

TÍTOL PRELIMINAR**OBJECTE, ANTECEDENTS I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ****Art. 1 Objecte**

Aquest document de "Revisió de les Normes Subsidiàries d'Ordenació del terme municipal de Les Preses" s'elabora, d'acord al previst a l'article 73 del Decret Legislatiu 1/1990 de "Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", i tal com s'indica en els mateixos, es recull la possibilitat d'aquesta revisió del planejament urbanístic del municipi.

Aquest document, té com a objecte plasmar en concrecions físiques una ordenació territorial fruit d'un procés de reflexió i participació ciutadana, a l'entorn del futur del municipi, el seu paper dins el context comarcal i les característiques i la qualitat del seu desenvolupament urbanístic.

Aquesta reflexió es va iniciar amb l'elaboració d'un Document titulat "Normes Subsidiàries DIAGNOSI URBANÍSTICA" a partir d'un acord de la Comissió de Govern de 10 de juny de 1997 encarregant "l'Estudi Cartogràfic i concreció topogràfica de les Normes Subsidiàries de Les Preses". Aquest Estudi s'inclou com a Memòria Informativa i els Plànols de Diagnosi com a Informatius d'aquesta Revisió de Normes.

Posteriorment la Redacció dels "Criteris i objectius del planejament", d'acord al previst als articles 56 i 75 del Decret Legislatiu 1/1990 de "Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística" havia de servir de base per a l'elaboració dels treballs de revisió de les "Normes Subsidiàries" amb caràcter eminentment genèric i sense propostes concretes o puntuals, que ara sí, es concreten en aquest document fixant un ordenament urbanístic i determinant les qualificacions i els paràmetres edificatoris específics per a cada finca o parcel·la.

Paral·lelament als treballs d'aquesta Revisió s'està elaborant el Pla d'Acció Local per a la Sostenibilitat del municipi de Les Preses que conforma una eina bàsica per a la detecció de determinats factors que han d'orientar en les determinacions finals d'aquest document.

Finalment la coincidència de la publicació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21/03/2002), en el tràmit entre l'aprovació inicial i la provisional d'aquest document ha permès recollir alguns dels criteris d'aquesta nova Llei, tot i que la revisió d'aquestes normes s'inscriu plenament en el marc de l'anterior Decret legislatiu 1/1990.

Art. 2 Antecedents de partida

El desenvolupament urbanístic del municipi de Les Preses ve regulat per les "Normes Subsidiàries d'Ordenació del terme municipal de Les Preses", aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 9 de desembre de 1981.

Durant el seu període de vigència, aquestes normes Subsidiàries, que ara es revisen, han donat lloc a la tramitació de diversos expedients de planejament derivat i han sofert diverses modificacions, que han permès la seva adaptació a les necessitats del desenvolupament urbanístic del municipi, fins el moment actual.

Paral·lelament i superposant-se a aquest planejament municipal, el Govern de la Generalitat de Catalunya, va aprovar en data 22 de febrer de 1994, el "Pla Especial de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa", que fixa la regulació urbanística dels terrenys situats dins l'àmbit d'aquest Parc Natural, i que inclou la major part del sòl no urbanitzable del terme municipal de Les Preses, i que representa un 81% de la seva superfície.

Aquestes dos figures de planejament, vigents en el moment actual són, doncs, el punt de partida per a la revisió de les Normes Subsidiàries.

L'anàlisi i valoració del desenvolupament urbanístic actual, a partir d'aquest planejament, així com els estudis del territori, l'estudi demogràfic i socio-econòmic de la població, es recull en el document que aquí s'acompanya amb el nom genèric de "Diagnosi Urbanística".

Art. 3 Incidència externa d'actuacions supramunicipals

La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi, i la nova regulació urbanística que això representa vindrà, no obstant, condicionada també pel planejament supramunicipal que incideix en el terme municipal.

Així, la regulació de tota l'àrea inclosa dins l'àmbit del "Pla Especial de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa", haurà de coordinar-se i adequar-se a aquest document de Pla Especial, que ara ha iniciat també el seu procés de revisió.

La redacció per part de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat d'un Pla Territorial de coordinació, comportarà, sens dubte també, la necessitat d'establir un paral·lelisme en els treballs, per coordinar les propostes contingudes en aquest, que puguin afectar al terme municipal de Les Preses.

Alhora i lligat a aquest Pla Territorial, aquesta revisió de les Normes Subsidiàries, haurà de tenir en compte, la influència i les noves expectatives que sobre el municipi, i en general sobre tota la conurbació urbana d'Olot, pugui tenir l'execució de l'Eix Vic-Olot, amb l'obertura del Túnel de Bracons.

Aquesta Revisió de les Normes Subsidiàries del municipi, haurà de recollir les previsions dels canvis que aquestes actuacions puguin comportar, definir i coordinar els objectius i criteris locals del municipi dins els planejaments abans esmentats.

Art. 4 Emmarcament territorial

El desenvolupament del municipi de Les Preses, va estretament lligat a l'àrea urbana que forma amb els municipis colindants, bàsicament Olot i Vall d'en Bas, amb qui estableix relacions de continuïtat urbana, a través de la zona del Bosc de Tosca (Olot), i a través de l'eixample del nucli urbà residencial (Vall d'en Bas).

Les condicions urbanístiques i socio-econòmiques del municipi, s'han de veure dins aquest entorn de municipis més propers, i més enllà d'ella, amb la influència del Parc Natural i dels municipis que l'integren.

Aquesta revisió de les Normes Subsidiàries, s'ha de situar, doncs, en aquest context, dins el qual, s'ha de reconèixer o redefinir el paper que el municipi té dins aquesta estructura urbana comarcal, i que evidentment, ve condicionat bàsicament per les característiques del territori que ocupa.

Art. 5 Justificació de la Revisió de Normes

L'anàlisi urbanística com a conclusió final del document de Diagnosi Urbanística abans esmentat, apuntava que les NNSS vigents, tot i respondre a un model plantejat sobre una base cartogràfica molt deficient i amb caràcter bàsicament indicatiu, havia anat aconseguint les seves opcions bàsiques:

- La regulació del medi ambient urbà i del medi natural;
- l'expansió ponderada del nucli urbà;
- la protecció especial del Bosc de Tosca; i
- la implantació d'un petit polígon industrial.

I d'això durant els vint anys de vigència d'aquestes normes s'ha aconseguit amb un esforç important de desplegament de les NNSS que ha comportat:

- L'ampliació del sòl industrial inicialment previst a través de dues modificacions (sectors 2 i 3) en sectors urbanitzables i a través de Plans Parcial, que ha comportat gairebé duplicar la seva superfície (de 24 ha a les 41,6 actuals).
- El desenvolupament del sòl urbanitzable residencial del Sector de Pladevall quasi totalment urbanitzat i parcialment edificat.
- L'aprovació del Pla Especial del Bosc de Tosca, que ha jugat un paper important en la protecció d'aquesta zona subjecta a la pressió expansiva per la seva interrelació amb Olot, fins a l'aprovació del Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa que va venir a complementar i a completar el tractament detallat de l'espai no urbanitzable del municipi.

Com a conclusions extretes de la mateixa Anàlisi dins l'Estudi de Diagnosi Urbanística es pot apuntar:

- La constatació d'un important increment de la dinàmica constructiva en els últims 10 (deu) anys que es centra a l'àmbit del sòl urbà del Bosc de Tosca, de l'Àrea d'influència del camí de Pocafarina al mateix Bosc de Tosca, al Sector de Pladevall i a la Zona Industrial.
- Les deficiències a les tres zones de sòl urbà (Casc antic, Zona en Densificació urbana i Zona d'Ordenació especial 1) que degut a inconcrecions o desajustaments de les NNSS han comportat dificultats en el desenvolupament dins el nucli urbà.
- La possibilitat, ara en aquests moments d'estudiar conjuntament els planejaments de Les Preses i dels municipis colindants tant pel que fa al relligam i límits dels sòls urbans com pel que fa al sòl no urbanitzable amb la incorporació dels àmbits del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i de les seves Reserves Naturals, permeten tenir una visió global del tractament i les característiques del sòl no urbanitzable, més ajustada al conjunt del territori.
- Finalment la incidència de les infraestructures, actuals i previstes, de les noves tecnologies, i la seva relació amb el model d'ocupació del territori, posen de manifest la complexa humanització del territori i l'estreta interrelació de Les Preses amb Olot, i obliguen a adoptar mesures actives en la protecció de l'espai del Bosc de Tosca, i per al reequilibri territorial del municipi.

Art. 6 Explicació de les propostes

Les propostes que persegueix aquesta revisió de les NNSS d'ordenació es descriuen en els següents punts:

1. Definir l'àmbit i concretar l'estructura territorial per al sòl urbanitzable residencial de nova creació al sud del nucli urbà, que permetin equilibrar l'ordenació general del municipi afiançant el Casc antic com a centre de gravetat de l'estructura general.
2. Aquest objectiu ve lligat a la política municipal d'ubicació dels equipaments, socials, assistencials, recreatius i esportius, a l'entorn del centre històric. L'ampliació necessària de l'àrea d'alguns d'aquests equipaments (piscina, i camp municipal d'esports) s'aborda en el cas de la piscina definint una reserva de sòl igualment en el no urbanitzable i en el cas del camp municipal mitjançant la definició d'una unitat d'actuació requalificant el sòl en Densificació urbana i preveient una reserva de sòl dins el sector de sòl urbanitzable residencial davant la impossibilitat física de l'ampliació en l'actual ubicació. Aquest nou emplaçament busca igualment mantenir aquesta proximitat al centre històric.
3. Redisseny d'algunes de les trames viàries urbanes i establiment d'unes reserves de sòl destinades a àrees per a l'estacionament de vehicles que han de millorar l'accessibilitat a tot el nucli antic.
4. Definició detallada de l'ordenació en les zones de Casc antic, Densificació urbana i Suburbana fixant les alineacions, alçades, fondàries i demés paràmetres d'ordenació i condicions que ha de tenir l'edificació per tal de permetre sense dificultats excessives el desenvolupament de tot el sòl urbà. Aquest aspecte s'ha complementat amb un esforç per englobar en tres úniques qualificacions tot el sòl urbà exceptuant l'industrial, encara que ha calgut la definició de subcategories en funció de les intensitats, mides de parcel·la, etc. o fins i tot amb el manteniment d'ordenacions especials.
5. Resoldre definitivament l'ordenació urbana en els límits amb el terme municipal d'Olot en els barris de Sant Roc i Bonavista colindants amb el Bosc de Tosca. Per això:
 - a. A la carretera vella de Les Preses, amb el límit amb el barri de Sant Roc i La Solfa, s'estableix una àrea de sòl urbanitzable que permeti:
 - i. Relligar els assentaments existents (Pisos d'en Vilarrasa) per a solucionar uns dèficits socials de proximitat i relació.
 - ii. Definir un espai de transferència o transició entre la reserva natural del Bosc de Tosca i el límit de la ciutat d'Olot, alhora que permeti establir una important àrea de sòl públic com a futura barrera a l'expansió de l'obra urbanitzadora.
 - iii. A més la solució permet a l'Ajuntament d'Olot "acabar" la trama urbana del barri de Sant Roc dotant-lo d'una nova accessibilitat justificada per la ubicació dels nous equipaments en aquest barri (camp de futbol i pista d'atletisme).
 - b. Al límit del terme amb el barri de Bonavista d'Olot es pretén protegir i potenciar el camí que ressegueix el terme, des del carrer Avet fins a Can Serra, redefinint la trama urbana dins el terme municipal d'Olot de manera que no calgui ocupar terme de Les Preses.
6. Requalificar aquells assentaments industrials o residencials que tenint una certa lògica en l'ordenació i uns emplaçaments adequats per accessibilitat a la seva funció i ús, es troben ubicats en un sòl no urbanitzable que comporta constants entrebancs tant per a desenvolupar la seva activitat normal com per a la pròpia dinàmica dels òrgans de Gestió del Parc Natural, establint aquells mecanismes que s'han cregut oportuns per a reduir l'impacte ambiental i d'adequació a l'entorn.
7. Assolir, si és possible, nous graus de protecció en el sòl no urbanitzable tant actius com passius i que es concreten en:
 - a. Qualificar la Vall del Corb i el peu de la carretera de La Pinya com a Reserva Agrícola d'Interès Paisatgístic Especial.
 - b. Ajustar els límits de la Reserva Natural Volcànica de l'àmbit del Bosc de Tosca a les determinacions del Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa i a les concrecions de l'Anàlisi del Marc Físic inclòs a la Diagnosi Urbanística prèvia a aquestes NNSS.
 - c. Delimitació de l'àmbit del Parc de Pedra com a model d'actuació activa sobre la protecció d'una àrea de Reserva Natural que inclou un Espai d'Interès Preferent, i que es pretén com a element desencadenant d'un canvi en la valoració que té del Bosc de Tosca un sector de la població.
8. Consolidació del Polígon Industrial que conformen els tres sectors industrials i adequació de la seva imatge urbana amb la redefinició dels seus límits o façanes amb les següents actuacions:
 - a. Definir el tractament de la façana enfront de la carretera C-63 (antiga C-152) assegurant un tractament de zona verda i regulació de les tanques en tot el polígon per fixar-ne un nivell adequat d'imatge urbana.
 - b. Establir un limitat aprofitament com a ampliació del Sector 1 a l'altre costat de la carretera del Corb en el pla de Can Xon delimitant un important àmbit d'actuació per tal d'acumular una peça considerable de cessió d'espai lliure o zona verda de titularitat pública que ha de ser un element important en la definició de la façana Nord del Polígon i alhora assegurar un àmbit que ha de permetre la continuïtat del corredor biològic des de la serra del Corb cap al Fluvià.
 - c. Reordenació dels espais verds i equipaments, per tal d'adequar-los a criteris generals de funcionament de tot l'àmbit industrial.
 - d. Ajustament dels paràmetres d'edificabilitat per adequar la possibilitat a la ubicació d'oficines adscrites a les indústries dins les mateixes pautes de volumetria.
9. Les superfícies que requalifiquen aquestes normes són les que s'exposen al quadre de la pàgina següent:

SUPERFÍCIES REQUALIFICADES	Sup. m2	Sup. Ha.
DINS ELS LÍMITS DEL PARC N.Z.V.G.		
URBANES : CTRA. VELLA LES PRESES-PISOS VILARRASA	8.645,35	0,865
NISSAN - EL FAR	23.300,00	2,330
AMPLIACIÓ LES TOSQUES	4.905,00	0,491
URBANITZABLES : BOSC DE TOSCA - SANT ROC	43.490,00	4,349
SECTOR DE CAN XON	27.500,00	2,750
TOTALS :	107.840,35	10,784
FORA DELS LÍMITS DEL PARC N.Z.V.G.		
URBANES: LA CANTINA	6.193,15	0,619
NUCLI D'HABITATGES DE BELLAIRE	4.304,00	0,430
URBANITZABLES : SECTOR SUD-OEST	25.923,00	2,592
SECTOR SUD	125.521,00	12,552
TOTALS :	161.941,15	16,194
AMPLIACIÓ DELS LÍMITS DEL PARC AJUSTAMENT A L'ÀREA DE BOSC :	288.965,00	28,897



TÍTOL PRIMER**DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Art. 7 De l'Administració actuant i competències urbanístiques**

1. S'entén per administració actuant la que ostentant competències urbanístiques, formula o tramita qualsevulla figura de planejament, tramita i aprova els corresponents instruments de gestió i segueix la gestió dels particulars o bé executa el planejament directament o indirectament. El caràcter d'administració actuant correspon als ajuntaments, amb les excepcions assenyalades per la Llei 1/1990.
2. L'Administració actuant ostenta el dret a percebre el sol de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, per a integrar-lo al respectiu patrimoni públic de sol.
3. L'Incasol podrà assumir la condició d'Administració actuant quan així ho preveu el planejament, en els supòsits que regulen els articles 131 i següents de la Llei 1/1990 i en els casos de subrogació per part de la Generalitat en les competències urbanístiques municipals.
4. Els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic local també poden ser Administració actuant.
5. L'exercici de les competències urbanístiques a Catalunya correspon a la Generalitat de Catalunya, als municipis i a les comarques, sense perjudici de les competències que en l'ordre urbanístic poden atribuir-se a d'altres ens locals.
6. Els municipis i les comarques, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, exerceixen les seves competències urbanístiques en els termes previstos en la legislació de règim local i en la Llei 1/1990.
7. La competència urbanística dels ajuntaments compren totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei a d'altres organismes.

Art. 8 Desenvolupament de les NNSS

1. En l'exercici de les competències urbanístiques i d'acord amb l'ordenació territorial, aquestes normes han de garantir en el seu àmbit, l'objectiu del desenvolupament sostenible de Catalunya.
2. La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics es produeix en els termes establerts per la legislació aplicable en matèria urbanística i de sòl i valoracions.
3. En el marc legislatiu aplicable, les facultats del dret de propietat s'exerceixen sota el principi de la seva funció social.
4. Aquestes normes i el seu desenvolupament vetllaran per tal que les determinacions del planejament, en benefici de la seguretat i benestar de les persones, permetin assolir uns nivells de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront de riscos naturals i tecnològics.

Art. 9 Regulació específica dels drets i deures de la propietat

1. Són drets i deures dels propietaris de sòl els establerts per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions i per aquesta la Llei 1/1990 i s'han d'exercir i complir, d'acord amb les determinacions legislatives en matèria de planejament, gestió i execució urbanístics.

2. Els requisits per a l'alienació de finques i la subrogació dels nous titulars en els drets i deures urbanístics de l'anterior propietari, s'ajustaran a allò establert per l'esmentada legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

3. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'ha de procedir a la seva expropiació.

4. En qualsevol cas l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat.

- Dret a l'edificació en sol urbà:

- El sol urbà pot ser edificat quan assoleix la condició de consolidat. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització és possible quan aquestes es garanteixen adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que es defineixen per reglament.
- En qualsevol cas ha de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta és necessària.
- Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

- Drets i deures dels propietaris en sol urbà:

- En sol urbà els propietaris tenen els drets de completar o d'acabar la urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.
- En sol urbà consolidat els propietaris de terrenys han de completar a llur càrrec la urbanització necessària amb la finalitat dita al punt anterior sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics. i han d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat el planejament o el Programa d'Actuació Urbanística municipal, i d'acord amb les seves determinacions.

- Deures dels propietaris en sol urbà no consolidat i en sòl urbanitzable:

Els propietaris de sol urbà no consolidat i els de sol urbanitzable delimitat tenen els següents deures comuns:

- Distribució equitativa des beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sol reservat pel planejament per a sistemes locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos. L'àmbit és al sòl urbà el polígon d'actuació o bé el sector de Pla de millora urbana, sense perjudici dels supòsits que la cessió es limiti al sòl per al sistema local de comunicacions de carrers o vies, per als quals l'actuació pot ser puntual. Al sòl urbanitzable, l'àmbit és el sector de Pla Parcial.

- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui a l'àmbit corresponent.
- Costejar i, si escau, executar la urbanització, i edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

- Altres deures dels propietaris en sol urbanitzable:

Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, a més, els següents deures:

- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Aquesta cessió de sol pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions del planejament general al respecte.

Art. 10 Execució i vigència del planejament

1. L'execució d'aquestes normes d'ordenació i dels plans que en desenvolupament d'aquestes s'aprovin el portarà l'Ajuntament.

2. Les actuacions de la Generalitat, les entitats locals i les entitats urbanístiques especials en les seves respectives esferes d'actuació, sens perjudici de la participació dels particulars en l'execució en els termes establerts per la legislació vigent, són actes de desenvolupament d'aquest Pla.

3. L'Ajuntament podrà constituir societats anònimes o empreses d'economia mixta, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas per a l'execució dels plans d'ordenació.

4. La vigència d'aquestes normes és indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió d'acord amb la Legislació vigent. L'adequació d'aquest Pla tindrà en compte l'article 5.4 de la Llei 12/1985 d'Espais naturals.

Art. 11 Sistemes d'actuació

1. L'execució dels polígons d'actuació es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents:

- Compensació
- Cooperació
- Expropiació

2. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats mitjans econòmico-financeres amb que compti, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, donant preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació.

No obstant allò exposat a l'apartat anterior, els plans parcials d'iniciativa particular s'executaran sempre pel sistema de compensació.

a) Sistema de compensació

1. En el sistema de compensació, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, realitzen al seu càrrec la urbanització en els termes i condicions que es determinen en el Pla o Programa d'Actuació Urbanística o en l'acord aprovatori del sistema i es constitueixen en Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol titular.
2. Les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació seran tramitats i aprovats d'acord amb el procediment previst a la legislació vigent.

b) Sistema de cooperació

1. En el sistema de cooperació, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a ells mateixos.
2. L'aplicació del sistema de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el polígon o unitat d'actuació, llevat que aquesta sigui innecessària perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i càrregues.
3. Es podran constituir associacions administratives de propietaris, bé a iniciativa d'aquests o per acord de l'ajuntament, amb la finalitat de col·laborar en l'actuació de les obres d'urbanització.
4. Les càrregues de la urbanització es distribuïran entre els seus propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en la reparcel·lació.
5. L'Administració actuant podrà exigir als propietaris afectats el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització en els termes previstos a l'article 183 de la Llei 1/1990.
6. En el sistema de cooperació no es podran concedir llicències d'edificació fins que no sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació del polígon o unitat d'actuació, quan aquella sigui procedent, sens perjudici del règim específic previst per a l'execució de plans d'ordenació per sectors d'urbanització prioritària.

c) Sistema d'expropiació

1. El sistema d'expropiació s'aplicarà per polígons d'actuació completes i comprendrà tots els béns i drets hi ha inclosos.
2. L'expropiació forçosa es podrà aplicar per a l'execució dels sistemes de l'ordenació urbanística del territori o la d'algun dels seus equipaments, o per a realitzar actuacions aïllades.

Art. 12 Instruments de política del sòl i habitatge

1. L'Ajuntament constituirà el seu respectiu patrimoni de sòl i d'habitatge.
2. El patrimoni públic de sol té per finalitats:
 - a) preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de la vida;
 - b) fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat;
 - c) intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el sol urbanitzat;
 - d) la formació de reserves i per a la protecció i tutela dels sòls no urbanitzables.
3. L'administració i disposició del patrimoni públic de sòl s'ha de vincular a l'assoliment de les finalitats previstes per l'apartat anterior.

Art. 13 Intervenció en l'edificació i l'ús del sòl

1. La intervenció administrativa en l'ús del sol i en l'edificació, les mesures de protecció de la legalitat urbanística i les relatives al procediment sancionador són d'exercici inexcusable per aconseguir els objectius que fixa la legislació vigent.
2. L'Administració de la Generalitat i les entitats locals, en l'àmbit territorial de Catalunya i en llurs respectives esferes de competència, han de vetllar pel compliment del planejament urbanístic, exercint les potestats legals que els incumbeixin, facilitant-se recíprocament la informació i col·laboració que sol·licitin per a la protecció de la legalitat urbanística i l'adopció de les mesures disciplinàries necessàries.

Art. 14 Llicències

1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació vigent i d'aquestes NNSS i d'altres figures de planejament que les desenvolupin.
2. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos per llei.
3. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada.
4. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per a acabar-les.
5. La caducitat de la llicència es produeix per transcurs d'ambdós terminis sense haver començat o acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
6. Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.

Art. 15 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.

- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- r) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.

3. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

4. Les ordenances municipals podran substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

Art. 16 Legalitat i disciplina urbanística

1. Els propietaris de terrenys, urbanitzacions d'iniciativa particular, construccions, edificacions i rètols, hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

2. L'Ajuntament o si s'escau els altres organismes competents ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions.

3. L'Ajuntament també podrà ordenar, per motius d'interès turístic o estètic, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles des de la via pública, encara que no estiguin incloses en aquestes normes.

4. Quan alguna construcció o part d'ella estigui en estat ruïnós, l'Ajuntament d'ofici o a instància de qualsevol interessat, declararà i acordarà la total o parcial demolició, prèvia audiència del propietari i residents, llevat imminent perill que ho impedis.

5. Quan els actes d'edificació o ús del sòl s'efectuïn sense llicència o ordre d'execució, o sense ajustar-se a les condicions que s'hi assenyalen, l'alcalde disposarà la suspensió immediata d'aquests actes.

6. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en la legislació vigent o en aquestes NNSS subjecte a sanció de conformitat amb la Llei 1/1990 i Reglament de disciplina Urbanística i d'acord amb la tipificació que les esmentades disposicions legals i reglamentàries estableixin.

7. Les infraccions urbanístiques poden ser lleus o greus.

8. Les infraccions urbanístiques se sancionaran d'acord amb el procediment que estableixen els articles 133 i següents de la Llei de procediment administratiu.

9. Seran considerades infraccions urbanístiques totes aquelles actuacions com les que es relacionen en els articles 265 i 266 de la Llei 1/1990.

TÍTOL SEGON**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Art. 17 Classificació del sòl**

1.- Sòl urbà (delimitació de zona)

Les NNSS delimiten com a sòl urbà el que ja ha estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà i que compte amb xarxa viària, abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, i que tenen les característiques adequades a l'ús previst, o bé, està comprés en àrees consolidades per l'edificació al menys en dues tercers de la seva superfície edificable.

- Nucli de població: S'entén per nucli de població la concentració isolada de població que requereix de serveis urbanístics i assistencials. Amb aquesta consideració s'han inclòs aquells nuclis de població existents al municipi dins la delimitació del sòl urbà.
- Solar: Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística i que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si estan definides, que siguin susceptibles de llicència immediata, i que per a edificar-los no s'hagin de fer cessions.
- Sòl urbà consolidat i no consolidat: És sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar, llevat que hagi estat inclòs per aquestes normes en un polígon d'actuació o bé en un Pla de Millora urbana i llevat també que, per a edificar-lo s'hagin de cedir terrenys per a carrers i vies. No perdrà, però la condició de consolidat si la inclusió en un polígon d'actuació o en un Pla de millora urbana l'única finalitat dels quals sigui la de completar o acabar la urbanització assenyalada.

Té la consideració de no consolidat, la resta de sòl urbà.

2.- Sòl no urbanitzable

Comprèn els sectors o àrees delimitades en aquestes normes d'ordenació per la seva incompatibilitat amb llur transformació, la inadequació al desenvolupament urbà i els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

La major part del sòl no urbanitzable del terme municipal, fins a un 90% del total, està inclòs dins l'àmbit del Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa; la seva regulació urbanística, s'efectua dins aquest àmbit de planejament.

3.- Sòl urbanitzable

Tenen la condició de sòl urbanitzable els terrenys no classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable.

Aquestes normes delimiten diversos sectors de sòl urbanitzable que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial.

Art. 18 Definició dels usos del sòl

a) Habitatge:

Són els usos referents a l'allotjament familiar, entre ells, l'ús unifamiliar, plurifamiliar i rural.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, a l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici i amb accés independent.

S'entén per ús plurifamiliar, el de varis allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns. L'ús d'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels, ni qualsevol altre assimilable a l'ús hoteler.

S'entén per ús d'habitatge rural, l'habitatge unifamiliar aïllada emplaçada en el medi rural, en l'estructura de la qual i edificis annexes o auxiliars es reflexa el preferent caràcter agrari de les activitats dels seus ocupants.

b) Hoteler:

L'ús hoteler correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal per a transeünts com ara, hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general, tots els establiments d'hostatgeria.

c) Residencial mòbil:

L'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats en els que es realitzen funcions d'allotjament temporal o permanent, com càmpings, aparcaments de rulottes, etc.

d) Comercial:

L'ús o establiments comercials seran tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments o usos dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments podran ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments comercials de caràcter col·lectiu són els integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Els tipus d'establiments comercials a tenir en compte en el municipi de Les Preses són els següents:

- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m².
- Els establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si en dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.

- Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 400 m².

e) Magatzem:

L'ús de magatzem comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o la venda a l'engròs.

f) Oficines:

L'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.

g) Sanitaris:

L'ús sanitari comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i en general, relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència sanitària.

h) Assistencial:

L'ús assistencial comprèn les activitats destinades a l'allotjament col·lectiu amb finalitats socials, com ara orfenats, geriàtrics, residències per a treballadors, etc.

i) Educatiu:

L'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyança.

j) Recreatiu:

L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps de lleure i esbarjo.

k) Esportiu:

Comprèn l'ensenyança i pràctica de l'educació física i esports en general.

l) Socio-cultural:

L'ús socio-cultural comprèn les activitats culturals i de relació social, com museus, biblioteques, centres socials, etc.

m) Religiosos:

Es concreta únicament en els espais i locals destinats a culte.

n) Estacions de servei i garatges oberts al públic:

Comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles, automòbils, motocicletes, etc., i la seva custòdia.

o) Industrial:

L'ús industrial comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems annexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria.

p) Especials:

Són aquells usos peculiars, bé per les seves dimensions o per la seva singularitat, pel que la seva previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es consideren permeses.

Art. 19 Definició dels usos del subsòl

1. El subsòl és regulat pel planejament urbanístic i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.