicència municipal. La sol·licitud anirà acompanyada de la documentació tècnica que correspongui, d'acord amb les determinacions requerides per les ordenances municipals i la normativa sectorial, tant per als projectes d'obres com pels d'activitats. La resolució que aprovi el projecte presentat que descriu tant les obres com l'activitat, permetrà l'inici de les obres i condicionarà l'inici de l'activitat a la formalització de la primera ocupació i/o a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa. Si el promotor sol·licita la llicència de les obres i la de l'activitat de manera concurrent, però, separades, l'ajuntament podrà efectuar la tramitació i resolució acumulada en una única llicència.
 - b) Activitats sotmeses a comunicació prèvia o a declaració responsable: la sol·licitud de la llicència de les obres per

condicionar l'establiment a una activitat determinada haurà de contenir la documentació exigida per la llicència d'obres i a més, la documentació necessària per justificar el compliment de la normativa contra incendis. La resolució haurà de pronunciar-se sobre l'atorgament de la llicència d'obres i la compatibilitat urbanística de l'ús proposat. Un cop acabades les obres, per iniciar l'activitat caldrà aportar la documentació reglamentàriament necessària fent referència a la llicència d'obres. L'inici de l'activitat també estarà condicionat a la formalització de la primera ocupació i/o a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa.

2. Quan s'hagin d'executar obres subjectes al règim de comunicació prèvia en establiments, la finalitat de les quals sigui desenvolupar una activitat, caldrà adequar-se als règims de tramitació següents, en funció del regim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat:
 - a) Activitats sotmeses a llicència: la sol·licitud de llicència d'activitat inclourà la documentació exigible per efectuar les obres. La simple sol·licitud té els efectes corresponents a una comunicació prèvia als efectes de permetre iniciar les obres sota l'exclusiva responsabilitat del sol·licitant, mentre que la resolució de la llicència condicionarà l'inici de l'activitat a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa que inclourà la comprovació d'haver efectuat les obres d'acord amb la normativa aplicable i/o a la formalització de la primera ocupació.
 - b) Activitats sotmeses a comunicació prèvia o a declaració responsable: la comunicació prèvia de les obres, haurà d'incorporar la documentació necessària exigida per les obres i a més, la documentació necessària per justificar el compliment de la normativa contra incendis. Un cop verificada la documentació presentada, l'Ajuntament emetrà la conformitat amb la comunicació prèvia d'obres i el pronunciament sobre la compatibilitat urbanística de l'ús proposat. Un cop acabades les obres, per iniciar l'activitat caldrà aportar la documentació reglamentàriament necessària fent referència a la llicència d'obres. L'inici de l'activitat també estarà condicionat a la formalització de la primera ocupació i/o a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa.
3. Tanmateix, bé sigui d'ofici o a petició de la persona interessada, l'Ajuntament podrà emetre una resolució separada respecte a les obres o a les activitats objecte de la tramitació, sempre que a l'expedient constin tots els informes i s'hagin perfeccionat tots els tràmits corresponents al títol habilitant que es resol separatament.
4. La tramitació dels règims d'intervenció contemplats en aquest article, comportarà la meritació de les taxes i ICIO corresponents, tant pel que fa a les obres com la de l'activitat, en el moment de la presentació de la sol·licitud de llicència, comunicació prèvia o declaració responsable.

Article 37. Concurrencia amb autoritzacions sectorials alienes a l'autorització municipal

1. La concessió d'una llicència municipal o la presentació d'una comunicació prèvia, no pressuposa que la persona interessada disposi de les autoritzacions sectorials que siguin necessàries i per tant, el títol habilitant municipal resta condicionat a la seva obtenció.
2. Quan l'execució d'una obra estigui subjecte a l'obtenció d'una autorització sectorial sota la competència d'altres administracions, caldrà obtenir aquesta autorització, en qualsevol cas, abans d'iniciar l'obra.
3. Quan aquesta autorització sectorial s'hagi de tramitar pel règim de comunicació prèvia, la presentació d'aquesta s'assimila a l'obtenció de l'autorització sectorial, als efectes d'aquest article.
4. Si l'autorització sectorial no es pot obtenir abans d'obtenir la llicència municipal, aquesta s'haurà d'obtenir abans de l'inici de les obres.

Article 38. Autorització d'usos provisionals

Les obres i els usos amb les característiques i la situació que determinen el seu caràcter provisional, requeriran d'un informe favorable vinculant de la administració competent en els termes i els supòsits previstos a la legislació en matèria urbanística que tindrà, a tots els efectes, el caràcter d'autorització prèvia a la intervenció municipal.

TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AUTORITZADES

Article 39. Règim aplicable

1. Les actuacions autoritzades amb el règim de llicència o comunicades prèviament, s'hauran d'executar d'acord amb el contingut de la mateixa, sota la direcció facultativa de persona competent de conformitat amb la legislació aplicable.
2. Les autoritzacions s'atorguen amb subjecció a allò que disposa el planejament vigent respecte a la classe de sòl i la seva destinació, a les condicions de l'aprofitament urbanístic, edificabilitat, intensitat i ús, i sense perjudici de tercers.

Article 40. Informació de les actuacions autoritzades: codis QR

1. Els promotors, ja siguin persona física o jurídica, de qualsevol obra, construcció o instal·lació tenen el deure de col·locar

un codi QR informatiu de les actuacions autoritzades, als efectes de posar-les en coneixement dels ciutadans i per facilitar la actuació inspectora de l'administració, ja siguin sotmeses a llicència urbanística o a comunicació prèvia.

2. El codi QR informatiu es col·locarà, prèviament al començament de l'actuació, en un lloc que resulti perfectament visible i llegible des de la via pública i romandrà exposat durant tot el desenvolupament dels treballs en bon estat de conservació.

Haurà de ser col·locat a nivell de carrer, i en un lloc que resulti permanent i perfectament visible i llegible des de la via pública, preferentment a les tapes de serveis de subministraments a la façana, sense que s'interfereixi la lectura dels comptadors. Aquest codi romandrà exposat en els llocs indicats durant tot el desenvolupament dels treballs, i en bon estat de conservació.

Per circumstàncies concretes i motivades, els Serveis Tècnics Municipals podran autoritzar la ubicació de l'identificador en llocs diferents als assenyalats en aquest apartat.

3. El codi QR serà autoadhesiu resistent a la intempèrie i només haurà de ser substituït en cas que el mateix resulti malmès i/o il·legible.
4. El codi QR, única i exclusivament podrà ser facilitat per l'Ajuntament. En cap cas el codi substitueix a la llicència o conformitat amb comunicació prèvia.
5. El CODI QR informatiu segons model normalitzat per l'ajuntament, contindrà, com a mínim, les dades següents:
 - a) Número d'expedient administratiu
 - b) Descripció de les obres autoritzades
 - c) Adreça de les obres
 - d) Estat de la sol·licitud
 - e) Data d'autorització de la llicència o de presentació de la comunicació prèvia
 - f) Termini màxim d'inici
 - g) Termini màxim de finalització
6. Els codis QR seran lliurats a l'interessat un cop hi hagi l'acord municipal d'autorització de la llicència d'obres o bé la comunicació prèvia d'obra.
7. Un cop comunicada la finalització de les obres a l'Ajuntament, el promotor haurà de retirar el codi QR.

Article 41. Devolució i cancel·lació de les garanties

1. Amb la comunicació de la primera utilització i ocupació dels edificis de nova planta es tramitarà la devolució del dipòsit o cancel·lació de les garanties constituïdes per a la reposició de paviments i serveis, sempre que s'hagi complert total i satisfactòriament les obligacions garantides.
2. En cas que no sigui preceptiva la comunicació de la primera utilització i ocupació, un cop acabades les actuacions, el promotor en demanarà la devolució i la resolució en què s'ordeni el retorn de l'aval o dipòsit requerirà informe favorable dels serveis tècnics municipals.
3. La fiança dipositada per a la gestió de residus generats a l'obra es retornarà, a petició de l'interessat, adjuntant la justificació que els residus han estat gestionats de conformitat amb la legislació vigent.
4. El titular o promotor de les obres ha de presentar a l'Ajuntament certificat acreditatiu de la gestió dels residus referent a la quantitat i tipus de residus lliurats. Aquest document és necessari pel retorn de la fiança corresponent.

Article 42. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació.

1. Les obres d'edificació es podran executar simultàniament amb les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar, d'acord amb la legislació urbanística d'aplicació i el planejament vigent, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solar. A aquest efecte, conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació, caldrà demanar la corresponent llicència urbanística per a la realització, de manera prèvia o simultània, de les obres d'urbanització complementàries.
2. L'execució simultània requerirà del compliment dels requisits i les condicions previstos en la legislació urbanística i en les normes de planejament, i comportarà la prestació de la garantia econòmica corresponent.

Article 43. Renúncia i canvi de tècnics.

1. En les obres en què resulti preceptiva l'assumpció de la direcció facultativa per part d'un o més tècnics, si algun d'ells deixés de prestar-hi els seus serveis, aquest tècnic/a o la persona titular de la llicència o comunicació hauran de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament en un termini màxim de deu dies mitjançant escrit en el que s'expressi la fase d'execució.

2. La persona titular de la llicència no podrà continuar l'actuació de què es tracti fins haver nomenat un nou professional i haver comunicat a l'Ajuntament l'assumpció de la direcció, paralitzant fins aquest moment les obres, llevat d'aquelles que siguin precises per garantir la seguretat.

Article 44. Paralització de les obres i instal·lacions.

1. Si es produeix la paralització de les obres, per termini superior a dos mesos, sigui per voluntat del seu titular o com a conseqüència d'una decisió administrativa de suspensió de les obres en curs, la persona titular de la llicència està obligada a:
 - a) Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
 - b) Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
 - c) Prendre les mesures cautelars necessàries, i retirar o ubicar els elements dels serveis provisionals de les obres a línia de façana, per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
 - d) En el cas de tenir instal·lada una grua, aparell elevador o bastida caldrà desmuntar-la per motius de seguretat pública.
 - e) Prendre les mesures de seguretat necessàries respecte a risc de caiguda d'objectes i materials i del risc de caiguda de persones a diferent nivell.
 - f) Mantenir l'obra i el solar net de brutícia i vegetació.
2. En el supòsit d'incompliment de les obligacions establertes a l'apartat anterior, l'autoritat municipal dictarà les ordres d'execució oportunes, i podrà ordenar l'execució forçosa o subsidiària dels treballs necessaris, amb càrrec a la persona titular.

TÍTOL QUART. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 45. Inspecció municipal de les obres

1. Totes les obres regulades en aquesta Ordenança, queden subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, en qualsevol moment, i independentment de l'acció inspectora en les matèries que correspon a altres administracions.
2. Durant l'execució de les obres, els serveis tècnics municipals podran examinar els treballs sempre que ho considerin convenient, bé perquè ho ordeni l'autoritat competent, bé per denúncia o a petició de la persona interessada o de tercers interessats. Aquests serveis també podran ordenar les mesures necessàries per garantir l'absència de risc o perill per a les persones o béns.
3. La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra especialment els referents al compliment dels paràmetres urbanístics utilitzant, si fos necessari, mitjans topogràfics. Per aquest motiu, el número de inspeccions dependrà de la complexitat de l'obra i el compliment dels paràmetres recollits en la llicència. L'activitat inspectora podrà comportar, si es creu oportú, la sol·licitud de presa de mostres.
4. El titular de la llicència o comunicació, personalment o per mitjà de persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a facilitar l'entrada a la finca dels serveis tècnics municipals. En cas d'incompliment d'aquests deures, els tècnics municipals donaran compte a l'Ajuntament per tal d'iniciar les accions que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.
5. Els tècnics municipals examinaran si les obres s'ajusten a la llicència urbanística concedida o a la comunicació prèvia presentada, i emetran informe. Si es detecta un incompliment de les actuacions autoritzades, l'Ajuntament podrà requerir al titular que ajusti l'execució de l'obra a les mateixes, o bé, acordar amb caràcter provisional la immediata suspensió de les obres i l'adopció de les mesures de protecció necessàries, sens perjudici de la instrucció del corresponent expedient sancionador.
6. Als efectes de facilitar l'acció inspectora de l'administració el promotor o responsable de les actuacions ha de col·locar el codi QR informatiu de les obres amb les condicions fixades a l'article 40, i ha de facilitar als serveis tècnics municipals, en qualsevol moment, la documentació completa que forma part de la llicència urbanística autoritzada o de la comunicació prèvia presentada.

Article 46. Règim sancionador

La infracció de qualsevol dels preceptes de l'Ordenança podrà ser objecte de sanció administrativa d'acord amb la legislació urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.

Article 47. Infraccions

1. Amb independència de les infraccions tipificades en la legislació i amb habilitació en la mateixa, constitueixen infracció lleu de la present Ordenança les següents accions o omissions:

- a) La presentació de comunicacions, certificats, declaracions responsables, projectes o altres documents en les procediments regulats, que siguin inexactes o falsos.
 - b) L'inici de les obres o usos del sòl sense donar compliment a les obligacions relatives a la presentació de la documentació que ha d'acompanyar a la sol·licitud de llicència o a la comunicació prèvia.
 - c) L'inici de les obres o actuacions sense col·locar el codi QR informatiu de les mateixes o col·locat amb deficiències.
 - d) Incórrer en qualsevol altra acció o omissió que infringeixi els preceptes d'aquesta Ordenança, no prevista com a infracció de caràcter greu o molt greu segons la legislació aplicable.
2. Té la consideració d'infracció urbanística greu l'inici de les obres o dels usos del sòl sense haver presentat la comunicació prèvia pertinent, o haver-les presentat amb dades falses o inexactes, quan aquestes obres o usos poden comportar afectacions sobre la salut, el medi ambient o la seguretat de les persones.
 3. Les infraccions tipificades en aquesta Ordenança es sancionen d'acord amb el règim sancionador establert a la legislació urbanística.

Article 48. Procediment sancionador

La imposició de sancions s'ha d'ajustar al procediment que estableix la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència municipal, amb les especificitats que estableix la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, tant si es tramita conjuntament amb el procediment de restauració de la realitat física i jurídica alterada, com si es tramita separatament.

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

Disposició Transitòria Primera. Procediments iniciats

Els procediments d'autoritzacions iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, es tramitaran i resoldran per la normativa vigent en el moment de la presentació de la sol·licitud.

Disposició Addicional. Règim de col·laboració

L'Ajuntament pot encomanar l'exercici de les funcions de verificació i control a entitats col·laboradores degudament habilitades, com a organismes independents i imparcials. Aquesta habilitació no suposa, en cap cas, la transferència de les funcions d'intervenció, d'inspecció i de control atribuïdes legalment als òrgans municipals.

Disposició Derogatòria. Derogació normativa

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, queden derogades totes aquelles normes municipals d'igual o inferior rang que s'oposin a allò establert a la mateixa.

Queda derogada també l'ordenança reguladora de la comunicació prèvia de primera ocupació o utilització d'edificis i construccions, que fou aprovada pel Ple Municipal de Cassà de la Selva en data 26 de juliol de 2012 i publicada al BOP de Girona el 24 d'octubre de 2012.

Disposició Final. Entrada en vigor

Aquesta ordenança entrarà en vigor en el termini d'un mes de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local i d'acord amb el que estableix l'article 178.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, excepte l'expedició de codis QR prevista a l'article 40 que entrarà en vigor quan s'aprovi la instrucció del règim de funcionament del sistema de gestió d'expedients per a la generació i lliurament dels codis

ANNEX

ESQUEMA-RESUM INDICATIU DELS TRÀMITS I DE LA DOCUMENTACIÓ DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I LES COMUNICACIONS PRÈVIES

Cassà de la Selva, 6 d'octubre de 2017

Martí Vallès Prats
Alcalde

