



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

ORDENANÇA REGULADORA DE LA INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN ELS ACTES D'EDIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Introducció

Els ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística. Les Normes Subsidiàries de Planejament del Perelló no regulen el sòl no urbanitzable, limitant-se a dir que les actuacions en aquesta classe de sòl es tramitaran segons l'article 127 del DL 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (norma avui derogada).

L'article 89 del Pla Territorial de les Terres de l'Ebre permet –amb llicència municipal prèvia- realitzar construccions destinades a explotacions agropecuàries sobre els terrenys qualificats com a sòl agrícola que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca, vetllant per la seva integració en l'entorn natural on s'emplaça. Les edificacions emparades per aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca i han de ser proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

L'Ajuntament del Perelló creu necessari dotar-se d'una ordenança per a regular la intervenció administrativa en els actes d'edificació en sòl no urbanitzable, fixant els criteris per aplicar amb coherència els paràmetres anteriors.

La necessitat d'aquesta norma es justifica pel fet que en el terme del Perelló existeixen moltes finques, amb producció agrícola de secà, els propietaris de les quals, tot i no tenir l'agricultura com a activitat principal, si que necessiten disposar d'un magatzem per a poder guardar les eines, maquinària, productes utilitzats per al conreu i també emmagatzemar els fruits. A més, és en fase d'execució la portada d'aigua de rec a la plana del Burgà, amb la qual cosa s'incrementarà la producció agrícola de moltes finques i la petició de llicències de construcció.

ORDENANÇA

Article 1

Objecte

L'objecte de l'ordenança és la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació en el sòl no urbanitzable destinats a activitats rústiques.

Queda exclòs d'aquesta regulació el sòl en el qual el planejament municipal o altra norma de caràcter superior prohibeixi explícitament cap tipus de construcció.

Article 2

Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació de l'ordenança és el terme municipal.

Article 3

Interpretació

L'ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit de les seves paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposa la legislació urbanística general vigent, les normes de procediment administratiu, i disposicions del planejament urbanístic municipal, que prevaldran en cas de dubte, d'imprecisió o de contradicció.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

Article 4

Dret a consulta, informació oral i obtenció de còpies

Qualsevol persona té dret a consultar, a rebre informació oral i escrita i a obtenir còpies a les oficines municipals, en dies i hores d'oficina, d'aquesta ordenança i dels documents i dels expedients no nominatius tramitats sempre que no es vulneri el dret a la intimitat de les persones.

Els documents o expedients urbanístics nominatius només podran ser consultats i se'n podrà rebre informació oral i escrita quan s'acrediti un interès directe.

La sol·licitud d'informació o d'obtenció de còpies podrà ser denegada motivadament quan prevalguin raons d'interès públic, d'interessos de tercers més dignes de protecció o quan així ho disposi la Llei.

L'obtenció de còpies està condicionada a la formulació per escrit i a l'abonament de les taxes corresponents.

Article 5

Llicències que regula la present ordenança

Les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable que regula aquesta ordenança es refereixen exclusivament a magatzems agrícoles, basses de reg i tanques, per tant, en queden fora les llicències per a activitats agropecuàries que no sigui la de magatzem.

Article 6

Requisits i documentació

6.1. Els requisits que cal acreditar juntament amb la petició de la llicència són:

- Superfície de la finca mitjançant l'aportació de l'escriptura de propietat
- Tipus de cultiu
- Producció obtinguda els darrers tres anys. Per a la tramitació de la llicència caldrà que la finca obligatòriament estigui en producció mitjançant l'aportació de documentació al respecte com factures, contractació de personal, o documents de contractació i/o venda dels productes agrícoles o bé certificat acreditant que la finca està en producció signat per tècnic competent (excepte en les sol·licituds exclusivament per a tanques).

Subsidiàriament quan aquesta estigui conreada en espera de producció caldrà l'aportació del corresponent projecte tècnic agrícola signat per un tècnic competent.

6.2. Documentació

- Sol·licitud normalitzada
 - Projecte tècnic (excepte en les sol·licituds exclusivament per a tanques on caldrà aportar un croquis de la superfície a tancar)
 - Full d'assumpció de direcció de l'obra signat per tècnic competent i visat pel col·legi professional (excepte en les sol·licituds exclusivament per a tanques)
 - Declaració d'estar donat d'alta de l'IAE per part de l'empresa constructora
- En aquells casos en que existeixin construccions a la finca interessada caldrà aportar certificat signat per tècnic competent amb la descripció, ús, superfície ocupada i antiguitat, així com fotografies de totes les façanes d'aquestes. Quan s'hagi de presentar projecte tècnic per les obres preteses l'esmentat certificat i fotografies s'hauran d'incloure al projecte.

Article 7

Superfície, condicionants i característiques de les construccions

7.1 La superfície de les construccions ha de guardar relació amb l'extensió de la finca (exclusivament la superfície conreada de la finca) i les seves necessitats, per tant, s'estableixen els següents paràmetres:

<i>Superfície de la finca</i>	<i>Superfície màxima autoritzable</i>
5000 a 10000 m ²	25 m ²
+10000 a 15000 m ²	50 m ²
+15000 m ²	Fins a 200 m ² en funció de les necessitats acreditades



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

7.2 En relació a l'alçada màxima aquesta que quedarà fixada amb caràcter general en un màxim de 4,5 metres fins al punt més elevat de la construcció o carener. S'admetran tan sols construccions d'una o dues aigües. D'acord amb el Pla Territorial de les Terres de l'Ebre, aquestes construccions han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen. L'article 89.3 del Pla Territorial de les Terres de l'Ebre estableix que l'alçada de les edificacions no pot sobrepassar els 7 metres. D'aquesta forma sempre que quedi tècnicament justificat s'admetrà l'alçada esmentada.

7.3 L'edificació s'haurà d'adequar a la tipologia constructiva que en resulta típica per a l'ús de magatzem agrícola en relació al nombre i la forma de les obertures exteriors (finestres i portes).

7.4 En aplicació de les disposicions del Pla Territorial de les Terres de l'Ebre (PTTE) caldrà així mateix justificar la necessitat que les construccions tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Es poden considerar construccions destinades a explotacions agropecuàries les dedicades a magatzem per a eines, maquinària i productes utilitzats a l'explotació de la finca on estiguin ubicades i també les destinades a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa. Caldrà per tant justificar la relació íntima amb el conreu de la finca i quines eines i estris s'emmagatzemaran així com la vinculació d'aquesta amb el conreu de la finca i la seva necessitat d'acord al tipus de conreu.

7.5 En finques de superfície menor als 5000 m² es permetrà la construcció amb caràcter limitat a edificacions auxiliars que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació, un petit cobert o construcció per a guardar les eines de treball al camp complint els següents requisits. En qualsevol cas s'estarà així mateix als condicionants i característiques de les edificacions exposats en aquest article. Caldrà especialment justificar la relació íntima amb el conreu de la finca i quines eines i estris s'emmagatzemaran així com la vinculació d'aquesta amb el conreu de la finca i la seva necessitat d'acord al tipus de conreu.

Llicència municipal prèvia. Tindrà la consideració d'obres menors i caldrà una petita memòria valorada que inclogui un croquis o plànols descrivint la ubicació de la construcció.

Alçada màxima de 3,5 m (en una única planta)

Ocupació màxima de 4 m²

Distància mínima a camins i partions: 10 m.

Article 8

Condicions i característiques per a la construcció de basses de reg

Caldrà sol·licitar les basses de reg de forma raonada i justificada d'acord amb la naturalesa i destinació de la finca amb assumeix d'obra i projecte tècnic signat per tècnic agrícola o altre tècnic competent en la matèria justificant-ne les característiques i el volum necessari d'acord a les necessitats i el règim de pluviometria de la zona i sol·licitant-ne per tant la seva idoneïtat de forma vinculada a les necessitats agrícoles de producció de la finca en qüestió i el període de temps que es vol cobrir amb la construcció d'aquesta.

Article 9

Tanques

Aquestes s'hauran de subjectar en total la seva longitud a les alineacions i rasant dels camins o finques veïnes colindants. Els materials a utilitzar hauran de ser totalment calats com reixes, tela metàl·lica o similars amb una alçada màxima de 1,80 metres. S'estarà igualment a allò previst a l'ordenança municipal de camins i a les disposicions previstes al Pla Territorial de les Terres de l'Ebre.

Es permetrà la instal·lació de tanques sempre que aquestes no afectin o limitin l'accés a camins públics. Si aquest fos el cas es requerirà l'autorització de l'Ajuntament. Si les tanques a construir estan vinculades a camins privats i a més d'un propietari caldrà portar compromís d'acord signat de tots els propietaris.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

Article 10

Atorgament

1. Les llicències urbanístiques s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici dels drets de tercers, i no poden ser invocades per excloure o disminuir les responsabilitats civils o penals en què pugui incórrer el/la titular.
2. Les llicències urbanístiques s'atorguen amb estricta subjecció a la sol·licitud, als plànols, a la memòria i a la resta de documentació presentada a l'Ajuntament.
3. Quan coincideixin en un únic fet constructiu l'enderroc i la nova construcció s'hauran de concedir en unitat d'acte.

Article 11

Transmissió

Les llicències urbanístiques són transmissibles. Per tal que la transmissió tingui efectes davant de l'Ajuntament, el/la cedent i l'adquirent han de comunicar-la per escrit. La manca d'aquest tràmit comportarà que cedent i adquirent quedin subjectes solidàriament a les responsabilitats que corresponguessin al/la titular.

Juntament amb la comunicació de la cessió de la llicència, cal acreditar el traspàs de la propietat de la finca i presentar una declaració del nou propietari compromentent-se a seguir conreant-la.

Article 12

Acceptació de la llicència urbanística

L'acceptació de la llicència urbanística per part del/de la titular implica l'acceptació dels continguts de totes les condicions a què fos subjecte, i al de la normativa d'aquesta ordenança.

Article 13

Tipus de llicències urbanístiques que es regulen en aquesta ordenança

Es regulen, en aquesta ordenança, els actes de nova construcció i ampliació d'edificacions agropecuàries en sòl no urbanitzable.

En relació a la reforma o reparació no serà d'aplicació la taula de superfícies de l'article 7.1 i es podran reformar aquelles edificacions existents en parcel·les de superfície menor als 5000 m². En qualsevol cas en les sol·licituds de reforma s'haurà de donar compliment a allò comentat anteriorment en relació als condicionants i característiques de les edificacions. Caldrà especialment justificar la relació íntima amb el conreu de la finca i quines eines i estris s'emmagatzemaran així com la vinculació d'aquesta amb el conreu de la finca i la seva necessitat d'acord al tipus de conreu.

Als efectes de determinar els requisits i la documentació exigible, s'estableixen els següents tipus de llicències:

1. Llicències d'obres amb projecte tècnic

Tenen la consideració d'obres amb projecte tècnic les d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o afectin la seguretat de la construcció existent.

Documentació que cal presentar:

- Sol·licitud normalitzada
- Projecte signat per tècnic competent i visat pel col·legi professional
- Full d'assumpció de direcció d'execució de l'obra signat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional
- Declaració de l'empresa constructora d'estar donada d'alta de l'IAE.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

2. Llicència d'obres, sense projecte tècnic, amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant.

Tenen la consideració d'obres amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant les obres no enumerades en l'apartat anterior.

- Sol·licitud normalitzada
- Descripció i pressupost d'execució de l'obra
- Declaració de l'empresa constructora d'estar donada d'alta de l'IAE

Article 14

Condicions de la llicència

Les construccions a què fa referència la present ordenança seran de planta baixa, hauran de vetllar per la seva integració a l'entorn natural on s'emplacen, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i emprar els materials i els elements de composició dels models d'edificació rural.

No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes.

Article 15

Obligacions del/de la titular de la llicència

La concessió de la llicència obliga al/a la titular al compliment de les condicions particulars i generals de la resolució i a la resta de legislació aplicable.

Les obligacions derivades de les condicions generals de la llicència són les següents:

- Realitzar les obres amb estricta subjecció a la sol·licitud, als plànols, a la memòria i a la resta de documentació presentada a l'Ajuntament. Qualsevol modificació introduïda en el projecte durant l'execució de les obres ha d'obtenir l'aprovació municipal.
- Adoptar les mesures de seguretat a l'obra.
- Col·locar i mantenir en bones condicions durant el termini d'execució de les obres, en lloc perfectament llegible des de l'exterior, la placa informativa que l'Ajuntament lliurarà juntament amb la llicència.
- Comunicar a l'Ajuntament l'inici i l'acabament de les obres.
- Realitzar les obres sota la direcció facultativa. La renúncia o l'absència de personal tècnic director invalida l'eficàcia de la llicència d'obres i no es podran reiniciar fins que es notifiqui a l'Ajuntament el nomenament del nou personal tècnic director.
- Els serveis tècnics municipals podran examinar si les obres realitzades s'ajusten a la llicència concedida i en cas que no sigui així, s'incoarà el corresponent expedient de disciplina urbanística.

Article 16

Terminis

Els terminis per a l'inici i l'acabament de l'execució de les obres es faran constar en el document de formalització de la llicència, els quals, amb caràcter general, seran els següents:

- Llicències d'obres amb projecte d'edificació: 1 any per iniciar les obres i 3 anys per finalitzar-les (total 4 anys).
- Llicències d'obres amb responsabilitat del/de la sol·licitant: 6 mesos per iniciar-les i 12 mesos per acabar-les (total 18 mesos).



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

Article 17

Pròrroga

El/la titular d'una llicència urbanística té dret a obtenir pròrroga dels terminis expressats en l'article anterior, sempre i quan la sol·licitud de manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. El termini es fixarà tenint en compte l'estat de les obres i la complexitat de les que restin pendents de realitzar. No obstant això, en cap cas podrà ser superior a la meitat del termini de vigència inicial de la llicència.

Article 18

Renúncia o desistiment

El/la titular podrà renunciar o desistir de la llicència urbanística atorgada si no han començat les obres objecte d'expedient, i només es procedirà a la devolució de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres si ho sol·licita formalment.

Article 19

Caducitat

La llicència urbanística caduca si en finalitzar qualsevol dels terminis a què fa referència l'article 14 o les pròrrogues corresponents no s'han començat o no s'han acabat les obres. L'incompliment dels terminis per a l'inici i l'acabament de les obres i, si s'escau, les pròrrogues concedides, per causa imputable al/a la titular de la llicència, comporta en tot cas la caducitat de la llicència, que serà declarada per l'òrgan que hagi atorgat la llicència, de conformitat amb el procediment legalment establert.

Article 20

Eficàcia i revocació de llicències

Les llicències quedaran sense efectes si s'incomplixen les condicions a què fossin subjectes, i hauran de ser revocades quan desapareguin les circumstàncies que van motivar-ne l'atorgament o en sobrevinguessin d'altres que d'haver-hi estat o conegut haurien justificat la denegació.

Article 21

Competències

La competència per a resoldre les sol·licituds de tota classe de llicències urbanístiques que expressament no estigui atribuïda per la normativa vigent a d'altres òrgans, correspon a l'alcalde/essa, sense perjudici de la facultat de delegació.

Article 22

Contingut de les sol·licituds

Les sol·licituds es formularan per escrit, en l'imprès oficial normalitzat, degudament emplenat i amb la signatura original de la persona que l'encapça-li.

Article 23

Documentació

A les sol·licituds de llicència s'inclourà, adjunta, la documentació preceptiva segons el tipus d'obra o d'activitat que es demana, d'acord amb el que estableix l'article 13 d'aquesta ordenança.

S'han de presentar per duplicat els projectes adjunts a la sol·licitud de llicència urbanística.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

Article 24

Presentació

Les sol·licituds de llicència es presentaran al Registre General de l'Ajuntament. Les resolucions de les peticions de llicència es notificaran al/a la sol·licitant i a les persones que acreditin la condició d'interessades i hagin comparegut en l'expedient.

Article 25

Atorgament

Si el projecte s'ajusta estrictament a la normativa urbanística, a les ordenances i a altres disposicions aplicables és procedent atorgar la llicència.

A tal efecte en el procés d'estudi del període d'informació de la llicència s'incorporarà una visita des dels serveis tècnics a la parcel·la interessada amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència.

Inicialment a l'estudi de la documentació presentada es redactarà informe preliminar de l'expedient. En el supòsit de compliment dels paràmetres urbanístics aplicables i aportació de tota la documentació necessària es realitzarà visita a la parcel·la per comprovar que la finca es troba en producció o subsidiàriament que aquesta estigui conreada en espera de producció amb l'aportació del corresponent projecte tècnic agrícola signat per un tècnic competent i que l'edificació s'ajusta a les necessitats sol·licitades. D'acord amb la informació recopilada s'emetrà informe definitiu.

Article 26

Gestió tributària

La taxa i/o l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres que meriti la sol·licitud i/o la concessió de la llicència està sotmesa a la gestió tributària que estableix les ordenances fiscals.

Article 27

Deficiències

1. Si els serveis tècnics o jurídics municipals o els organismes als quals s'hagués demanat dictamen, informessin sobre l'existència en la petició de llicència de deficiències, es distingiran entre les esmenables i les no esmenables.
2. Les deficiències esmenables es notificaran a la persona interessada perquè les esmeni dins del termini de quinze dies, amb l'advertiment que, transcorregut aquest termini sense que s'hagi efectuat l'esmena, es resoldrà la denegació o la no admissió a tràmit, segons la naturalesa de la deficiència.
3. Les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

Article 28

Terminis de resolució

1. Els terminis de resolució de les llicències i de les autoritzacions seran els que estableixi la legislació aplicable.
2. Les llicències d'obres amb projecte d'edificació i amb responsabilitat tècnica, i altres assimilables, es resoldran en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut el termini sense haver-ne notificat la resolució es considera concedida per silenci administratiu, llevat que sigui contrària a la normativa urbanística.
3. Les llicències d'obres amb responsabilitat del/de la promotor/a, es resoldran en el termini màxim d'un mes, a comptar des de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense haver-ne notificat la resolució, les obres es consideraran autoritzades per silenci administratiu, llevat que sigui contrària a la normativa urbanística.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

4. El còmput dels terminis per a la resolució de llicències es podrà suspendre en el casos previstos per l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, i en tot cas resta suspès, d'acord amb l'article 81.3 del ROAS, durant el temps que es concedeixi al sol·licitant per a l'esmena de deficiències a que es refereix l'article 79.1 del ROAS.

Article 29

Modificacions del projecte

Si durant el transcurs d'una obra fos necessari o convenient introduir alguna variació en el projecte de la llicència o en les obres inicialment previstes, el/la promotor/a ho comunicarà a l'Ajuntament i demanarà autorització per les modificacions.

Si en el termini d'un mes, a comptar de la presentació de la comunicació, l'Administració no manifesta de manera motivada la disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se.

Article 30

Control de les obres

Durant l'execució de les obres, l'alcalde/essa o l'òrgan a qui hagi delegat la competència, podrà ordenar, sempre que ho consideri convenient, l'execució de les mesures necessàries per garantir l'absència de risc i de perill per a persones o béns.

Article 31

Tipificació d'infraccions

Constitueixen infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades com a tals en la Secció Primera del Capítol III del TRLU (de l'article 203 al 210), i qualsevol incompliment d'aquesta ordenança.

Article 32

Procediments de protecció de la legalitat urbanística

Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en el TRLU, del planejament urbanístic, d'aquesta ordenança o de la normativa específica han de donar lloc a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística de conformitat amb els procediments que estableixen els articles del 191 al 196 del TRLU.

Article 33

Sancions

Les infraccions tipificades en aquesta ordenança seran sancionades amb multa que es graduarà de conformitat amb les circumstàncies que modulen la responsabilitat en les infraccions urbanístiques recollides en l'article 110 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la LU.



AJUNTAMENT DEL PERELLÓ

(Baix Ebre)

Disposicions finals

Primera

Entrada en vigor

L'ordenança entrarà en vigor, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 57/ 2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, quan resti aprovada definitivament i s'hagi publicat íntegrament el text en el Butlletí Oficial de la Província i romandrà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la corporació.

Segona

Adaptació

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes de l'ordenança sense necessitat de reforma expressa.

ORDENANÇA PUBLICADA al BOP núm. 85 de data 11/04/2008