



ORDENANÇA

**Títol:**

**Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipals en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl**

Àrea: Territori

Òrgan d'aprovació i data: Ple municipal de XX de XX de 2024

Data de publicació i diari oficial: BOPB de

Data de l'última modificació:-

Data de publicació i diari oficial de l'última modificació:-



## Índex

Preàmbul

Títol I. Disposicions generals

Capítol I. Objecte i àmbit d'aplicació

Capítol II. Disposicions comunes

Capítol III. Documentació necessària

Títol II. Informació urbanística

Capítol únic. Informes i certificats

Títol III. Llicències urbanístiques

Capítol I. Tramitació

Capítol II. Llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial

Capítol III. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal

Capítol IV. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions

Capítol V. Fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys

Títol IV. Comunicacions prèvies

Capítol I. Disposicions generals

Capítol II. Com. prèvia per a l'execució d'obres

Capítol III. Com. prèvia de primera utilització i ocupació

Capítol IV. Comunicació prèvia d'altres actuacions

Títol V. Altres disposicions

Capítol I. Normes per a l'execució de les obres

Capítol II. Intervenció en supòsits d'urgència

Capítol III. Disposicions sobre règim econòmic

Títol VI. Activitat inspectora municipal

Disposicions addicionals

Disposició transitòria

Disposició derogatòria

Disposicions finals

Annex I. Actes subjectes a intervenció municipal

Annex II. Actes no subjectes intervenció municipal

Annex III. Classificació dels actes segons tipologies de llicències i de comunicacions prèvies

Annex IV. Documentació informació urbanística

Annex V. Documentació necessària per a sol·licitar les llicències urbanístiques

Annex VI. Documentació necessària per a tramitar comunicacions prèvies

Annex VII. Taula d'actes subjectes a intervenció municipal i documentació necessària

Annex VIII. Criteris de qualificació de les modificacions com a substancials o no substancials



### Preàmbul

Tant l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola com l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya de 2006 determinen que l'urbanisme és una competència exclusiva autonòmica (article 148.1.3 CE i 149.5 EAC de 2006), però l'urbanisme és en essència una competència local, (article 84.2 lletra a) EAC), ateses les finalitats que persegueix. Així ho estableix l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local en referir-se a l'urbanisme com a competència pròpia del municipi, integrant-hi el planejament, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística, així com la protecció i gestió del patrimoni històric, la promoció i gestió de l'habitatge protegit, amb criteris de sostenibilitat financera, i la conservació i rehabilitació d'edificis. En el mateix sentit s'expressa l'article 66.3.d) del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 de abril.

L'urbanisme constitueix una de les competències municipals amb major impacte real en el medi físic i una de les activitats finalistes de l'urbanisme és la relativa a l'edificació. Correspon als ajuntaments la fiscalització *ex ante* de les construccions i edificacions projectades i l'ús del sòl i del subsol, per tal de garantir el compliment de la legalitat en general, i de la legalitat urbanística en particular, així com l'eventual control posterior previst en els plans d'inspeccions per aquestes actuacions.

En conseqüència, aquesta Ordenança concreta, a nivell municipal, el marc legal previst pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i el seu desenvolupament reglamentari, respecte de l'exercici de la potestat relativa a la intervenció administrativa en l'edificació, l'ús del sòl i del subsol. Així mateix durant els darrers anys s'han succeït diverses i rellevants modificacions legislatives en l'esmentat àmbit de la intervenció municipal respecte els actes de transformació i utilització del sòl, del subsol i del vol.

D'una banda, el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, desplega el títol sisè de la Llei d'urbanisme relatiu a la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsol. Per altra banda, la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica va suposar la modificació de l'art. 187 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que regula els actes subjectes a llicència urbanística, afegint dos nous articles, el 187 bis i el 187 ter del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que incorpora els actes subjectes a comunicació prèvia i als actes no subjectes a intervenció.

Finalment, cal fer esment de la recent incorporació a la legislació vigent (a través de la modificació de l'article 188 del Text refós de la Llei d'urbanisme prevista a la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient) de la previsió de que cada municipi pugui exigir l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica com a requisit previ a acompanyar la sol·licitud de llicència o comunicació prèvia, emès per un col·legi professional tècnic o una entitat col·laboradora degudament habilitats per l'Administració. No obstant això, en aquest model d'Ordenança no s'inclou, amb caràcter general, la



regulació d'aquest règim de col·laboració, mentre no s'instrumenti el sistema d'habilitació, registre i control de les referides entitats col·laboradores pel conjunt del territori, i s'estableixi així un marc d'actuació fiable més enllà de la capacitat individual de cada ens local.

Aquesta Ordenança és una norma bàsicament procedimental que pretén facilitar la tramitació als ajuntaments però també a la resta d'operadors, una eina sistemàtica, racional i integradora que permeti localitzar i conèixer, de forma fàcil i ràpida, la regulació tant de la informació urbanística com de la tramitació del procediment segons les particularitats de les tipologies de llicències urbanístiques i comunicacions prèvies.

S'han contemplat les novetats introduïdes a la legislació de procediment administratiu comú - estatal i catalana - les quals han suposat canvis rellevants en la regulació del procediment administratiu comú que també incideix en l'àmbit d'aquesta Ordenança.

El títol I sota la rúbrica "Disposicions generals" es divideix en tres capítols, en el capítol primer s'exposa quin és l'objecte i l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança, es defineixen els conceptes bàsics i els diferents règims d'intervenció, en el capítol segon es preveuen les disposicions comunes als dos règims d'intervenció, el seu contingut i els seus efectes i al capítol tercer la definició de la documentació administrativa i tècnica.

El títol II, relatiu a la informació urbanística conté un únic capítol que recull la informació urbanística i els diferents tipus d'informes i de certificats urbanístics, la documentació necessària que s'ha d'acompanyar per sol·licitar-los i estableix el termini per emetre'ls.

El títol III, relatiu a les llicències urbanístiques, és el més extens, ja que s'estructura en cinc capítols i desenvolupa la tramitació, dins del marc general d'actuació de les Administracions públiques locals catalanes, configurat per la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i les lleis 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. Amb aquest fonament legal la regulació del procediment per l'atorgament o denegació de llicències ha de tenir una clara vocació simplificadora i adaptar-se sense caràcter facultatiu als requeriments de l'administració electrònica en la mesura que l'aplicació de tècniques i mitjans electrònics, informàtics i telemàtics per part de l'Administració és un veritable dret de la ciutadania.

El capítol I d'aquest títol III recull el procediment general de tramitació de llicències urbanístiques i està dividit en diverses seccions que tracten sobre l'inici, instrucció i finalització d'aquest procediment. També concreta el procediment de cessió de terrenys destinats a vials i regula les alternatives d'ordenació volumètriques. La secció sisena regula les actuacions en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat. Destaca per la seva importància el capítol II que regula com a tipus de llicència urbanística la d'execució d'obres i canvi d'ús a residencial. El capítol III s'encarrega de regular la llicència urbanística per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.

El capítol IV preveu la llicència urbanística de primera utilització i ocupació parcials dels



edificis i construccions i per últim, el capítol V d'aquest títol recull la fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys així com les particularitats de la llicència de parcel·lació i la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística i manifestació de la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.

El títol IV estableix al primer capítol el règim jurídic aplicable a les comunicacions prèvies. El capítol II regula les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres i canvis d'ús i determina, a efectes d'aquesta ordenança, quines actuacions urbanístiques sotmeses a comunicació prèvia requereixen la intervenció d'un tècnic competent i quines no i la Secció primera regula les comunicacions prèvies d'obres per a usos i activitats determinades. El capítol III recull les especificats de la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i de les construccions i el capítol IV recull altres qüestions accessòries a la tramitació de la intervenció municipal que s'han de comunicar a l'Ajuntament com pot ser la modificació no substancial d'un projecte tècnic autoritzat, la transmissió d'una llicència urbanística o el canvi en la direcció facultativa de les obres, entre d'altres.

Seguidament, el títol V sota la rúbrica "Altres disposicions" recull, en el capítol I les normes per a l'execució de les obres establint els deures de les persones titulars de les obres, els supòsits d'abandonament de les obres, la suspensió de les obres en curs per descobriment de restes arqueològiques, les condicions generals per a l'ocupació de la via pública i les mesures de seguretat addicionals per a l'execució de les obres, en el capítol II es regula la intervenció municipal en supòsits d'urgència, establint els requisits que ha de complir la declaració responsable que ha d'efectuar la persona interessada per fer constar la necessitat d'executar unes obres d'urgència, així com el termini màxim en que haurà de sol·licitar o presentar el corresponent títol habilitant i per últim, el capítol III que desenvolupa les disposicions sobre règim econòmic que afecten al procediments urbanístics regulats en aquesta ordenança.

El títol VI regula l'activitat inspectora municipal, la finalitat de la qual és controlar l'adequació de les obres a la normativa vigent. Fixa els moments pel control de l'execució de les obres mitjançant inspecció urbanística municipal i la documentació que s'ha de tenir en el lloc de les obres. També es regulen els plans d'inspecció urbanística que es poden elaborar i aprovar per l'Ajuntament per fixar les prioritats d'actuació de l'activitat inspectora municipal, així com també recull els objectius estratègics i les actuació d'atenció prioritària d'inspecció urbanística per elaborar el dit pla.

Les disposicions addicionals preveuen la modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors, la forma de modificació dels annexes que incorpora l'Ordenança així com la possibilitat d'aprovar les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació pel que fa a les llicències i les comunicacions prèvies.

La disposició transitòria regula el tractament que cal donar als procediments iniciats abans de l'entrada en vigor de l'Ordenança. I es conté una disposició derogatòria.

Les disposicions finals fan esment a la normativa supletòria i a l'entrada en vigor de l'Ordenança.



Finalment, l'Ordenança incorpora vuit annexos. L'annex I conté els actes subjectes a intervenció municipal i en l'annex II es recullen els actes no subjectes a intervenció municipal. A l'annex III es recull la classificació de les obres en funció del règim d'intervenció al que estan subjectes. L'annex IV enumera la documentació necessària per sol·licitar la informació urbanística, a l'annex V recull la documentació necessària que s'ha d'aportar per a cada tipus de llicència urbanística i a l'annex VI la documentació general que s'ha d'aportar per cada tipus de comunicació prèvia. L'annex VII conté la Taula d'actuacions subjectes a intervenció municipal i documentació necessària. Per últim, l'annex VIII determina els criteris per a la qualificació de les modificacions dels actes com a substancials o no substancials.



## Títol I. Disposicions generals

### Capítol I. Objecte i àmbit d'aplicació

#### Objecte

1. L'objecte d'aquesta Ordenança és regular la intervenció municipal en els actes de transformació o utilització del sòl, del subsòl i del vol, a aquest efecte, s'estableixen els procediments i els requisits per a la tramitació segons el règim d'intervenció que correspongui.
2. També s'hi regulen la informació urbanística, les normes per a l'execució i finalització de les obres, els drets i deures de les persones titulars de les llicències i de les comunicacions prèvies, la intervenció en supòsits d'urgència i l'activitat inspectora municipal.

#### Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació de la present Ordenança comprèn el terme municipal de Sant Adrià de Besòs.

#### Regles d'interpretació

1. Aquesta Ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, amb subordinació a la normativa urbanística i de procediment administratiu comú vigent i d'acord amb el que preveu el planejament urbanístic municipal.
2. L'òrgan municipal competent pot emetre instruccions que fixin criteris d'aplicació d'aquesta Ordenança respecte dels aspectes següents:
  - a) La presentació, la tramitació o la resolució dels expedients administratius per mitjans electrònics.
  - b) Els models i documents normalitzats.
  - c) La forma de presentació de la documentació necessària.
  - d) Orientacions per a simplificar el criteri de classificació i d'aplicació del règim d'intervenció de les actuacions preteses. Aquestes orientacions hauran d'atendre i fonamentar-se en consideracions tècniques, constructives i/o en paràmetres urbanístics.
  - e) Altres aspectes respecte dels quals sigui necessari emetre una instrucció.
3. Les instruccions que s'emetin per a fixar criteris d'aplicació d'aquesta Ordenança s'han de publicar a la seu electrònica i en el diari o butlletí oficial corresponent.

#### Règims d'intervenció

1. Aquesta Ordenança regula els règims d'intervenció municipal següents:
  - 1 Les orientacions que fixin criteris d'aplicació d'aquesta Ordenança no han de recollir criteris quantitius generalistes per a determinar si es requereix l'elaboració de projecte tècnic i simplificar el criteri d'aplicació del règim de llicència urbanística respecte del de comunicació prèvia.
    - a) Règim de llicències urbanístiques, que es sotmeten al procediment regulat al títol III d'aquesta Ordenança.
    - b) Règim de comunicacions urbanístiques prèvies, que es regulen al títol IV d'aquesta



Ordenança.

2. La llicència urbanística és un acte administratiu d'autorització, de caràcter reglat, que salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers, habilita la persona interessada per dur a terme els actes que s'hi especifiquen. El seu objecte és que l'Ajuntament comprovi l'adequació d'aquests actes a la normativa aplicable prèviament a la seva execució material.

3. Les llicències urbanístiques regulades en aquesta Ordenança es classifiquen en funció de la naturalesa dels actes que autoritzen de la següent manera:

- a) per a l'execució d'obres i canvis d'ús a residencial.
- b) per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.
- c) de primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- d) de parcel·lació urbanística.

4. La comunicació prèvia és un document subscrit per la persona interessada que es presenta davant l'Ajuntament per posar en el seu coneixement els actes que pretén dur a terme i que s'hi especifiquen. La presentació de la comunicació prèvia, acompanyada de la documentació exigida, habilita la persona interessada per executar els actes que s'hi descriuen, i faculta l'Ajuntament per a la seva comprovació i control.

5. Les comunicacions prèvies regulades en aquesta Ordenança es classifiquen en funció de la naturalesa dels actes que comuniquen de la següent manera:

- a) per a l'execució d'obres i canvis d'ús a no residencial.
- b) de primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) d'altres actuacions.

6. S'aplicaran altres règims d'intervenció en els supòsits establerts per la normativa sectorial vigent.

Actes subjectes a intervenció municipal

1. Estan subjectes a intervenció municipal, mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia, els actes de transformació o utilització del sòl, del subsòl o del vol, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que estableix la legislació urbanística aplicable i que es relacionen de manera no exhaustiva a l'annex I d'aquesta Ordenança.

2. Els actes de diferent naturalesa que constitueixen una única actuació es sotmeten al règim d'intervenció corresponent a l'acte que requereixi el règim d'intervenció de més intensitat.

3. No és objecte d'aquesta Ordenança regular la tramitació de les actuacions subjectes al règim de declaració responsable d'acord amb la normativa sectorial aplicable.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Per exemple la instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions previstes en un pla de desplegament o d'instal·lació de xarxa de comunicacions electròniques, presentat per l'operadora i aprovat per l'Ajuntament d'acord amb l'article 34.6 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions.

Actes no subjectes a intervenció municipal

No estan subjectes a intervenció municipal, mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia, els actes de transformació o utilització del sòl, del subsòl o del vol, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que estableix la legislació urbanística aplicable i que es relacionen de manera no exhaustiva a l'annex II d'aquesta Ordenança.





### Actuacions derivades d'una ordre d'execució o de restauració

Les persones obligades a executar actuacions prescrites per una ordre d'execució o de restauració i que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic han de sol·licitar la llicència urbanística o presentar la comunicació prèvia corresponent, d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent i aquesta Ordenança. Si la resolució que ordena les actuacions adjunta el projecte tècnic, no s'haurà de sol·licitar ni obtenir el títol administratiu habilitant prèviament a l'execució dels actes ordenats.

### Concurrència amb altres autoritzacions administratives

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen sens perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.

2. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes a llicència urbanística o a comunicació prèvia segons correspongui, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que siguin pertinents atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o de concessió, o la seva denegació, impedeix a l'Ajuntament atorgar la llicència urbanística o a la persona interessada efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

### Definicions

Als efectes del que disposa aquesta Ordenança, s'entén per:

a) **Manteniment:** conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a prevenir la deteriorament d'un edifici o les reparacions puntuals que es realitzin a l'edifici amb l'objecte mantenir-lo en bon estat perquè compleixi amb els requisits bàsics de l'edificació establerts.

b) **Intervenció en els edificis existents:** es consideren intervencions en els edificis existents, les següents:

- Ampliació: Aquelles en les quals s'incrementa la superfície o el volum construït.
- Reforma o rehabilitació: Els treballs o obres que es fan en un edifici existent diferents dels que es duen a terme per al seu exclusiu manteniment.
- Canvi d'ús

c) **Obres de gran rehabilitació:** conjunt d'obres que consisteixen en la substitució d'un edifici, salvant-ne únicament les façanes o algun element estructural, o que constitueixin 3 En cas d'obres que s'hagin d'executar per a instal·lar quioscos, casetes, elements publicitaris, guals i altres similars situats en terrenys de domini públic de l'Ajuntament, es podria fer la tramitació de forma unificada per a l'autorització o concessió del domini públic i per a la llicència urbanística.

una actuació global en un edifici i comporten alguna de les actuacions següents:

increment de volum o de sostre edificable, increment del nombre de departaments o d'unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais o canvi de l'ús principal de l'edifici.

També s'entén per obres de gran rehabilitació l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al cinquanta per cent



del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre de l'edificació existent.

d) Obres de consolidació: aquelles obres, de rehabilitació o reforma, que tenen per objecte proporcionar fermesa o solidesa a un edifici, una construcció o una instal·lació existent.

e) Obres de demolició: aquelles actuacions que tenen per objecte l'enderroc o la destrucció d'un bé immoble.

f) Masses arbòries: conjunt d'arbres disposats de forma no aïllada de manera que les seves capçades estiguin en contacte. Per a exemplars d'arbres amb capçada de fins a 3 metres de diàmetre es considera massa arbòria quan el conjunt estigui constituït per una agrupació de com a mínim tres exemplars, sens perjudici que per a determinades espècies d'arbre amb major diàmetre de capçada i sense cap tipus d'especial protecció, també es pugui donar aquesta consideració de massa arbòria a partir de dos elements.

g) Vegetació arbustiva: conjunt de plantes llenyoses que creixen de forma estructurada, generalment ramificades des de la base, mancades de tronc principal i amb una alçaria màxima de 5 metres.

h) Instal·lacions similars als hivernacles: construccions aptes per al conreu d'espècies vegetals amb coberta i amb parets o sense parets i, en cas de tenir-ne, que aquestes siguin transparents o translúcides.

i) Cases prefabricades o instal·lacions similars: cases o instal·lacions construïdes utilitzant mòduls o elements estandarditzats produïts industrialment que són transportats fins a l'emplaçament per al seu muntatge final, amb fonamentació i, si s'escau, amb connexió a les xarxes de serveis.

j) Modificació substancial: Qualsevol modificació d'un acte urbanístic prèviament autoritzat o comunicat que, en aplicació dels criteris i dels paràmetres que estableix la normativa urbanística i en el seu defecte aquesta Ordenança, afecti a les condicions essencials dels actes urbanístics i comporti una reconsideració dels requisits urbanístics o tècnics.

k) Projecte tècnic: conjunt de documents que defineixen les característiques generals i determinen les exigències tècniques de les obres o de les actuacions urbanístiques que es pretenen dur a terme i que justifiquen que compleix la normativa, signat pel tècnic competent.

4 El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per a definir i justificar tècnicament les solucions proposades d'acord amb les especificacions requerides per la normativa aplicable i amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits previstos per la legislació sectorial, d'acord amb l'article 33 i següents del Decret 64/2014, del 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

l) Documentació tècnica: conjunt de documents signats pel tècnic competent que descriuen i justifiquen les obres o les actuacions urbanístiques que es pretenen dur a terme i que no requereixen projecte tècnic. Quan les característiques de la intervenció ho requereixin també serà necessari que es representi gràficament.

m) Tècnic competent: persona amb la titulació tècnica corresponent per mitjà de la qual ha adquirit els coneixements, les capacitats i les tècniques necessàries per a elaborar els projectes tècnics i les documentacions tècniques establerts per aquesta Ordenança i que compleix els requisits per a l'exercici de l'activitat que estableix la normativa.

n) Direcció facultativa: està constituïda per la direcció d'obra i la direcció d'execució de l'obra, així com per la coordinació de seguretat i salut, quan s'escaigui.



- o) Direcció d'obra: és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix el desenvolupament de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, de conformitat amb el projecte tècnic que la defineix, la llicència urbanística, les altres autoritzacions preceptives i les condicions del contracte, amb l'objecte d'assegurar l'adequació de l'obra al fi proposat.
- p) Direcció de l'execució de l'obra: és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativament i quantitativament la construcció i la qualificat d'allò edificat.

### Capítol II. Disposicions comunes

#### Normativa

Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies es tramiten d'acord amb les disposicions generals establertes en aquest Títol I i d'acord amb les disposicions específiques per a cada règim d'intervenció establertes al Títol III i IV d'aquesta Ordenança, sens perjudici de les peculiaritats i dels requisits que estableixin altres normes i que siguin d'aplicació per raó de les característiques o de la especialitat dels actes que es pretenguin dur a terme.

#### Formes de presentació

1. Per a iniciar els procediments regulats en aquesta Ordenança les persones interessades poden fer-ho:
  - a) Per mitjans electrònics: les persones físiques poden escollir aquest mitjà de presentació, el qual es pot modificar en qualsevol moment. En tot cas, estan obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques els subjectes previstos a la legislació de procediment administratiu comú.
  - b) D'una manera presencial: al registre de l'Ajuntament o en qualsevol dels altres registres previstos a la legislació de procediment administratiu comú.
2. La sol·licitud de llicència i la presentació de comunicació prèvia s'han d'efectuar en els models normalitzats establerts per l'Ajuntament amb aquesta finalitat. Aquests 5 La documentació tècnica ha d'identificar amb precisió la finca afecta i ha de descriure i justificar les actuacions que es pretenen executar amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la adequació de les actuacions preteses a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits previstos per la legislació sectorial, d'acord amb l'article 36 de del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.  
models normalitzats han d'estar a disponibles a la seu electrònica municipal i a les oficines d'assistència en matèria de registre de l'Ajuntament.
3. La sol·licitud de llicència urbanística i amb la presentació de comunicació prèvia s'ha d'acompanyar de la documentació necessària relacionada als annexos d'aquesta Ordenança. Aquesta documentació necessària ha de complir amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat establerts en aquesta Ordenança i en la resta de normativa d'aplicació.
4. Si els actes sol·licitats o comunicats requereixen la presentació d'un projecte tècnic, la persona interessada ha d'aportar aquest projecte tècnic en suport digital o per mitjans electrònics. El convenis amb els col·legis professionals tècnics poden preveure que la



persona interessada es limitin a fer constar en la seva sol·licitud la referència del projecte tècnic amb les dades identificatives perquè l'Ajuntament l'obtingui directament per mitjans electrònics.

5. La persona interessada no ha d'aportar amb la sol·licitud o la comunicació els documents que ja estiguin en poder de l'Ajuntament, o d'altra administració amb la qual s'hagi signat conveni de col·laboració, havent d'indicar la corresponent referència per facilitar l'accés o la consulta. Tampoc s'han d'aportar aquells documents elaborats per altra administració que, tret que la persona interessada s'hi oposi, es podran obtenir o consultar per l'Ajuntament.

### Abast de la comprovació en la intervenció municipal

L'Ajuntament, en el marc dels procediments d'intervenció municipals regulats en aquesta Ordenança i en exercici de les seves funcions de verificació i control en matèria d'urbanisme<sup>6</sup>, ha de procedir a:

a) La verificació que la documentació aportada per obtenir una llicència urbanística o per presentar una comunicació prèvia compleix els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat de conformitat amb el que estableix aquesta Ordenança i la normativa sectorial aplicable.

b) La comprovació de l'adequació dels actes a la legalitat urbanística aplicable.

c) L'anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o la documentació tècnica que acompanyen les sol·licituds de llicència i les comunicacions prèvies i la verificació que compleixen amb la normativa estatal i autonòmica aplicable que ha de ser comprovada en els procediments municipals d'intervenció, concretament les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació, les condicions de seguretat d'utilització,

<sup>6</sup> D'acord amb l'article 188.3bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el marc del procediment per atorgar i denegar les llicències, cada municipi pot requerir l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica que tingui per objecte pronunciar-se sobre els apartats a), c) i d) d'aquest article.

L'Ajuntament pot encomanar l'emissió d'aquests informes d'idoneïtat tècnica a un col·legi professional tècnic o a una entitat col·laboradora degudament habilitats per l'Administració. A aquest efecte, s'ha de regular a través d'una ordenança municipal específica el règim de col·laboració per a l'exercici de les funcions de verificació i control, així com l'aprovació del sistema d'habilitació en el marc del que estableix la Llei 26/2010, de règim jurídic i de procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya, i la resta de normativa aplicable. En cap cas, la gestió indirecta encomanda suposa la transferència de les funcions d'intervenció, inspecció i control atribuïdes legalment als òrgans municipals competents.

d'accessibilitat, d'habitabilitat, de seguretat i prevenció d'incendis i les condicions exigides per la legislació sectorial en relació amb l'ús o l'activitat.

d) L'anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica amb altres ordenances municipals.

### Continguts i efectes de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies

1. Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies faculden a la persona titular per a realitzar les obres o les actuacions autoritzades o comunicades, amb subjecció a les condicions tècniques i jurídiques que continguin.



2. Les llicències urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades existents entre els particulars i s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici del de tercer. L'atorgament de la llicència urbanística no es pot invocar per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer la persona titular, o la persona beneficiada, en l'exercici de les

7 En aquest apartat es pot afegir les ordenances municipals vigents i que hagin de ser comprovades en el marc del procediment per a atorgar o denegar llicències urbanístiques.

3. En el cas de llicències condicionades per garanties de qualsevol tipus, la transmissió no s'entendrà produïda a efectes administratius fins que el nou titular no constitueixi garanties idèntiques a les constituïdes per la persona cedent.

4. La transmissió d'una comunicació prèvia s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanya de la documentació de l'annex VI. Des del moment de la transmissió, el nou titular es subroga en els drets i deures de l'anterior i serà responsable tant de la veracitat de les dades de la comunicació prèvia efectuada com del compliment dels requisits exigits.

### Vigència de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies

1. Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies són vigents durant els terminis fixats mentre es duguin a terme els actes que emparen i d'acord amb les prescripcions que hi contenen.

2. Els terminis de vigència de les llicències urbanístiques es fixen a la resolució d'atorgament. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència urbanística s'ha d'entendre atorgada per silenci administratiu o si la resolució expressa no fixa els esmentats terminis de vigència, s'han d'aplicar els terminis establerts per defecte a la legislació urbanística.

3. Les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per començar-les i per acabar-les en proporció a la seva entitat. Els terminis màxims indicats a la comunicació prèvia no poden superar els dos mesos per a començar l'execució de les obres ni un any per acabar-les.

4. Si transcorren els terminis màxims recollits a la llicència atorgada o indicats a la comunicació prèvia, sense que les obres o les actuacions urbanístiques, incloses les seves pròrrogues respectives, hagin estat iniciades o acabades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui sol·licitar una nova llicència o presentar una nova comunicació prèvia. En cas d'obres inacabades, s'han de prendre les mesures necessàries per garantir la seguretat d'aquestes, donant compte a l'Ajuntament per al seu control.

### Caducitat de les llicències urbanístiques i pèrdua d'eficàcia de les comunicacions prèvies

1. L'Ajuntament pot de declarar la caducitat de les llicències urbanístiques en els casos següents:

a) Si no s'aporta la documentació complementària per a l'inici de les obres.

b) Si no s'inicien o no s'acaben els actes autoritzats en el terminis establerts incloses, les pròrrogues respectives.

2. La declaració de caducitat no obsta el dret del titular de sol·licitar una nova llicència per a començar o acabar les obres o les actuacions inacabades d'acord amb la normativa



vigent en el moment de la nova sol·licitud de llicència.

3. L'Ajuntament pot declarar l'extinció dels efectes de les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres si transcorren els terminis màxims indicats per començar-les o acabar-les, incloses les pròrrogues respectives, sense que hagin estat finalitzades.

### Pròrroga de les llicències urbanístiques

Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament per a l'execució de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si ho comuniquen d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis fixats a la llicència. La comunicació prèvia per a la pròrroga dels terminis per a començar o acabar l'execució d'obres de les llicències urbanístiques s'ha d'acompanyar de la documentació de l'annex VI d'aquesta Ordenança.

### Ampliació del termini de vigència de les comunicacions prèvies

Els terminis indicats a una comunicació prèvia per començar i acabar l'execució les obres es poden prorrogar sempre que no es superin els terminis màxims per començar-les i per acabar-les establerts en aquesta Ordenança. L'ampliació dels terminis de per a començar o acabar l'execució de les obres s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació recollida a l'annex VI d'aquesta Ordenança, sense que sigui necessari tornar a aportar la documentació de caràcter tècnic ja presentada. Si escau, s'haurà de donar compliment a les obligacions econòmiques per l'ocupació de terrenys de domini públic derivades de les pròrrogues dels terminis per a l'execució d'obres.

### Modificacions dels actes autoritzats o comunicats

1. Les modificacions substancials dels actes urbanístics prèviament comunicats o autoritzats prèviament per una llicència urbanística estan subjectes a una nova comunicació prèvia o a l'obtenció d'una nova llicència urbanística, segons correspongui.

A efectes d'aquesta Ordenança els criteris i els paràmetres per considerar que una modificació afecta a les condicions essencials dels actes urbanístics i per tant, qualificar-la com a substancial, són els recollits a l'annex VIII.

2. Les modificacions no substancials dels actes urbanístics prèviament comunicats o autoritzats per una llicència urbanística i les que s'introdueixin durant la redacció d'un projecte d'execució d'un acte autoritzat amb projecte bàsic o durant l'execució material d'unes obres autoritzades amb llicència urbanística, s'han de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació inclosa a l'annex VI d'aquesta Ordenança.

3. En cas de modificacions substancials de projectes d'obres que es troben en curs d'execució es pot continuar amb l'execució d'aquelles obres que siguin compatibles amb la modificació substancial sol·licitada, sempre i quan es justifiqui tècnicament aquesta compatibilitat i els serveis tècnics municipals així ho validin. Si els serveis tècnics municipals consideren incompatible la continuïtat de l'execució de les obres amb les modificacions substancials sol·licitades, l'òrgan competent ha d'ordenar la suspensió provisional de les obres fins a la resolució sobre la sol·licitud de llicència urbanística amb



la modificació substancial.

4. El projecte tècnic o la documentació tècnica amb les modificacions proposades s'ha de presentar en format de text refós, justificant la qualificació d'aquestes modificacions com a substancials o coma no substancials, introduint-les a la documentació escrita i representant-les amb color diferenciat a la documentació gràfica. Les modificacions successives proposades sobre un mateix projecte tècnic o documentació tècnica s'han d'enumerar de forma correlativa.

5. Les prescripcions tècniques imposades com a condicions específiques<sup>8</sup> a la llicència urbanística no tenen la consideració de modificacions, ni substancials ni no substancials, i la seva introducció s'ha d'acreditar mitjançant declaració responsable o en la forma que fixa la llicència urbanística.

6. Si de la verificació de la comunicació prèvia de modificacions no substancials d'actes urbanístics prèviament autoritzats amb llicència urbanística es desprèn que les modificacions s'han de qualificar com a substancials, s'ha de requerir a la persona interessada perquè sol·liciti una nova llicència urbanística, advertint-la de la impossibilitat de començar o continuar amb l'execució de les obres comunicades i que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat, sens perjudici d'altres mesures de protecció de la legalitat urbanística que s'escaiguin.

### Desistiment de la sol·licitud de llicència urbanística

1. La persona interessada pot desistir de la seva sol·licitud de llicència urbanística mentre no s'hagi emès la resolució d'autorització o denegació. El desistiment s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant la presentació d'escrit acompanyat de la documentació inclosa a l'annex VI de l'Ordenança.

2. La comunicació prèvia no és susceptible de desistiment.

### Renúncia a la llicència urbanística i extinció dels efectes de la comunicació prèvia

1. La persona interessada pot renunciar als drets que una llicència urbanística li atorga si ho comunica a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica de l'annex VI de l'Ordenança.

2. L'acceptació per part de l'Ajuntament de la renúncia als drets atorgats per la llicència urbanística produeix la seva pèrdua de vigència. Excepcionalment, l'Ajuntament pot limitar els efectes de la renúncia als drets atorgats per la llicència urbanística.

3. La persona interessada pot renunciar a una comunicació prèvia efectuada si ho comunica a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica de l'annex VI de l'Ordenança, renúncia que comportarà l'extinció dels seus efectes.

L'Ajuntament ha de deixar sense efecte la comunicació prèvia i, si s'escau, limitar els efectes de la renúncia a la comunicació prèvia.

### Revocació i revisió d'ofici de les llicències urbanístiques

1. La revocació de les llicències urbanístiques s'ha d'efectuar amb caràcter restrictiu, sempre que es motivi adequadament aquesta decisió. L'expedient que es tramiti a aquest efecte ha de comprendre el corresponent tràmit d'audiència a la persona interessada.

2. Les llicències urbanístiques poden ser revocades per qualsevol dels motius següents:

8 D'acord amb l'article 52. Condicions de les llicències urbanístiques.



- a) L'incompliment de les condicions en virtut de les quals van esser atorgades les llicències urbanístiques.
  - b) Per el canvi o per la desaparició de les circumstàncies que en van determinar l'atorgament de la llicència urbanística, en el termes establerts per la normativa general aplicable.
  - c) Per sobrevenir-ne noves circumstàncies que, en cas d'haver existit quan es va atorgar la llicència urbanística, haurien comportat la seva denegació.
  - d) Quan es produeixi un canvi de l'ordenació territorial o urbanística.
  - e) Per resolució d'un procediment de revisió d'ofici que declari la revocació de la llicència atorgada.
3. Les llicències urbanístiques el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions de la normativa urbanística aplicable, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals han d'ésser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.
4. En el cas d'obres autoritzades que estiguin en curs d'execució, l'òrgan competent per acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre la executivitat de la llicència urbanística i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.

### Pèrdua de vigència de les llicències urbanístiques

La pèrdua de vigència de les llicències es produeix per alguna o algunes de les causes que es relacionen a continuació:

- a) Anul·lació o desistiment d'efectes de les mateixes per resolució judicial o administrativa.
- b) Renúncia de la persona interessada acceptada per l'Ajuntament.
- c) Incompliment de les condicions a que estiguessin subordinades.
- d) Caducitat.

### Legalitzacions

1. La legalització d'un acte que no sigui manifestament il·legalitzable requereix que la persona interessada sol·liciti la llicència urbanística o efectui la comunicació prèvia corresponent, sens perjudici que, si s'escau, pugui ajustar l'acte esmentat al contingut de la llicència urbanística atorgada o de la comunicació prèvia efectuada.

2. La legalització d'aquelles obres acabades que resultin compatibles amb la legalitat urbanística executades sense títol administratiu habilitant o en disconformitat amb les condicions de la llicència urbanística atorgada, requereix que la persona interessada sol·liciti una llicència urbanística o efectui la comunicació prèvia segons correspongui.

Els documents que s'aportin als efectes de la legalització d'aquestes obres han de representar-les tal i com s'ha estan executades i també s'ha d'aportar el certificat de solidesa de les obres executades visat pel col·legi professional competent.

### Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

1. Les sol·licituds per a les autoritzacions d'usos i obres de caràcter provisional han de contenir els requisits exigits per la normativa urbanística i la documentació necessària recollida a l'annex V d'aquesta Ordenança segons el tipus de llicència a que s'ajustin els usos i les obres provisionals.

2. El procediment de tramitació de les autoritzacions d'usos provisionals del sòl i d'obres





de caràcter provisional serà el previst a la normativa urbanística.

3. Les autoritzacions d'usos i obres provisionals resten supeditades a la constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari i a la constància en el Registre de la propietat de les condicions sota les qual s'atorguen aquestes autoritzacions, de conformitat amb la legislació hipotecària.

### Capítol III. Documentació administrativa i tècnica

#### Documentació necessària

1. Als annexos de l'Ordenança es relaciona la documentació necessària per a la tramitació del procediments d'intervenció municipal, la qual està formada per:

a) La documentació administrativa bàsica, és la requerida per donar compliment a la normativa del procediment administratiu comú.

b) La documentació de caràcter tècnic, és la requerida per donar compliment a les exigències tècniques i normatives dels actes que es pretenen dur a terme, en funció de si es tracta d'una sol·licitud d'informació urbanística (annex IV), d'una sol·licitud de llicència urbanística (annex V) o de la presentació d'una comunicació prèvia (annex VI).

3. D'altra banda, en supòsits específics recollits a normatives sectorials també es pot requerir com a necessària per a la tramitació del procediments d'intervenció municipal altra documentació complementària.

4. Els models normalitzats de sol·licituds de llicència i de comunicació prèvia han de contenir les dades exigides per la normativa de procediment administratiu comú i per la normativa urbanística aplicable, han d'identificar a la persona promotora de les actuacions i també has de contenir la referència cadastral de la finca o finques afectades per les actuacions urbanístiques preteses.

#### Projecte tècnic i documentació tècnica

1. La documentació de caràcter tècnic es pot presentar per mitjans electrònics o de manera presencial, segons s'escaigui.

En el supòsit que es presenti a través de mitjans electrònics, cal remetre la documentació electrònicament amb les exigències legals que permeten identificar l'autor responsable i la integritat i inalterabilitat del seu contingut.

En cas que es presenti de manera presencial, cal aportar una còpia de la documentació en suport paper i una altra còpia en format llegible electrònicament.

2. Els projectes tècnics d'obres poden ser:

a) Projectes tècnics d'obres d'edificació per a les actuacions incloses en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre l'ordenació de l'edificació. El projecte s'ha d'elaborar i les fases es desenvolupen de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el Codi tècnic de l'edificació i i amb la normativa urbanística aplicable.

b) Projectes tècnics d'obres per a les actuacions no incloses en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre l'edificació. El projecte s'ha d'elaborar de conformitat amb la normativa urbanística aplicable<sup>9</sup>.

3. El projecte tècnic o la documentació tècnica s'aporten visats pel col·legi professional tècnic competent quan sigui preceptiu d'acord amb la legislació aplicable sobre visat col·legiat obligatori<sup>10</sup>. Si el visat no és preceptiu i tampoc s'ha optat per visar de forma voluntària el projecte tècnic o la documentació tècnica, amb la sol·licitud llicència



urbanística o la comunicació prèvia s'ha de presentar una declaració responsable on es faci constar la identitat i habilitació professional de la persona que subscrigui els corresponents documents tècnics o que intervingui en l'execució de les obres. Aquesta declaració responsable es pot substituir per un certificat emès pel col·legi professional tècnic competent.

4. En els casos previstos a la normativa sectorial en matèria de seguretat i salut a les obres de construcció, abans de començar l'execució de les obres, s'haurà de presentar l'estudi o l'estudi bàsic de seguretat i salut segons correspongui, visat pel col·legi professional competent si s'escau.

5. La resolució d'atorgament de llicència urbanística ha d'identificar el projecte tècnic o la documentació tècnica i, si s'escau, també el número de visat. Un cop atorgada la llicència urbanística el projecte tècnic o la documentació tècnica corresponent resten com a part inseparable de la mateixa.

6. La documentació tècnica aportada amb la comunicació prèvia efectuada es considera part inseparable de la mateixa.

### Direcció facultativa

1. No es poden iniciar les actuacions subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia sense la prèvia assumpció de l'encàrrec realitzat a la direcció facultativa per dur a terme les funcions que pertocuen a cada tècnic.

2. L'acreditació de la designació dels tècnics que formen la direcció facultativa i de qualsevol altre tècnic que es requereixi, s'ha de presentar en l'Ajuntament abans de començar l'execució d'obres autoritzades per una llicència urbanística, i quan s'efectuï la comunicació, en el cas d'obres subjectes a comunicació prèvia.

3. La renúncia o el canvi d'algun dels tècnics que formen la direcció facultativa, o de qualsevol altre tècnic que es requereixi, comportarà la paralització automàtica de 9 Vegeu amb l'article 34 de del Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament de protecció de la legalitat urbanística:

*“34.1 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 a què fa referència l'article 33, 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.*

*34.2 En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitacles, 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.”*

10 Vegeu Reial decret 1.000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori que disposa els treballs que s'han de sotmetre a visat col·legial.

l'execució de les obres. Per continuar amb l'execució de les obres serà necessari l'acreditació de la designació de nous tècnics i la comunicació a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica recollida a l'annex VI d'aquesta Ordenança.



## **Títol II. Informació urbanística**

### **Capítol únic. Informes i certificats**

#### Dret a sol·licitar informes i certificats

1. Qualsevol persona física o jurídica té dret a rebre informació urbanística i a obtenir certificats urbanístics en els termes i en les condicions establertes en aquesta Ordenança. Els informes i els certificats que es poden sol·licitar són els que es descriuen en els articles següents.
2. La persona interessada ha de justificar el pagament de la taxa o taxes corresponents per a l'expedició dels informes i/o dels certificats previstos en aquest capítol.

#### Certificat de règim urbanístic

El certificat de règim urbanístic és un document en el qual es fa constar el règim urbanístic aplicable a una finca o finques concretes en el moment de la sol·licitud, amb els efectes i la vigència que li atribueix la normativa urbanística aplicable.

#### Informe de compatibilitat urbanística

1. L'informe de compatibilitat urbanística es regularà d'acord amb el contingut d'aquest article si no és vigent altra ordenança municipal que el reguli.
2. L'informe de compatibilitat urbanística acredita la compatibilitat de l'activitat i de l'establiment on es vol exercir amb el règim d'ús i edificació de la legislació urbanística i el planejament urbanístic aplicable, així com la disponibilitat i la suficiència dels serveis públics que exigeix l'activitat.
3. Els serveis tècnics municipals emetran informe de compatibilitat urbanística amb el contingut següent:
  - a) Respecte de la finca on es projecta emplaçar l'activitat:
    - La classificació urbanística del sòl.
    - El planejament al qual està subjecte i el seu grau d'urbanització.
    - Els usos urbanístics admesos.
    - Que no afecti a béns o drets de titularitat municipal.
  - b) Respecte de l'activitat projectada:
    - 11 L'article 26.1.b) del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, disposa que la taxa es merita, conforme el que determina la corresponent Ordenança fiscal, quan es presenti la sol·licitud que iniciï l'actuació o l'expedient, que no es tramitarà sense que s'hagi efectuat el pagament corresponent.
    - 12 D'acord amb l'article 105 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
      - Si caldrà obtenir llicència urbanística o alternativament formular comunicació prèvia.
      - Condicionants d'urbanització o d'altres que s'haurien d'imposar a la llicència urbanística, en el seu cas.
      - Disponibilitat i suficiència dels serveis públics municipals per atendre els requeriments de l'activitat.
  - c) Respecte de les activitats en sòl no urbanitzable:



- En les activitats que es vulguin dur a terme en el sòl no urbanitzable només s'emetrà informe favorable de compatibilitat amb les normes legals o reglamentàries urbanístiques i amb el planejament urbanístic aplicable, quan sigui vigent un pla urbanístic que de forma expressa permeti l'activitat.
  - L'informe serà desfavorable quan la compatibilitat amb el planejament calgui establir-la en els procediments previstos per la legislació urbanística, mitjançant la valoració dels interessos públics i privats en presència i d'acord amb els bens jurídics que tutela l'ordenament en la regulació del sòl no urbanitzable. No obstant això, quan hi hagi la possibilitat de tramitar un dels esmentats procediments per fer compatible l'activitat, es farà constar aquesta circumstància a l'informe urbanístic, a fi que la Generalitat pugui condicionar l'eficàcia de la seva autorització ambiental.
4. L'informe dels serveis tècnics municipals proposarà l'adopció de la resolució que al seu parer correspongui.
  5. La resolució expressa que posa fi al procediment de sol·licitud de l'informe urbanístic la dictarà l'alcalde o l'alcaldessa.
  6. La resolució pot ser d'emissió d'informe favorable o informe desfavorable perquè l'activitat, en els termes que ha estat proposada, és incompatible amb les normes legals o reglamentàries urbanístiques o amb el planejament urbanístic aplicable; o desfavorable per la indisponibilitat o insuficiència de la capacitat dels serveis públics municipals d'atendre els requeriments de l'activitat.
  7. La resolució ha d'establir, a tenor de les circumstàncies concretes de l'activitat, el termini de caducitat de l'informe, que serà d'un mínim de sis mesos i un màxim de dos anys, transcorregut el qual caldrà tornar-lo a demanar.
  8. L'informe de compatibilitat urbanística no produeix els efectes del certificat de règim urbanístic de l'article 30 i no vincula l'Ajuntament en cas de modificació del planejament urbanístic.

### Documentació necessària

Les sol·licituds dels certificats urbanístics i dels documents d'informació urbanística s'han d'acompanyar de la documentació detallada a l'annex IV d'aquesta Ordenança.

### Esmenes en la sol·licitud dels certificats o dels informes urbanístics

1. Els serveis tècnics municipals examinaran la petició i la documentació i en el cas d'existir deficiències esmenables o insuficiències documentals, l'Ajuntament efectuarà un requeriment d'esmenes.
2. En el cas d'insuficiències documentals, si aquestes no s'esmenen, dins del termini de deu dies, l'interessat es tindrà per desistit de la seva sol·licitud, cosa que es reflectirà a la resolució expressa que es dicti.
3. Si les deficiències són esmenables, però no es corregeixen dins del termini concedit a l'efecte, transcorreguts tres mesos se'n produirà la caducitat, d'acord amb la normativa de procediment administratiu comú. El període de temps emprat per completar o esmenar la documentació, no es computa als efectes de compliment del termini d'emissió de l'informe.

### Termini



1. El certificat de règim urbanístic s'ha d'emetre i notificar en el termini establert en la normativa urbanística vigent.
2. El termini per resoldre i notificar la petició d'informe de compatibilitat urbanística per a activitats sotmeses a autorització o llicència ambiental és d'un mes, d'acord amb la legislació sobre control i prevenció ambiental aplicable. Per a les activitats sotmeses a comunicació ambiental i quan es vulgui utilitzar per a un ús concret edificacions existents construïdes sense ús específic, el termini per resoldre i notificar l'informe de compatibilitat urbanística serà de vint dies, d'acord amb la legislació sobre control i prevenció control aplicable.



### Títol III. Llicència urbanístiques

#### Capítol I. Tramitació

##### Secció primera. Iniciació del procediment

##### Procediment

La sol·licitud de llicència urbanística se sotmet als tràmits següents:

- a) Verificació formal i anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica presentada.
- c) Informes externs.
- b) Informes, tècnic i jurídic, dels serveis municipals.
- c) Audiència a les parts interessades, si s'escau.
- d) Informació pública, si es preveu per la normativa urbanística.
- d) Resolució.
- e) Notificació i comunicació.

##### Preparació de la sol·licitud

Les persones interessades que tenen la intenció de formular una sol·licitud de llicència urbanística, prèviament a la seva presentació poden adreçar-se a l'Ajuntament, amb l'objecte de rebre informació sobre els requisits que han de complir les sol·licituds; 13 D'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 60 de la LPCAA, en relació al 42.2 de la LPAC i l'article 52.2 de la mateixa LPCAA, pel que fa la comunicació prèvia. obtenir, si és el cas, els models i formularis digitals; i rebre informació, si escau, de la concurrència d'altres llicències sectorials de competència municipal i de la possibilitat de tramitar-les conjuntament.

##### Sol·licitud de llicència urbanística

1. El procediment de tramitació de la llicència urbanística s'inicia mitjançant la presentació de la sol·licitud de llicència.
2. La sol·licitud de llicència urbanística, formulada en model normalitzat, s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació necessària inclosa a l'annex V d'aquesta Ordenança.
3. La sol·licitud de llicència urbanística es considera completa si es presenta correctament formalitzada i s'acompanya de tota la documentació necessària exigible en cada cas.
4. Amb la sol·licitud de llicència urbanística no cal acreditar la propietat o altres drets sobre els immobles davant l'Ajuntament, tret que pugui afectar la protecció i garantia dels béns de titularitat pública.

##### Esmena i millora de la sol·licitud

1. Si la sol·licitud presentada no reuneix els requisits establerts a la normativa de procediment administratiu comú o no s'hi acompanyen els documents per considerar-la completa, l'Ajuntament ha de requerir a la persona interessada perquè, en el termini de deu dies, repari la falta o adjunti la documentació preceptiva, amb indicació que, si no ho



fa, es dictarà resolució per la qual es tindrà per desistida la sol·licitud.

2. Si les persones interessades estan obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics i presenten la sol·licitud de llicència presencialment, l'Ajuntament els ha de requerir l'esmena de la sol·licitud mitjançant la seva presentació electrònica. En aquest cas, s'entén com a data de presentació de la sol·licitud aquella en què s'hagi efectuat l'esmena.

### Determinació del règim d'intervenció aplicable

Si l'Ajuntament constata que un acte sol·licitat com a llicència urbanística està subjecte al règim de comunicació prèvia, es tramitarà la sol·licitud de llicència urbanística com si fos l'escrit de presentació d'una comunicació prèvia, la qual cosa es comunicarà a la persona sol·licitant i, en el cas d'execució d'obres, també se li indicaran els terminis màxims per començar-les i per acabar-les en proporció a la seva entitat i d'acord amb el què estableix aquesta Ordenança.

### Secció segona. Instrucció del procediment

Verificació formal de la documentació presentada, anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica

1. Un cop rebuda la sol·licitud, els serveis tècnics municipals, procedeixen a verificar formalment la documentació presentada i s'ha de pronunciar, en l'àmbit de les seves competències, sobre la suficiència i la idoneïtat del projecte o la documentació presentada.

2. En el cas que s'hagi detectat que la sol·licitud no compleix amb els requisits formals exigits, o bé s'aprecia que manca documentació o hi ha insuficiències en el projecte tècnic o en la documentació tècnica presentada que siguin esmenables, l'Ajuntament donarà trasllat a la persona sol·licitant per tal que les complementi o esmeni dins del termini que l'Ajuntament fixi, el qual no podrà ser inferior a deu dies ni superior a tres mesos, amb l'advertiment que, si així no ho fa, se'l tindrà per desistit de la seva sol·licitud o per caducat el procediment, segons el cas.

3. Transcorregut el termini atorgat a la persona peticionària de la llicència, sens que s'hagin complementat o esmenat les insuficiències, es declararà i notificarà a la persona peticionària el desistiment de la seva sol·licitud o la caducitat del procediment, segons el cas, amb indicació dels fets produïts i les normes aplicables.

4. El període de temps emprat per complementar o esmenar el projecte o la documentació no es computa als efectes de compliment del termini per dictar resolució.

5. Als efectes del que disposa aquesta Ordenança, les insuficiències o deficiències detectades durant la instrucció del procediment d'atorgament o denegació de llicències poden ser:

– Esmenables, quan no és necessari introduir modificacions substancials en el projecte tècnic o en la documentació tècnica per respondre al requeriment d'esmena.

– No esmenables, quan és necessari introduir modificacions substancials en el projecte tècnic o en la documentació tècnica per respondre al requeriment d'esmena. Es consideren modificacions substancials aquelles que afectin a les condicions essencials dels actes recollits al projecte tècnic o a la documentació tècnica i comportin una reconsideració dels requisits urbanística i tècnics i, per tant, constitueixen causa de



denegació de la llicència.

6. La persona interessada, quan doni resposta al requeriment de deficiències esmenables, ha de justificar les modificacions introduïdes als documents per esmenar cadascuna de les deficiències, fent constar la documentació afectada pel canvi.

### Informes preceptius

1. El servei municipal competent ha de sol·licitar els informes preceptius i realitzar de forma simultània, quan sigui possible, tots els tràmits per a resoldre la sol·licitud de llicència.

2. El transcurs del termini màxim per resoldre el procediment i notificar la resolució es pot suspendre quan se sol·licitin informes preceptius, pel temps que transcorri entre la petició, que s'ha de comunicar a les persones interessades, i la recepció de l'informe, que també se'ls ha comunicar. Aquest termini de suspensió no pot excedir en cap cas als tres mesos. En cas de no rebre's l'informe en el termini indicat, el procediment prossegueix, sense que el seu caràcter s'hagi d'entendre favorable llevat que una norma amb rang de llei ho estableixi.

3. Els informes que hagin d'emetre les administracions competents en la matèria corresponents a àmbits afectats per la legislació sectorial, de costes, carreteres, patrimoni cultural, ferroviària, servituds aeronàutiques, aigües i d'altra legislació sectorial, els haurà de sol·licitar l'Ajuntament quan així ho prevegi la referida legislació.

4. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres autoritzacions administratives exigibles. No obstant això, en els supòsits d'execució d'obres que requereixen d'altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència municipal per a l'execució de les obres, aquesta no es podrà atorgar mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions. En conseqüència, el termini de resolució del procediment de llicència quedarà suspès fins que es concedeixin les autoritzacions. Aquest termini de suspensió no pot excedir de tres mesos, i per tal que operi la interrupció, així s'ha de resoldre i notificar a les persones interessades.<sup>14</sup>

5. L'expedient per atorgar o denegar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic emesos pels serveis municipals. L'informe del secretari o secretària de l'Ajuntament només serà preceptiu quan aquests informes siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable i també en cas de manca d'altra assistència lletrada.

6. Els informes dels serveis municipals han de contenir una referència succinta dels fets i de la normativa aplicable, i han de concloure en algun dels sentits següents:

- Favorable perquè l'acte s'adequa a la legalitat urbanística i als requisits establerts a la normativa sectorial i a les ordenances municipals i el projecte tècnic i la documentació compleix amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat exigits per aquesta Ordenança i els seus annexos.
- Favorable condicionat perquè els serveis municipals, o bé altres administracions o organismes sectorials que s'han pronunciat en el procediment, han de prescriure condicions específiques a la llicència.
- Desfavorable perquè l'acte, en el terme en que ha estat sol·licitat, presenta deficiències no esmenables o no s'ajusta al planejament urbanístic o a la normativa aplicable.

### Audiència a les parts interessades





1. Un cop finalitzada la instrucció del procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, s'ha d'informar les parts interessades per a realitzar el tràmit d'audiència perquè en el termini de quinze dies puguin presentar les al·legacions, els documents i les justificacions que considerin oportunes.
2. Els serveis municipals s'han de pronunciar sobre les al·legacions, documents i justificacions presentades en el tràmit d'audiència en el termini màxim de quinze dies. Finit aquest tràmit s'ha d'elaborar la proposta de resolució definitiva.
3. Es pot prescindir d'aquest tràmit d'audiència quan no s'hagin emès informes desfavorables o condicionats, ni tampoc figurin en el procediment ni hagin de ser tingudes en compte en la resolució altres fets, ni altres al·legacions o proves que les adduïdes per la persona interessada.

### Informació pública

Quan estigui previst per la normativa urbanística, l'Ajuntament sotmetrà l'expedient de llicència urbanística a exposició pública durant el període legalment establert, perquè les persones que es considerin afectades puguin formular les al·legacions o suggeriments pertinents.

14 D'acord amb l'article 16 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### Proposta de resolució

1. Una vegada conclusos els tràmits anteriors, l'òrgan municipal o servei competent per tramitar la llicència, procedirà a formular la proposta de resolució, en la qual s'inclouran tots els extrems que constitueixen el contingut de la llicència urbanística.
2. La proposta de resolució ha de contenir els punts següents:
  - a) Número d'expedient.
  - b) Identificació de la persona sol·licitant.
  - c) La ubicació de la finca i la identificació amb la referència cadastral.
  - d) La descripció de l'actuació objecte de la sol·licitud.
  - e) Identificació de la fase del projecte, bàsic o executiu.
  - f) Identificació del número de visat del projecte, si escau.
  - g) Enumeració clara i succinta dels fets.
  - h) Valoració del tràmit d'audiència, si escau.
  - i) Disposicions legals i reglamentaries aplicables.
  - j) Pronunciament que es proposa que ha contenir la part dispositiva, i si escau, amb les condicions específiques que cal imposar.
  - k) En el cas d'execució d'obres, termini màxim per començar-les i per acabar-les.
  - l) Referència a les condicions generals i les particulars per a cada tipus d'actuació.
  - m) El nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici.

### Secció tercera. Finalització del procediment

#### Resolució

1. La resolució que dicta l'Ajuntament sobre la sol·licitud de llicència urbanística posa fi al



procediment.

2. La llicència urbanística es pot tramitar simultàniament i, si escau, atorgar-la conjuntament amb la resta de llicències sectorials de competència municipal.

Termini per resoldre sobre la sol·licitud de llicència urbanística

1. La resolució es dicta i es notifica en els terminis màxims establert per la normativa urbanística a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.

2. La manca de resolució i notificació en el termini establert per la normativa urbanística i per aquesta Ordenança, comporta que la sol·licitud de llicència urbanística s'ha d'entendre atorgada per silenci administratiu, excepte en els actes següents:

a) Els moviments de terres i les esplanacions dels terrenys en sòl no urbanitzable.

b) Les obres de construcció, d'edificació i d'instal·lacions de nova planta en sòl no urbanitzable o, en qualsevol classe de sòl, si són obres d'edificació de nova planta que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.

c) La instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en sòl no urbanitzable.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

e) Els que contravinguin la legalitat urbanística.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguin l'ordenació territorial o urbanística, ni transferissin al sol·licitant o terceres persones facultats relatives al domini públic o al servei públic o els supòsits que impliquin l'exercici d'activitats que puguin produir danys rellevants al medi ambient.

3. Si s'ha d'entendre atorgada la llicència per silenci administratiu també s'han de complir amb les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació aplicables als règims de llicències urbanístiques.

Condicions de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques resten sotmeses a unes condicions generals i a unes condicions particulars per cada tipus d'actuació, que són d'obligat compliment i vinculen a la persona que en sigui titular.

2. Les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, aplicables al règim de llicències urbanístiques, són les previstes per la normativa urbanística i per aquesta Ordenança, s'aproven per l'Ajuntament i es publiquen a la seu electrònica de l'Ajuntament.<sup>15</sup>

3. A més de les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, els serveis municipals, quan s'escaigui, poden sotmetre les llicències urbanístiques a les condicions específiques següents:

a) A l'adopció de les mesures per garantir que es compleixen els deures urbanístics establerts per la normativa urbanística aplicable.

b) A el compliment d'obligacions concretes que no estan recollides/justificades en el projecte o en la documentació de l'expedient i que són exigides per alguna normativa sectorial o ordenances municipals d'aplicació.

c) A aquelles establertes en els informes preceptius emesos per altres administracions públiques que, en exercici de les seves competències, s'han pronunciat en la instrucció



del procediment.

4. No es poden exigir garanties econòmiques per assegurar el compliment de les condicions a que resten sotmeses les llicències, llevat dels supòsits previstos a la normativa o a altres ordenances municipals.

Secció quarta. Cessió de terrenys destinats a vials vinculada a una llicència urbanística

Procediment de cessió de terrenys destinats a vials

1. No es pot atorgar llicència urbanística si no s'ha donat compliment al deure de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a vials, o qualsevol altre tipus de via del 15 La disposició addicional segona d'aquesta Ordenança preveu l'aprovació d'aquestes condicions per decret d'alcaldia.

sistema urbanístic de comunicacions o llurs ampliacions, perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

2. El procediment administratiu per donar compliment al deure de cessió dels terrenys destinats a vials es pot tramitar simultàniament amb l'expedient de llicència d'obres al qual es vincula.

3. La sol·licitud ha d'indicar la superfície de sòl objecte de cessió i s'ha d'acompanyar de la documentació següent:

a) La certificació cadastral descriptiva i gràfica i el plànol amb la identificació dels terrenys a cedir.

b) Certificat registral de domini i càrregues o nota simple informativa expedida pel Registre de la Propietat, de la finca objecte de cessió, a la data en que es realitzi l'ofertament de cessió.

c) Document acreditatiu de desafectació, si escau perquè la porció objecte de cessió es trobava afectada per alguna càrrega o gravamen.

d) Plànols topogràfics amb representació de la finca matriu, la porció de terrenys objecte de cessió i la superposició sobre les qualificacions urbanístiques.

4. La cessió de terrenys s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens i l'ofertament es realitza, bé en escriptura pública atorgada per les persones propietàries, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal. Si la finca està gravada amb alguna càrrega, la porció objecte de cessió s'haurà de desafectar de la mateixa.

5. L'informe tècnic s'ha de pronunciar sobre els paràmetres urbanístics dels terrenys objecte de cessió i sobre les condicions específiques d'urbanització o de reurbanització que s'han incloure a l'acord d'acceptació de la cessió o a la llicència urbanística que estigui vinculada.

6. L'informe jurídic ha de verificar les dades per a la inscripció de la cessió de la porció dels terrenys en el Registre de la Propietat i comprovar la desafectació de les possibles càrregues i gravàmens de la finca cedida.

7. L'òrgan competent ha de formular la proposta de resolució en vista de la documentació continguda en l'expedient.

8. A la resolució d'acceptació de la cessió ha de constar el fet que l'ocupació de la porció cedida es fa lliure de càrregues i gravàmens, excepte les imposades des del planejament urbanístic que s'executa.

9. Amb caràcter previ a la primera utilització i ocupació dels edificis i de les construccions, o amb la comunicació de la finalització de les obres autoritzades, s'ha de recepcionar la urbanització o la reurbanització corresponent a la porció de finca cedida.



### Secció cinquena. Alternatives d'ordenació volumètriques

#### Concreció de l'ordenació de volums

1. Si el planejament urbanístic estableix diverses alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions per a una zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant les llicències urbanístiques que autoritzin l'edificació de cada parcel·la afectada, sempre que les alternatives siguin compatibles entre si i no comportin una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades.
2. En aquests casos, la sol·licitud de llicència urbanística s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança i de la documentació complementària<sup>16</sup> per a les tramitacions amb concreció d'ordenació de volums que estableix la normativa urbanística.
3. La persona interessada ha de justificar al projecte tècnic que en la proposta d'ordenació volumètrica no hi ha alteració de l'aprofitament urbanístic determinat pel planejament urbanístic vigent.
4. Si les alternatives d'ordenació volumètrica de l'edificació que estableix el planejament urbanístic per a una zona o illa són incompatibles entre si, i en conseqüència, només una d'elles ha d'ordenar el conjunt de les parcel·les compreses en la zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant llicència urbanística que autoritzi l'edificació de totes les parcel·les si el conjunt de parcel·les afectades són d'una única persona propietària i sempre que no comporti una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades. En cas contrari, la concreció de l'ordenació volumètrica s'ha d'efectuar mitjançant la formulació i l'aprovació d'un pla de millora urbana d'acord amb la normativa urbanística vigent.

#### Secció sisena. Actuacions en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat

##### Actuacions i obres en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat

1. Les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat es regeixen per les disposicions específiques establertes per la normativa urbanística per aquesta classe de sòls.
2. A la tramitació de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, i en funció dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres a que facin referència, s'ha de distingir entre:
  - a) Les llicències urbanístiques que per poder atorgar-les requereixen prèviament:
    - La formulació, la tramitació i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic.
    - La formulació, la tramitació i l'aprovació d'un Projecte d'actuació específica.
  - b) Les llicències urbanístiques que no requereixen tramitació prèvia:
    - Les que fan referència a actuacions subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme en el procediment d'atorgament o denegació.
    - Les que fan referència a actuacions no subjectes informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme en el procediment d'atorgament o denegació.
3. La sol·licitud de llicència urbanística d'actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres a terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat, formulada



en model normalitzat, s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança, segons correspongui per 16 D'acord amb l'article 46 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. l'acte sol·licitat, i de la documentació complementària exigida per la normativa urbanística.

### **Capítol II. Llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial**

#### Àmbit d'aplicació

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística que comporten l'execució d'obres i els canvis dels edificis a un ús residencial i que s'enumeren a l'apartat A de l'annex III d'aquesta Ordenança.

#### Tramitació

1. Les llicències per a l'execució d'obres i els canvis dels edificis a un ús residencial es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes a les seccions primera, segona i tercera del Capítol I d'aquest títol i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud de llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança segons el tipus d'obres a què fa referència.
3. L'Ajuntament, en la tramitació de llicències per a l'execució d'obres, ha de validar els terminis màxims per començar i acabar les obres, en proporció a la seva entitat i a la complexitat dels treballs preparatoris, d'acord amb normativa urbanística aplicable i amb el què estableix aquesta Ordenança.
4. La resolució sobre la sol·licitud de llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial es dicta i es notifica en el termini màxim de dos mesos a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.
5. La resolució sobre la sol·licitud de llicència per a l'execució d'obres ha d'indicar els terminis màxims per començar-les i per acabar-les, que es computen des de l'endemà de la notificació d'aquesta resolució. Si escau, la resolució també ha de contenir la condició de compliment de l'obligació de comunicar la primera utilització i ocupació de l'edifici.

#### Secció primera. Llicències per a l'execució d'obres per a activitats determinades

Llicències per a l'execució d'obres per a activitats determinades sotmeses a autorització o a llicència ambiental

1. Quan a l'emplaçament, al local o al lloc on es pretén realitzar una activitat determinada, sotmesa a autorització o a llicència ambiental, sigui necessari efectuar obres d'edificació, d'ampliació, de reforma o rehabilitació o de canvi d'ús per dur-hi a terme aquesta activitat, la persona peticionaria de l'autorització o de la llicència ambiental pot sol·licitar de forma simultània a aquestes la llicència la preceptiva llicència urbanística per a l'execució d'obres o bé esperar que li sigui atorgada l'autorització o la llicència ambiental.
2. Si la sol·licitud de llicència urbanística per a l'execució d'obres es realitza de forma simultània a la sol·licitud de llicència ambiental, s'haurà d'acompanyar a dita sol·licitud la



documentació tècnica que correspongui a cadascuna de les llicències sol·licitades.

3. En cap cas l'Ajuntament pot atorgar la llicència urbanística per a l'execució d'obres sense la concessió prèvia o simultània de l'autorització o de la llicència ambiental.

4. Si el tècnic autor o la tècnica autora del projecte de la instal·lació o activitat fos, alhora, competent i redactés el projecte tècnic d'obres, les sol·licituds de llicència ambiental i de llicència urbanística per a l'execució d'obres podran venir acompanyades d'un únic projecte executiu, el qual haurà de contenir, a més de les determinacions referides a les dades generals del projecte, les determinacions requerides per les ordenances municipals i la normativa sectorial per als projectes d'obres i justificar el compliment de la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, prevenció d'incendis i prevenció de riscos laborals en obres de construcció.

5. Les sol·licituds simultànies de llicència urbanística per a l'execució d'obres i de llicència ambiental es tramiten, si escau, en un sol expedient i, sempre que sigui possible, els diferents tràmits es practican de forma simultània. En aquest supòsit, el termini per a la concessió de la llicència urbanística per a l'execució d'obres s'inicia un cop ha estat atorgada la llicència ambiental, però el termini per dictar i notificar la llicència d'obres quedarà reduït a un mes.

Llicències per a l'execució d'obres per a activitats determinades i comunicació ambiental

1. La sol·licitud de llicència urbanística per a l'execució d'obres per adequar el local o establiment a una activitat determinada subjecta a comunicació ambiental s'ha d'acompanyar de la documentació exigida per la llicència per a l'execució d'obres i ha s'ha d'incloure la documentació que la normativa o l'ordenança ambiental preveuen com a necessària per a comunicat aquesta activitat determinada, excepte la certificació general del projecte i les certificacions específiques que li siguin exigibles, en el seu cas.

A la sol·licitud de llicència urbanística per a l'execució d'obres s'ha d'indicar quina serà l'activitat a la qual es destinarà el local o l'establiment.

2. La resolució s'ha de pronunciar sobre l'atorgament de la llicència per a l'execució de d'obres i sobre la verificació de conformitat respecte el projecte de l'activitat determinada.

3. L'atorgament d'aquesta llicència per a l'execució d'obres i la verificació de conformitat no exclou la necessitat d'aportar les certificacions necessàries, tant bon punt sigui possible, i haurà de complir la normativa ambiental.

4. Si no es presenta simultàniament amb la llicència urbanística per a l'execució de les obres d'adequació del local o de l'establiment a una activitat determinada, la comunicació ambiental es presentarà un cop finalitzades l'execució de les obres i les instal·lacions necessàries per dur a terme l'activitat determinada i prèviament a l'inici d'aquesta.

### **Capítol III. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal**

Àmbit d'aplicació

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística i que fan referència a les constitucions o modificacions d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altre operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments, *places d'aparcament*, *trasters*<sup>17</sup> o altres elements susceptibles



d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior; i que s'enumeren a l'apartat A de l'annex III d'aquesta Ordenança.

### Tramitació

1. Les llicències per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes a les seccions primera, segona i tercera del Capítol I d'aquest títol i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud de llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyar de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança.
3. La resolució sobre la sol·licitud de llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.
4. La resolució municipal ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols presentats amb la sol·licitud en què constin el nombre d'habitatges, establiments, places d'aparcaments, trasters o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i l'ús urbanístic.

## **Capítol IV. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions**

### Àmbit d'aplicació

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística i que fan referència a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions, objecte d'un únic projecte tècnic autoritzat prèviament, i que s'enumeren a l'apartat A de l'annex III d'aquesta Ordenança.

### Tramitació

1. Les llicències de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes a les seccions primera, segona i tercera del Capítol I d'aquest títol i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
- 17 Les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte com a elements susceptibles d'aprofitament privatiu si el planejament urbanístic o les ordenances municipals d'edificació regulen el seu nombre o dimensió, tal i com preveu l'article 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
2. La sol·licitud de llicència urbanística de primera utilització i ocupació parcials s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyar de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança.
3. La persona sol·licitant de la llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions ha d'ésser la persona titular de la llicència que prèviament ha



autoritzat l'execució de les obres d'aquests edificis o construccions.

4. Els serveis municipals, amb les inspeccions prèvies pertinents, han d'informar sobre l'adequació de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

5. La resolució sobre la sol·licitud de llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.

6. La llicència de primera ocupació i utilització parcials dels edificis i les construccions és prèvia a qualsevol dels actes de control inicial exigits en matèria de control ambiental de les activitats, si bé s'han d'establir procediments per a coordinar ambdues intervencions.

### Requisits per a la primera utilització i ocupació parcials

1. Es pot instar a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions, objecte d'únic projecte tècnic autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits establerts a la normativa urbanística.

2. La sol·licitud de llicència per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar dels documents següents:

- a) El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació<sup>18</sup> i visat pel col·legi professional competent.
- b) L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si s'escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- c) Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
- d) El certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.

3. Amb la sol·licitud de llicència per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions s'ha de presentar una declaració responsable, subscripta per la direcció facultativa de les obres en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que:

- a) L'estat d'execució de les obres acabades i per les quals s'insta la primera utilització i ocupació parcials, permet la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
- b) La utilització i ocupació parcials de la part de l'edifici o la construcció i l'acabament de les obres no s'interfereixen mútuament de manera greu.

<sup>18</sup> D'acord amb l'annex II.3 del Codi tècnic de l'edificació.

c) S'ha lliurat al promotor el Llibre de l'edifici <sup>19</sup>, que comprèn, entre d'altres, les instruccions d'ús i manteniments i les seves instal·lacions.

d) L'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació que li correspon, i que aquest s'ha incorporat al Llibre de l'edifici.<sup>20</sup>

## Capítol V. Fiscalització prèvia de la divisió i segregació de terrenys

### Actes de divisió i segregació de terrenys subjectes a fiscalització prèvia

1. Tots els actes de divisió o segregació de terrenys i les operacions jurídiques previstes a la normativa urbanística vigent s'han de sotmetre a fiscalització prèvia municipal i aquesta pot donar lloc a les resolucions següents:

- a) Llicència de parcel·lació urbanística.





- b) Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística.
  - c) Manifestació de disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.
2. La parcel·lació és l'acte de divisió o de segregació de terrenys, finques o parcel·les, es considera parcel·lació urbanística quan els actes de divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, tinguin per finalitat dur a terme, o facilitar, els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres pròpies d'aquest tipus de sòl, d'acord la normativa urbanística vigent.

### Llicència de parcel·lació urbanística

1. Estan subjectes a llicència de parcel·lació urbanística la divisió o segregació de terrenys i les operacions jurídiques que d'acord amb la normativa urbanística vigent constitueixin parcel·lació urbanística i que s'enumeren a l'apartat A de l'annex III.
  2. No seran objecte de llicència de parcel·lació urbanística les divisions o segregacions de terrenys derivades d'un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, ni les derivades d'un expedient d'expropiació forçosa.
  3. La resolució sobre la sol·licitud de llicència de parcel·lació urbanística es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.
- 19 D'acord amb l'article 7 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de la edificació, el Llibre de l'edifici el director de l'obra facilitarà al promotor el Llibre de l'edifici perquè aquest el lliuri als usuaris finals de l'edifici. El Llibre de l'edifici estarà constituït per la documentació següents: el projecte tècnic amb les modificacions degudament autoritzades, l'acta de recepció, la relació identificativa dels agents que han intervingut en el procés de l'edificació, això com la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, de conformitat amb la normativa que li sigui d'aplicació.
- 20 Sobre el contingut del Llibre de l'edifici també s'ha d'incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat, d'acord amb la disposició addicional dotzena del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana

### Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística i manifestació de la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys

1. Quan una divisió o segregació de terrenys no constitueixi parcel·lació urbanística, l'Ajuntament ha de declarar la innecessarietat de la llicència urbanística de parcel·lació d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable.
2. Si la divisió o segregació no constitueix parcel·lació urbanística i no s'ajusta a la legislació urbanística i sectorial aplicable, l'Ajuntament ha d'emetre una resolució en la qual manifesti la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.
3. El termini màxim per a la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística o per manifestar la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys presentada és d'un mes a comptar de la data de la presentació de la sol·licitud.

### Tramitació



1. Les llicències de parcel·lació urbanística es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes a les seccions primera, segona i tercera del Capítol I d'aquest títol i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud d'aquesta tipologia de llicència s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada a l'annex V d'aquesta Ordenança.
3. A la sol·licitud s'ha de concretar clarament si la divisió o segregació pretesa és objecte de parcel·lació urbanística o si es demana la declaració d'innecessarietat de parcel·lació urbanística, justificant de forma raonada la petició amb la documentació adjunta d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent i aquesta Ordenança.
4. En els supòsits previstos a la normativa urbanística, s'ha de condicionar la eficàcia de les llicències de parcel·lació urbanística a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació amb terrenys contigus per formar una nova finca. 21

Indivisibilitat de parcel·les i finques, requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

1. No es poden fer parcel·lacions urbanístiques a les parcel·les o finques que siguin indivisibles d'acord amb el règim d'indivisibilitat dels terrenys que regula la normativa urbanística, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades també per la normativa urbanística.
2. Només es poden atorgar llicència de parcel·lació urbanística si prèviament s'ha aprovat el planejament urbanístic general o, si s'escau, el pla de millora urbana, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.
3. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció del règim d'indivisibilitat urbanística dels terrenys i de les disposicions d'aquest article mai es poden considerar  
21 D'acord amb l'article 196.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.  
solars, ni és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.



### Capítol I. Disposicions generals

#### Comunicació prèvia urbanística

1. La comunicació prèvia es presenta a l'Ajuntament acompanyada de la documentació preceptiva establerta en la normativa urbanística i en aquesta Ordenança, acredita el compliment del règim d'intervenció urbanístic per l'acte, permet l'inici de l'acte comunicat des del dia de la seva presentació i faculta als serveis tècnics municipals per verificar la conformitat de les dades que s'hi contenen.
2. Les comunicacions prèvies per 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 i d'acord amb les terminis establerts en la normativa urbanística i en aquesta Ordenança.<sup>22</sup> Els terminis màxims indicats a la comunicació prèvia no poden superar els dos mesos per a començar l'execució de les obres ni un any per acabar-les.
3. En el règim de comunicació prèvia són aplicables les condicions generals i les particulars per cada tipus d'actuació aprovades per l'Alcalde o Alcaldessa i publicades a la seu electrònica de l'Ajuntament.<sup>23</sup>

#### Formalització i documentació de la comunicació prèvia

1. L'Ajuntament posarà a disposició de les persones interessades un model normalitzat de comunicació prèvia.
2. La comunicació prèvia es presenta acompanyada de la documentació exigida per la normativa urbanística i per aquesta Ordenança.

#### Acreditació de la comunicació prèvia urbanística

La persona titular pot acreditar la comunicació prèvia mitjançant còpia de la documentació presentada, segellada pel Registre municipal, en format imprès o electrònic. En qualsevol cas, aquesta còpia formal de la comunicació ha d'estar en tot moment a disposició del personal de control i d'inspecció, en el domicili de l'obra o al lloc on es duu a terme l'acte urbanístic comunicat.

#### Validesa i verificació formal de la comunicació prèvia

1. Només tenen validesa jurídica les comunicacions prèvies presentades de conformitat amb les determinacions d'aquesta Ordenança, que són eficaces des de la seva entrada en el Registre general de l'Ajuntament, moment a partir del qual es pot dur a terme l'acte comunicat.
- <sup>22</sup> D'acord amb l'article 73 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- <sup>23</sup> Aprovades per Decret d'alcaldia d'acord amb la Disposició addicional tercera d'aquesta Ordenança.
2. La comunicació prèvia no atorga a la persona o empresa titulars de l'acte, facultats sobre el domini públic, el servei públic o els béns col·lectius, ni dona cobertura a efectes jurídics que vulnerin l'ordenament jurídic o el planejament urbanístic.
  3. L'Ajuntament acordarà la incoació d'un expedient administratiu encaminat a determinar



les possibles responsabilitats derivades, si és el cas, de l'execució de l'acte defectuosament comunicat.

Inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial, aportades amb la comunicació

1. Quan l'òrgan o servei tècnic municipal, en comprovar les dades i documents aportats junt amb la comunicació prèvia, detecti qualsevol inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial, elevarà proposta a l'òrgan municipal competent per tal que dicti un acte administratiu en virtut del qual es declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat i, si escau, la suspensió cautelar dels actes comunicats.

2. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat, es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del tràmit d'audiència, per un termini de deu dies, durant el qual podrà formular alegacions i presentar els documents que estimi pertinents.

3. A efectes d'aquesta Ordenança, es considera que la inexactitud, falsedat o omissió és de caràcter essencial en els supòsits següents:

– Si els actes comunicats estan prohibits per l'ordenament urbanístic vigent o no poden complir en cap cas els requeriments de la normativa sectorial aplicable.

– Si es detecten defectes essencials en el projecte o la documentació tècnica presentada amb la comunicació prèvia, i per tant, per esmenar-los requereixen modificacions substancials.<sup>24</sup>

– Si els comunicats no disposen d'alguna autorització, urbanística o sectorial, necessària, o si s'ha omès algun control previ preceptiu d'acord amb la normativa sectorial.

– En comprovar les dades i documents aportats conjuntament amb la comunicació prèvia, es detecta qualsevol altre inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial.

4. Si es mantenen les deficiències detectades, es dictarà una resolució que declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat, impedeix que es realitzi l'acte, ratifica la suspensió cautelar dels actes, posa fi al procediment administratiu iniciat per a la verificació formal de la comunicació prèvia i comporta l'arxiu de les actuacions.

5. Caldrà que la persona interessada presenti de nou la comunicació, sens perjudici de les possibles responsabilitats i del possibles procediments de protecció de la legalitat urbanística que resultin de dur a terme un acte emparat en una comunicació defectuosa.

Inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter no essencial, aportades amb la comunicació

1. Quan l'òrgan o servei tècnic municipal, en comprovar les dades i documents aportats junt amb la comunicació prèvia, detecti qualsevol inexactitud, falsedat o omissió de caràcter no essencial, elevarà proposta a l'òrgan municipal competent per tal que dicti un acte administratiu en virtut del qual es constati que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat i, si escau, ordeni la suspensió cautelar dels actes en curs d'execució.

2. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat, es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del termini de deu dies per presentar els documents pertinents per corregir i perfeccionar la comunicació.

3. L'Ajuntament l'advertirà que la no presentació dins de termini de les esmenes procedents, comportarà que l'òrgan competent acordi o, si s'escau, ratifiqui la suspensió



cautelar dels actes i declari ineficaç la comunicació prèvia, sens perjudici que la persona interessada pugui tornar a presentar una altra comunicació dels actes que es pretenguin dur a terme i que l'Ajuntament procedeixi a incoar els procediments de protecció de la legalitat urbanística establerts per la normativa urbanística.

### **Capítol II. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials**

#### Àmbit d'aplicació

1. Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia els actes establerts per la legislació urbanística que comporten l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencial i que s'enumeren a l'aparat B) de l'annex III d'aquesta Ordenança.
2. La comunicació prèvia es presenta a l'Ajuntament acompanyada de la documentació enumerada l'annex VI d'aquesta Ordenança segons el tipus d'obres a que fa referència.
3. A efectes d'aquesta Ordenança, les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres es classifiquen en funció de la documentació que s'ha de presentar i en funció de si les obres comunicades requereixen, o no, la intervenció de tècnic competent.
4. Per tal de garantir la correcta destinació dels residus derivats de l'execució de les obres, amb la comunicació prèvia s'ha d'aportar un document d'acceptació de residus signat per un gestor de residus autoritzat. En aquest document ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió dels residus derivats de l'execució de les obres comunicades.
5. Les actuacions que requereixin informe previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria han de disposar de l'informe favorable prèviament a la presentació de la comunicació i aquest informe s'ha d'aportar amb la comunicació prèvia o s'ha d'indicar la referència necessària perquè l'Ajuntament el pugui obtenir. Pel que fa a les actuacions sotmeses al control preventiu de la Generalitat de Catalunya mitjançant l'emissió del corresponent informe de prevenció d'incendis, és l'Ajuntament qui sol·licita aquest informe un cop presentada la comunicació prèvia.
6. La presentació de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús en cap cas autoritza a l'ocupació o afectació de la via pública o de béns de domini públic.

#### Actes que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, és preceptiva la intervenció de tècnic competent que subscriu el projecte o la documentació tècnica corresponent i que assumeixi la direcció facultativa de l'execució de les obres, a les actuacions incloses a l'aparat B) I de l'annex III.
2. Amb la comunicació prèvia s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la persona titular i el tècnic competent en què manifestin, sota la seva responsabilitat, que es compleix amb les determinacions de la normativa urbanística i els altres requisits exigibles per a l'acte comunicat d'acord amb la normativa aplicable.
3. En els supòsits previstos en la normativa sectorial vigent, la comunicació prèvia també s'ha d'acompanyar de la designació i acceptació del tècnic competent que assumirà la coordinació de la seguretat i salut en l'execució de les obres.

#### Actes que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent



1. Als efectes d'aquesta Ordenança no és preceptiva la intervenció de tècnic competent a les actuacions incloses a l'apartat B).II de l'annex III.
2. Amb la comunicació prèvia d'aquests actes s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la persona titular en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que es coneixedora de la situació urbanística de l'edifici, del terreny o del solar on es pretén actuar.

### Secció primera. Comunicacions prèvies d'obres i activitats determinades

#### Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades i llicència ambiental

La documentació de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres per adequar el local o establiment a una activitat determinada que estigui subjecte a llicència ambiental es pot incloure a la sol·licitud de llicència ambiental. La simple sol·licitud de la llicència ambiental té els efectes corresponents a la presentació de la comunicació prèvia urbanística que permet iniciar l'execució de les obres d'adequació del local o establiment a l'activitat, d'acord amb el règim de comunicació prèvia regulat en aquesta Ordenança. La resolució de la llicència ambiental pot condicionar l'inici de l'activitat a un control inicial que pot incloure la comprovació de l'execució de les obres d'acord amb la normativa aplicable.

#### Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades i comunicació ambiental

La comunicació prèvia d'obres per adequar el local o establiment a una activitat determinada s'ha de presentar abans d'iniciar-les i serà responsabilitat del promotor l'eventual incompatibilitat de la normativa urbanística amb la normativa reguladora d'activitat.

### **Capítol III. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions**

#### Àmbit d'aplicació

Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions que es relacionen a l'apartat B de l'annex III d'aquesta Ordenança.

#### Tramitació

1. La persona interessada que comuniqui la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a l'Ajuntament ha d'ésser la persona titular de la llicència urbanística que prèviament ha autoritzat l'execució de les obres d'aquests edificis o construccions.
2. La comunicació prèvia s'ha de presentar a l'Ajuntament acompanyada de la documentació enumerada a l'annex VI d'aquesta Ordenança.
4. Els serveis tècnics municipals poden practicar inspecció per constatar l'adequació, o no, de les obres executades al projecte tècnic autoritzat i el compliment dels requisits i les condicions necessàries per a la primera utilització i ocupació comunicada.
5. La comunicació prèvia de primera utilització i ocupació sempre és preceptiva i prèvia a



la legitimació de cap ús específic en l'edifici o la construcció i és independent dels actes de control inicial que s'exigeixen en matèria d'activitats, si bé s'han d'establir procediments per a coordinar ambdues intervencions.

6. Si l'òrgan o servei tècnic municipal constaten que les obres executades no s'adeqüen a la llicència atorgada o s'incompleixen algunes de les seves condicions, elevarà la proposta a l'òrgan municipal competent perquè, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació en l'Ajuntament, dicti un acte administratiu en virtut del qual declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat, advertint sobre la manca de títol habilitant per a utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin d'acord amb el que preveu la normativa urbanística.

7. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat, es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del termini de deu dies per presentar els documents pertinents per corregir i perfeccionar la comunicació o, si s'escau, ajusti les obres al contingut del títol administratiu atorgat.

8. Si de les actuacions de comprovació de la comunicació prèvia de primera ocupació i utilització de les edificacions l'Ajuntament constata que l'edifici o la construcció no compleix els requisits necessaris pel destí a l'ús previst pel planejament territorial i urbanístic ha d'adoptar, dins del termini màxim de sis mesos, les mesures necessàries pel cessament de la utilització o l'ocupació comunicada. En cas contrari l'Ajuntament serà responsable dels perjudicis ocasionats a tercers de bona fe per l'omissió d'adoptar aquestes mesures necessàries pel cessament de l'ocupació o utilització, sense perjudici de les accions que l'Ajuntament pugui exercir per, si s'escau, repetir la responsabilitat que correspongui.

### Requisits per a la primera utilització i ocupació

1. La comunicació prèvia de primera utilització i ocupació s'ha de presentar acompanyada de la documentació següent:

a) El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació<sup>25</sup> i visat pel col·legi professional competent.

<sup>25</sup> D'acord amb l'annex II.3 del Codi tècnic de l'edificació.

b) L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si s'escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.

c) Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.

d) El certificat amb la justificació del cost real de les obres executades.

2. Amb la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la direcció facultativa de les obres en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que:

a) S'ha lliurat al promotor el Llibre de l'edifici <sup>26</sup>, que comprèn, entre d'altres, les instruccions d'ús i manteniments i les seves instal·lacions.

b) L'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació que li correspon, i que aquest s'ha incorporat al Llibre de l'edifici.<sup>27</sup>

3. Només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia a



l'Ajuntament sense que aquest hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

### **Capítol IV. Comunicació prèvia d'altres actuacions**

#### Àmbit d'aplicació

1. Seran objecte de comunicació prèvia a l'Ajuntament les actuacions relacionades a l'apartat B) de l'annex III d'aquesta Ordenança.
  2. Les comunicacions prèvies de les actuacions recollides al punt anterior s'han de presentar a l'Ajuntament acompanyades de la documentació enumerada a l'annex VI d'aquesta Ordenança.
  3. Amb comunicació prèvia d'aquestes actuacions s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la persona interessada en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que es compleixen els requisits exigibles d'acord amb la normativa vigent.
- 26 D'acord amb l'article 7 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de la edificació, el Llibre de l'edifici el director de l'obra facilitarà al promotor el Llibre de l'edifici perquè aquest el lliuri als usuaris finals de l'edifici. El Llibre de l'edifici estarà constituït per la documentació següents: el projecte tècnic amb les modificacions degudament autoritzades, l'acta de recepció, la relació identificativa dels agents que han intervingut en el procés de l'edificació, això com la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, de conformitat amb la normativa que li sigui d'aplicació.
- 27 Sobre el contingut del Llibre de l'edifici també s'ha d'incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat, d'acord amb la disposició addicional dotzena del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana

### **Títol V. Altres disposicions**





## **Capítol I. Normes per a l'execució de les obres**

### Deures de les persones titulars de les obres

1. Les persones titulars d'unes obres autoritzades per llicència urbanística o comunicades tenen els deures següents:

- a) Executar les obres d'acord amb el contingut de la llicència atorgada o de la comunicació prèvia efectuada.
- b) Començar i acabar l'execució de les obres en els terminis de la llicència urbanística o de la comunicació prèvia, incloses les seves pròrrogues respectives.
- c) Informar a l'Ajuntament del començament i prèviament a l'execució d'aquestes aportant els documents establert en aquesta Ordenança.
- d) Informar a l'Ajuntament de l'acabament de les obres, aportants els documents establert en aquesta Ordenança o, quan s'escaigui, instant a la primera utilització i ocupació dels edificis o de les construccions
- e) Adoptar durant l'execució de les obres les mesures de seguretat i salubritat previstes a les ordenances municipals i en la normativa sectorial vigent.
- f) Disposar en el lloc de les obres d'una còpia del títol administratiu i de la documentació de caràcter tècnica disposició el personals amb funcions d'inspecció urbanística.
- g) En cas d'obres d'edificació, informar a l'Ajuntament de l'acabament de les diferents fases d'execució de les obres per al control municipal durant l'execució de les obres d'acord amb l'article 89 de l'Ordenança.
- h) Retirar de la via pública les tanques, bastides, materials i altres elements instal·lats, un cop finalitzades les obres.
- i) Construir o restituir el paviment de les voreres, l'arbrat, els serveis i elements urbans malmesos en l'execució de les obres.
- j) Informar a l'Ajuntament de la suspensió de les obres, si escau.

2. Els treballs per a l'execució de les obres s'ha de realitzar els dies laborables i en horari comercial. Excepcionalment i per causes justificades, l'Ajuntament podrà autoritzar una alteració dels dies i horaris establerts.<sup>28</sup>

### Inici i finalització de les obres<sup>29</sup>

1. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, la persona titular de les obres ha d'aportar a l'Ajuntament l'acta d'inici d'obres i la documentació complementària que s'escaigui d'acord amb l'annex V d'aquesta Ordenança, en el termini establert a les condicions generals o particulars fixats a la llicència o a la comunicació prèvia. Si les obres autoritzades no requereixen la intervenció de tècnic competent s'ha de substituir <sup>28</sup> Aquest apartat només serà necessari si no es troba regulat en cap altra ordenança municipal. Si l'horari per a l'execució de les obres estigués regulat en una altra ordenança municipal vigent s'hauria d'adaptar aquest paràgraf i si cal fer una remissió.

<sup>29</sup> D'acord amb article 37 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

la còpia de l'acta d'inici d'obres per una declaració responsable de la persona titular de la llicència urbanística.

2. Una vegada acabades les obres, la persona titular urbanística de les obres ha d'aportar a l'Ajuntament:



- a) El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació 30 i visat pel col·legi professional competent.
  - b) L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si s'escau.
  - c) Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
  - d) El certificat amb la justificació del cost real de les obres executades.
3. En els casos en què sigui preceptiva la comunicació prèvia per a la primera utilització i ocupació dels edificis, parcials o totals, la persona titular de la llicència ha d'aportar a l'Ajuntament els documents establerts en aquest article per donar conformitat a les obres acabades amb la comunicació prèvia per primera utilització i ocupació. 31

### Suspensió d'unes obres en curs d'execució

1. En cas de suspensió d'unes obres en curs d'execució, la persona titular d'aquestes obres inacabades és responsable d'adoptar les mesures escaients per mantenir-les en condicions de seguretat i salubritat i per evitar afectacions a les edificacions veïnes o a l'espai públic.
2. La persona titular de les obres ha de posar en coneixement de l'Ajuntament la suspensió d'aquestes mitjançant la presentació d'un declaració responsable on, sota la seva responsabilitat, posi de manifest que dona compliment als requisits i a les obligacions establerts en aquest article. La declaració responsable s'ha d'acompanyar d'un informe de la direcció facultativa, on es faci constar l'estat d'execució de les obres en el moment de la suspensió i les mesures de protecció adoptades.
3. En el supòsit de suspensió de l'execució d'unes obres per un termini superior a tres mesos, la persona titular de la llicència està obligada a:
  - Construir o restituir el paviment de les voreres, l'arbrat, els serveis i els elements urbans malmesos en l'execució de les obres.
  - Tancar la parcel·la o solar a límit de façana, desmuntant les tanques de protecció provisionals d'obres.
  - Prendre les mesures cautelars necessàries per tal de que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
  - Desmuntar i retirar la grua torre, les bastides i/o els aparells elevadors instal·lats per a l'execució de les obres.
  - Altres mesures que ordeni l'Ajuntament.

30 D'acord amb l'annex II.3 del Codi tècnic de l'edificació.

31 D'acord amb la previsió de l'article 75.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

4. La suspensió d'unes obres inacabades sense causa justificada, faculden a l'Ajuntament a dictar les ordres d'execució escaients per garantir la seguretat de les persones, la protecció del patrimoni arquitectònic historicoartístic i la protecció del paisatge urbà. Així mateix, aquests fets poden constituir un supòsit de declaració de l'incompliment d'edificar, d'acord amb la legislació urbanística.<sup>32</sup>

### Suspensió de les obres per descobriment de restes arqueològiques

Si durant l'execució de les obres es troben restes o objectes que eventualment puguin tenir valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra, d'acord amb la legislació de patrimoni cultural vigent<sup>33</sup>, hauran d'adoptar les següents mesures:



- Suspendre immediatament les obres.
- Adoptar les mesures pertinents per a la protecció de les restes arqueològiques.
- Comunicar el descobriment al departament competent en matèria de cultura de la Generalitat en el termini de 48 hores des de la troballa.

### Modificació dels agents que intervenen en l'edificació

La renúncia o el canvi d'algun dels tècnics que formen la direcció facultativa, o de qualsevol altre tècnic que es requereixi, comportarà la suspensió automàtica de l'execució de les obres. Aquesta renúncia o canvi s'ha de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim de deu dies des que s'ha produït mitjançant la presentació a l'Ajuntament d'una comunicació prèvia acompanyada de la documentació específica recollida a l'annex VI d'aquesta Ordenança. Per continuar amb l'execució de les obres serà necessari l'acreditació de la designació de nous tècnics.

### Condicions per a l'ocupació de la via pública durant l'execució de les obres

1. Les condicions per a l'ocupació de la via pública durant l'execució de les obres seran les recollides en aquest article, si no és vigent altra ordenança municipal que les reguli.
2. La instal·lació de contenidors, sacs de runes i tanques de protecció té caràcter provisional mentre durin les obres, està subjecte a la corresponent autorització per a l'ocupació de via pública i ha de garantir el compliment de les condicions d'accessibilitat i seguretat de les persones en els itineraris de vianants.<sup>34</sup>
3. S'ha d'instal·lar tanca provisional de protecció en el front de l'edificació o del solar on s'executin obres de nova planta o de demolició, i també en aquelles altres on els treballadors incideixen en la seguretat i el lliure trànsit de vianants o de vehicles a la via pública.  
32 Veure article 178. Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 33 Veure article 52. "*Suspensió d'obres*" de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i l'article 21 "*Aturada d'obres o actuacions per realitzar intervencions d'urgència*" del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- 34 Veure *Annex 1. Normes d'accessibilitat urbanística* del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, i *Capítol X "Obres e intervencions a la via pública"* de l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
4. En el cas que hagi transcorregut el termini màxim per començar les obres o aquestes s'aturin més de tres mesos s'ha de desmuntar la tanca provisional i deixar lliure la via pública, sense perjudici d'adoptar les corresponents mesures de seguretat.
5. Les tanques provisionals de protecció d'obres ha d'ésser d'una alçada mínima de tres metres i de materials opacs i que ofereixin seguretat i conservació escaients. L'espai màxim de via pública que la tanca de protecció d'obres podrà ocupar ha de garantir l'adequada accessibilitat i seguretat pels vianants de la via pública i estarà en proporció amb l'amplada de la vorera o del vial.<sup>35</sup>



6. S'han de col·locar lones o xarxes de protecció de la via pública entre els forjats dels edificis mentre s'hi realitzin treballs de construcció i s'han de prendre aquelles mesures necessàries per a no provocar pols, fums ni altres molèsties i per mantenir netes i exemptes de materials residual les superfícies immediates o properes als treballs de les obres.

7. No es pot ocupar la via pública com a espai d'emmagatzematge de material de les obres, ni amb sanitaris portàtils, ni amb casetes d'obres o ni amb altres elements similars relacionats amb les obres. Els materials s'ha de preparar i dipositar sempre dins de l'espai delimitat per les tanques provisionals d'obres. Si, per raons justificades, fos imprescindible l'ocupació parcial de la via pública amb alguna de les finalitats esmentades en aquest apartat, s'ha d'obtenir l'autorització expressa de l'Ajuntament perquè designi el punt o l'espai adequat per aquesta ocupació parcial de la via pública, així com la liquidació de les taxes que en corresponguin.

8. En el cas de talls de vials i càrregues o descarregues puntuals, moviments o implantació de maquinària lleugera o pesada i actuacions similars inherents al treballs d'execució de l'obra es requerirà l'autorització corresponent de l'Ajuntament per tal de coordinar, si s'escau, el trànsit rodat, així com la liquidació de les taxes que en corresponguin.

### Capítol II. Intervenció en supòsits d'urgència

#### Obres d'urgència

1. La persona interessada pot impulsar l'execució d'unes obres d'urgència sota una direcció tècnica competent i sense efectuar la tramitació de la corresponent llicència o comunicació prèvia, per raons d'urgència fonamentades en situacions de risc imminent per a la salut de les persona o la seguretat de les persones o els béns, sempre i quan aquestes obres d'urgència no admetin demora i siguin les mínimes i indispensables per garantir les mesures de seguretat necessàries per eliminar el risc existent.

2. Simultàniament a l'execució de les obres d'urgència s'ha de presentar a l'Ajuntament una declaració responsable, subscripta per la persona interessada i la direcció tècnica, on es justifiqui que concorren les circumstàncies d'urgència, es descriu les actuacions que es duran a terme i amb el compromís exprés de sol·licitar la llicència urbanística o presentar la comunicació prèvia segons correspongui en el termini màxim de quinze dies des de la presentació d'aquesta declaració responsable.

35 En les zones urbanes consolidades es plantejaran les solucions alternatives que garanteixin la màxima

accessibilitat i seguretat d'acord amb la Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, de condicions bàsiques

d'accessibilitat i no discriminació par a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

3. La declaració responsable de l'apartat anterior s'ha de presentar acompanyada de la documentació següent:

- La documentació tècnica amb la descripció de les actuacions d'urgència que s'executaran amb l'objectiu d'eliminar el risc existent.
- El pressupost de les reparacions que es considerin imprescindibles per eliminar el risc existent.
- El document de assumeix de la direcció tècnica competent amb el visat del col·legi professional corresponent.



– La documentació fotogràfica on es visualitzi l'àmbit o la localització de l'actuació.

### **Capítol III. Disposicions sobre règim econòmic<sup>36</sup>**

#### Gestió dels residus de la construcció i/o demolició

1. Totes les obres han de gestionar els residus de la construcció o demolició de conformitat amb la normativa sectorial de residus vigent.
2. En el cas de comunicacions prèvies per a l'execució d'obres que no generin residus de la construcció, s'ha de presentar una declaració responsable de la persona que comunica les obres manifestant que l'execució de les obres que duran a terme no generaran cap tipus residus de la construcció o demolició.
3. En el cas que a l'estudi de gestió i en el corresponent pla de gestió s'hagi previst la reutilització de terres i pedres no contaminades per substàncies perilloses generades en la mateixa obra, en una obra diferent o en activitat de restauració, condicionament o rebliment, cal que la llicència d'obres determini la forma d'acreditació d'aquesta gestió.
4. En el supòsit de manca d'acreditació de la gestió dels residus de la construcció o si la gestió no s'hagi dut a terme d'acord amb les previsions normatives, l'Ajuntament podrà adoptar les mesures pertinents per restablir la legalitat d'acord amb la normativa sectorial de residus vigent.

<sup>36</sup> Aquest títol s'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en el municipi.



### Acció inspectora

1. La inspecció urbanística serà exercida per l'Ajuntament en el marc de les competències municipals i d'acord amb la normativa urbanística vigent.
  2. Tots els actes sotmesos a la intervenció municipal regulada en aquesta Ordenança queden subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, en qualsevol moment, a excepció de l'acció inspectora que en funció de la matèria corresponen a altres administracions públiques.
  3. Durant l'execució d'aquestes obres o actuacions urbanístiques, el personal amb funcions d'inspecció urbanística està facultat a entrar a les finques i a les obres que siguin objecte d'inspecció sense avís previ, a romandre el temps necessari per realitzar la seva funció i a practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària, tot d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent.
- 37 Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.

### Control durant l'execució de les obres d'edificació

1. A les obres d'edificació es fixen els següents moments pel control de l'execució de les obres:
  - Un cop s'ha acabat l'estructura corresponent a la planta baixa dels edificis de nova planta o un cop s'ha acabat l'estructura de la primera fase que s'addicioni a les ampliacions d'edificis existents.
  - Un cop s'ha acabat la cobertura d'aigües de l'edifici.
2. La persona interessada o la direcció facultativa de les obres ha de posar en coneixement de l'Ajuntament l'acabament de cadascuna d'aquestes fases en el termini de cinc dies des que s'hagin realitzat i ha d'aportar el corresponent informe tècnic emès per la direcció facultativa sobre l'adequació de les obres al projecte autoritzat.
3. Sens perjudici del que preveuen els apartats anteriors, l'Ajuntament pot exercir les facultats d'inspecció en qualsevol moment de la vigència de la llicència urbanística.

### Documentació en el lloc de les obres

En el lloc de les obres ha d'haver-hi a disposició del personal amb funcions d'inspecció urbanística, la documentació següent:

- Còpia del títol administratiu habilitant de les obres.
- Exemplar del projecte executiu autoritzat o de la documentació tècnica presentada.

37 Veure Article 99 "Facultats" del Capítol I. Inspecció urbanística del Títol 2. Intervenció per restablir la legalitat urbanística vulnerada del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

### Pla d'inspecció urbanística

1. Per organitzar l'activitat inspectora que li correspon a l'Ajuntament en exercici de la seva potestat de protecció de la legalitat urbanística, es poden elaborar i aprovar plans d'inspecció que fixin les prioritats d'actuació.



2. Els plans d'inspecció urbanística s'aproven per l'Alcalde o Alcaldessa, s'han de publicar a la seu electrònica de l'Ajuntament i en ells s'han de fer constar els recursos humans i materials que es destinen per a la seva execució.
3. Els objectius estratègics dels plans d'inspecció urbanística seran els següents:
  - Intervenir amb anticipació front els actes de presumpta infracció urbanística.
  - Prioritzar les inspeccions en funció de l'estat i característiques de les potencials infraccions urbanístiques i la seva incidència urbanística, mediambiental, paisatgística i social.
  - Portar a terme tasques de foment del compliment de la normativa urbanística i sectorial d'aplicació durant les actuacions inspectores.
  - Promoure la presentació de les comunicacions prèvies pels actes que hi estiguin subjectes.
4. D'acord amb els objectius estratègics establertes al punt anterior, s'han de recollir com actuacions d'atenció prioritària les inspeccions següents:
  - a) Les que tinguin per objecte la paralització immediata d'obres que es trobin en curs d'execució.
  - b) Les que tinguin per objecte la incoació d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada amb data de prescripció propera o immediata.
  - c) Les que es duguin a terme durant la instrucció dels procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada un cop ja iniciats i amb la finalitat d'evitar la seva caducitat.
  - d) Les que tinguin per objecte comprovar si s'ha executat la restauració voluntària, als efectes d'imposar la corresponent multa coercitiva o per incoar el procediment d'execució subsidiària.
  - e) Les d'actuacions urbanístiques en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o no urbanitzable delimitat.
  - f) Les d'actuacions urbanístiques en elements, espais o zones subjectes a un règim de protecció patrimonial, urbanística o mediambiental.
  - g) Les d'actuacions urbanístiques que afectin directament, o indirectament, als espais públics, als espais lliures, als equipaments públics o a altres reserves de dotacions.
  - h) Les de les primeres ocupacions i utilització, parcials o no, dels edificis i les construccions.
  - i) Les d'actuacions urbanístiques que suposin la implantació d'usos en plantes soterrades.
  - j) Les d'actuacions urbanístiques que impliquin demolicions o enderroc parcial amb afectació a la via pública.
  - k) Les d'actuacions urbanístiques que suposin intervencions o afectacions substancials en locals de risc especial d'acord amb el Codi tècnic de l'edificació.
5. L'aprovació per part de l'Ajuntament d'un Pla d'inspecció urbanística determina les prioritats d'actuació respecte de les inspeccions urbanístiques i, en cap cas, impedeix les inspeccions que no estiguin recollides o programades expressament en el pla.
6. El Pla d'inspecció urbanística ha de determinar la persona, o persones, facultades per resoldre sobre els dubtes respecte de la interpretació de les actuacions considerades com a prioritàries que puguin sorgir en fase d'execució del pla.

### **Disposicions addicionals**



Primera. Modificació dels preceptes de l'Ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes d'aquesta Ordenança reguladora del procediments d'intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl que, per raons sistemàtiques reproduïen aspectes de la legislació estatal i autonòmica vigents i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

Segona. Modificació dels annexos de l'Ordenança

L'alcalde o alcaldessa, mitjançant decret, pot modificar els annexos d'aquesta Ordenança per adaptar-los a la normativa vigent en cada moment.

Tercera. Condicions generals i particulars de cada tipus d'actuació

L'Alcalde o Alcaldessa, mitjançant decret, pot aprovar les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, aplicables als règims de llicències urbanístiques i de comunicació prèvia, les quals es publicaran en la seu electrònica de l'Ajuntament.

### **Disposició transitòria**

Única. Règim transitori

Les disposicions d'aquesta Ordenança s'apliquen a:

- a) Les sol·licituds de llicències urbanístiques presentades a partir de la seva entrada en vigor.
- b) Les comunicacions prèvies presentades a partir de la seva entrada en vigor.
- c) A les obres que es troben en curs d'execució a la seva entrada en vigor respecte dels tràmits pendents de realitzar.

### **Disposició derogatòria**

Queden derogades totes les disposicions municipals d'igual rang que s'oposin, contradiguin o resultin incompatibles amb aquesta Ordenança, i en especial les següents:

- .....

(En aquesta clàusula de derogacions s'ha d'incloure la relació de les disposicions que es deroguen i ha de contenir una relació cronològica i exhaustiva de totes les disposicions derogades, i ha de fer referència a la data i nom de la norma i a si es deroga totalment o parcialment. En aquest darrer cas, s'hi han d'esmentar els articles o les disposicions afectats.)

### **Disposicions finals**

Primera. Normativa supletòria





En tot el que no estigui previst en aquesta Ordenança serà d'aplicació supletòria la normativa vigent en matèria urbanística, de règim local, d'habitatges i d'activitats.

Segona. Entrada en vigor

Aquesta Ordenança entrarà en vigor transcorreguts 15 dies hàbils d'haver estat publicada completament al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.



### A) Actes subjectes a llicència urbanística

Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia 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) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics.
- p) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- q) Els usos i les obres provisionals.
- r) Els actes relacionats subjectes a comunicació prèvia que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, amb les excepcions previstes a la legislació urbanística.

### B) Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableix la normativa urbanística, els actes següents:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les 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, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.



- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix la normativa urbanística.



No estan subjectes al règim de llicència urbanística ni de comunicació prèvia els actes següents:

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització degudament aprovats.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques o divisions de finques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una 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) Els moviments de terra, l'esplanació 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, de l'administració competent en matèria del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- e) Els projectes de les obres locals ordinàries que promouen les administracions municipals i els organismes autònoms, les societats i altres ens que en són dependents degudament aprovats.
- f) Els actes d'ús del sòl i edificació subjectes al règim de declaració responsable de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
- g) La tala d'un arbre aïllat, en sòl urbà, sempre que l'arbre no tingui cap tipus de protecció ni es pugui considerar massa arbòria d'acord amb la definició d'aquesta Ordenança.
- h) Les obres o actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme per al manteniment<sup>38</sup> de la part no edificada dels solars o de les finques:
  - Neteja i desbrossament de parcel·les i solars.
  - Enjardinament dels solars.
- i) Les obres o actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme als edificis existents per al manteniment puntual dels espais interiors, sempre que no es tracti d'un bé sotmès a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística i que les obres o les actuacions no afectin a la imatge de l'edifici:
  - Pintat dels paraments interiors dels habitatges o dels espais comunitaris.
  - Reparacions puntuals a les instal·lacions individuals o comunitàries.
  - Reparacions puntual d'elements de fusteries o de revestiments interiors: enrajolats, paviments i cel rasos.

<sup>38</sup> Les actuacions de manteniment que no estan subjectes a cap acte de control preventiu es poden adaptar a les especificitats municipals atenent les ordenances de protecció o de paisatge vigents.



### comunicacions prèvies

A) Actuacions subjectes al règim de llicència urbanística classificades segons tipologies

Els actes subjectes al règim de llicència urbanística es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les següents tipologies:

#### 1. Llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial

Les obres subjectes a llicència d'execució d'obres i canvis d'ús a residencial es distribueixen en els subtipus següents:

1.1. Les obres que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic (obres d'edificació):

- Les 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.
- Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici per tenir caràcter d'intervenció total.
- Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial produeixin una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria o del sistema estructural.
- Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents quan tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents que estiguin catalogats o protegits.

1.2. La demolició total o parcial d'edificis i construccions

1.3. Els canvis dels edificis a un ús residencial

1.4. Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de terrenys:

- Els moviments de terres i les esplanacions de terrenys en qualsevol classe de sòl.
- La construcció de murs de contenció que impliquin moviments de terres i esplanacions de terrenys.

1.5. L'extracció d'àrids i la explotació de pedreres.

1.6. L'acumulació de residus o el dipòsit de material que alterin les característiques del paisatge.

1.7. La instal·lacions d'hivernacles o similars, quan els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin superiors a un metre.

1.8. Les operacions de tala:

- La tala de masses arbòries, d'acord amb la definició de l'article 9 de l'Ordenança.
- La tala de vegetació arbustiva, d'acord amb la definició de l'article 9 de l'Ordenança.



1.9. Les obres puntuals d'urbanització, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins

- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització, en espais d'ús públic i ja sigui de titularitat pública o privada.
- Les obres executades per a l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.

1.10. La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents:

- La instal·lació de cases prefabricades, ja siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació de mòduls prefabricats, ja siguin provisionals o permanents.

1.11. Les instal·lacions de subministrament de serveis:

- Les instal·lacions de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia i d'altres 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.
- Les instal·lacions d'infraestructures de telecomunicacions per sobre del límit establert per la legislació sectorial: la instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil si es dona algun dels supòsits següents:

- Que tinguin un impacte en el patrimoni històric-artístic o en l'ús privatiu i ocupació dels béns de domini públic.

- Quan ocupin una superfície superior a 300 m<sup>2</sup>, computant-se a tal efecte tota la superfície inclosa dins del tancament de l'estació o instal·lació.

- Que sigui de nova construcció i tinguin un impacte en espais naturals protegits.

1.12. Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica:

- Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en els termes establerts per la normativa urbanística aplicable.

2. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa

- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal o d'un complexa sobre un edifici o un conjunt immobiliari.
- Altre operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior. A aquests efectes les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic regula el seu nombre o dimensió.

3. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions

- La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions de nova planta.
- La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions de les



ampliacions dels edificis o les construccions existents.

– La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.

#### 4. Llicència de parcel·lació urbanística

– Les divisions simultànies o segregacions successives de terrenys, en qualsevol classe de sòl, que tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres d'aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió.

– Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades l'apartat anterior en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

– La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix l'apartat anterior.

#### B) Actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia classificades segons tipologies

Les obres i actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les tipologies següents:

##### 1. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials:

Les obres i actuacions subjectes a comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús no residencial es distribueixen en els subtipus següents:

##### I. Les obres que requereixen la intervenció d'un tècnic competent

I.1. Les obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin caràcter residencial ni públic i que siguin d'una sola planta.

I.2. Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixin una variació essencial de la composició general exterior, ni de la volumetria ni del sistema estructural.

I.3. Les intervencions en edificis existents que tinguin caràcter d'intervenció parcial i que tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

I.4. La demolició o enderrocament total o parcial de construccions auxiliars o instal·lacions annexes a l'edificació que no es trobin dins de l'àmbit de l'edificació d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

I.5. Les intervencions en edificis existents que tinguin caràcter d'intervenció parcial i que tinguin elements catalogats o protegits, quan les obres no afectin a l'element catalogat o



protegit.

I.6. Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixin una variació essencial de la composició general exterior, ni de la volumetria ni del sistema estructural i que afectin als fonaments o els elements estructurals.

I.7. Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixin una variació essencial de la composició general exterior, ni de la volumetria ni del sistema estructural i que afectin el volum o les superfícies construïdes.

I.8. Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixin una variació essencial de la composició general exterior, ni de la volumetria ni del sistema estructural i que afectin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.

I.9. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals de menys d'un metre d'alçària.

I.10. La instal·lació de grues de construcció quan no es considerin mitjans auxiliars per a l'execució d'unes obres que estiguin emparades en una llicència urbanística o en una comunicació prèvia vigent.

I.11. L'execució de cales, pous, sondejors i barraques provisionals d'obra quan no s'hagi atorgat llicència per a l'execució de les obres.

I.12. La construcció de murs i tanques amb excavació per a nous fonaments.

I.13. Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix la normativa urbanística.

I.14. Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics d'acord amb la normativa urbanística, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

I.15. Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques requereixen amb intervenció d'un tècnic competent.

II. Les obres que no requereixen la intervenció d'un tècnic competent

II.1. La construcció o la instal·lació de murs i tanques sense excavació per a nous fonaments.





- II.2. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- II.3. La instal·lació de mitjans auxiliars per a l'execució d'obres, altres que les grues de construcció, que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en una llicència urbanística o en comunicació prèvia vigent per a l'execució d'obres.
- II.4. Les obres de reforma interior en un habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana.
- II.5. Les obres de reforma interior d'entitats sense ús d'habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana.
- II.6. Les obres de reforma interior en espais o zones comunitàries dels edificis que no modifiquin distribució, estructura o façana.
- II.7. Les mesures de protecció en façanes, mitgeres, patis o terrats.
- II.8. L'estintolament provisional d'estructures d'edificis o construccions existents.
- II.9. La instal·lació de tanques provisionals de solars mitjançant pals, malles metàl·liques, o similars.
- II.10. La pavimentació, la construcció de voreres i l'arranjament d'espais lliures de parcel·les mitjançant obres de més entintat que les de manteniment.
- II.11. La tala d'un arbre aïllat, en sòl urbà, que no tingui cap tipus de protecció i que no tinguin la consideració de massa arbòria d'acord amb la definició de l'article 9 d'aquesta Ordenança.
- II.12. Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques no requereixin la intervenció d'un tècnic competent.
2. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions
- La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions.
3. Comunicació prèvia d'altres actuacions
- a) 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.
  - b) Les modificacions no substancials dels projectes tècnics autoritzats o comunicats prèviament.
  - c) La transmissió d'una llicència urbanística o d'una comunicació prèvia.
  - d) La pròrroga de les llicències urbanístiques.



- e) L'ampliació del termini de vigència de les comunicacions prèvies.
- f) El canvi de la direcció facultativa de les obres.

Documentació necessària per a la tramitació dels procediments d'intervenció urbanística

Als annexos d'aquesta Ordenança es relaciona la documentació necessària per a la tramitació dels actes subjectes a intervenció municipal, classificada en:

– Documentació administrativa bàsica:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística o de comunicació degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

– Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació per a sol·licitar informació urbanística: annex IV
- Documentació per a sol·licitar llicències urbanístiques: annex V
- Documentació per a presentar comunicacions prèvies: annex VI

Als annexos també s'incorpora una taula que relaciona els actes que d'acord amb la legislació urbanística estan subjectes a intervenció municipal, amb la classificació d'aquests actes per tipologies de llicències i de comunicacions prèvies a efectes d'aquesta Ordenança i amb la documentació necessària per a la seva tramitació de cadascun: annex VII.



a) Les sol·licituds de Certificat de règim urbanístic, previst a l'article 30, requereixen la documentació següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.<sup>39</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

- Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques.

b) Les sol·licituds d'Informe de compatibilitat urbanística de la instal·lació d'una activitat amb el planejament urbanístic, previst a l'article 31, han d'incloure la documentació següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.<sup>40</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

- Plànol de l'emplaçament de l'activitat projectada que permeti una identificació indubtable de la finca.
- Memòria descriptiva de l'activitat projectada que expliqui la seva naturalesa i les seves característiques principals, amb determinació de les necessitats d'ús i aprofitaments del sòl i del subsol, així com dels requeriments de l'activitat respecte la disponibilitat i la suficiència dels serveis públics municipals.
- En els casos d'activitats subjectes a la legislació d'accidents greus o que tenen algunes de les substàncies químiques o categoria de substàncies tòxiques o molt tòxiques incloses en aquesta legislació d'accidents greus, de conformitat amb els límits que estableix la normativa de seguretat industrial, la sol·licitud ha de contenir la informació que requereix aquesta legislació, en especial la Llei 12/2008 i el Reglament que la desenvolupa, en relació a l'anàlisi quantitatiu del risc, d'acord amb les instruccions dictades per la Agència Catalana de Seguretat Industrial.

<sup>39</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

<sup>40</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.



### 1. Llicència per a l'execució d'obres i canvis d'ús a residencial

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució d'obres i canvis d'ús s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

#### 1.1. Obres d'edificació<sup>41</sup>

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.<sup>42</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic (bàsic o executiu) signat per tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent i amb el contingut següent:

- Memòria

- Justificació del compliment dels paràmetres d'eficiència.<sup>43</sup>

- Justificació del compliment de les condicions mínimes d'habitabilitat, si s'escau.<sup>44</sup>

- Justificació del compliment del codi d'accessibilitat, si s'escau.<sup>45</sup>

- Justificació del compliment de la norma NSC sismorresistent, si escau.<sup>46</sup>

- Plànols

- Plec de condicions

- Amidaments i Pressupost

- Annexos i Projectes complementaris:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>47</sup>

- Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.

<sup>41</sup> Obres que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació requereixen l'elaboració d'un projecte.

<sup>42</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

<sup>43</sup> Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis.

<sup>44</sup> Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

<sup>45</sup> Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

<sup>46</sup> Reial Decret 997/2002, de 27 de setembre, pel qual s'aprova la norma de construcció sismorresistent:

part general i edificació (NCSR-02).

<sup>47</sup> D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

– En cas d'instal·lació de grua-torre: Projecte tècnic de la instal·lació signat per tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan s'escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA<sup>48</sup>.



- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
  - Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
  - Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.<sup>49</sup>
  - Separata d'incendis d'acord amb l'Ordre INT/320/2014, de 20 d'octubre, per a les actuacions que requereixen informe de prevenció d'incendis.<sup>50</sup>
  - Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:
    - Quan el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de presentar el projecte d'execució corresponent de conformitat amb aquesta legislació sobre ordenació de l'edificació i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.
    - Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
    - Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.
    - Certificat d'eficiència energètica, si s'escau.
    - Projecte d'infraestructures comunes de telecomunicacions, signat per tècnic competent i visat d'acord amb la normativa vigent o justificació de la sol·licitud de l'autorització sectorial per mitjans telemàtics, si s'escau.
    - Projecte d'energia solar tèrmica o fotovoltaica, si s'escau.
  - En cas de concreció de l'ordenació de volums s'ha d'adjuntar els documents complementaris següents:
    - Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala mínima 1:1.000, on s'han de representar les alineacions i rasants que l'afectin establertes pel planejament urbanístic i els altres límits de la parcel·la constituïts pels llindars de les parcel·les veïnes o els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris confrontants.
- 48 Si l'actuació es troba als espais i zones afectades per servituds aeronàutiques o quan es pugui considerar un obstacle, s'ha de tramitar la sol·licitud d'autorització de servituds aeronàutiques a l'Agència Espanyola de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'article 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques.
- 49 D'acord amb allò establert a l'article 11.c) del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.
- 50 Per als supòsits en que el control preventiu de l'Administració de la Generalitat s'ha de sol·licitar preceptivament, d'acord amb l'annex 1 de la Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala adequada, on s'identifiquin tots els serveis urbanístics existents o previstos.



- Plànol de la parcel·la edificable, a escala mínima 1:200, on s'assenyalin la superfície de sòl ocupada per l'edificació projectada i l'ordenació de volums per damunt i per sota de la rasant del sòl, planta per planta, amb la descripció de les ocupacions, distàncies entre edificis, paràmetres relatius a la separació de veïns i concreció dels accessos per a vianants i vehicles.
- Plànol de seccions longitudinals i transversals de l'edificació projectada, a escala mínima 1:200, on s'expressin les alçades entre plantes i l'alçada màxima total prevista, inclosos els elements tècnics de l'edificació situats per sobre de la coberta.
- Propostes de connexió de l'edificació projectada amb els serveis urbanístics existents.

### 1.2. Demolició total o parcial d'edificis i construccions:

#### - Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.<sup>51</sup>

#### - Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent i amb el contingut següent:

- Memòria

- Plànols

- Amidaments i Pressupost

- Annexos al Projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>52</sup>

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.

- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

<sup>51</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

<sup>52</sup> D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert

en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

### 1.3. Els canvis dels edificis a un ús residencial

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a els canvis dels edificis a un ús residencial s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

#### - Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.<sup>53</sup>

#### - Documentació de caràcter tècnic:



• Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent i amb el contingut següent:

- Memòria
- Justificació del compliment dels paràmetres d'eficiència.<sup>54</sup>
- Justificació del compliment de les condicions mínimes d'habilitat, si s'escau.<sup>55</sup>
- Justificació del compliment del codi d'accessibilitat, si s'escau.<sup>56</sup>
- Plànols
- Plec de condicions
- Amidaments i Pressupost
- Annexos i Projectes complementaris:
  - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició, si s'escau.<sup>57</sup>
  - Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

53 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

54 Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis.

55 Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

56 Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

57 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

1.4. Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de sòl.

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució de moviments de terres o esplanacions de terrenys s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>58</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

• Documents descriptiva i gràfica:

– Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.

– Descripció dels treballs que es duran a terme, de les fases, de les precaucions que cal adoptar respecte de les finques confrontants, de l'impacte ambiental



que es pot generar, així com les mesures correctores que s'adopten, també les mesures necessàries per a la restitució d'entorns on s'ha d'intervenir.

– Plànols de perfils que permeti identificar el volum del moviment de terres o de la esplanació, amb representació indubtable del terreny natural i del proposat.

· Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:

– Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.

• Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

– Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

• Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.

• Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

### 1.5. Extracció àrids i explotació de pedreres

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'extracció d'àrids i explotació de pedreres s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

– Documentació administrativa:

• Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

• Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>59</sup>

58 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

59 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

• Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

– Documentació de caràcter tècnic:

• Projecte tècnic, amb el contingut següent:

· Memòria:

– Característiques de la intervenció, del programa, de les fases i de la coordinació dels treballs previstos, amb el grau de detall suficient per comprovar la adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.

· Plànols:

– Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques.

– Plànols de la proposta amb el grau de detall suficient per comprovar la adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.

· Amidaments i pressupost

· Annexos al Projecte tècnic, d'acord amb la normativa sectorial:

– Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.

– Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>60</sup>

– Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge i de les mesures de correcció del programa de restauració, si escau.

– Estudis específics: cromàtics, hidrogeològics, etc.

• Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels





residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució als actes autoritzats s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent, quan s'escaigui.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent, quan s'escaigui.

1.6. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'extracció d'àrids i explotació de canteres s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

60 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert

en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>61</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació descriptiva i gràfica:

- Descripció i identificació precisa del elements vegetal objectes de la tala amb detall de les espècies, quantitat, diàmetres, etc.

- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

- Plànol d'emplaçament on es representi clarament la situació de la finca objecte de la tala i l'àmbit on es pretén efectuar, amb l'expressió de les dades de superfícies i característiques físiques, paisatgístiques, etc.

- Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:

- Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició, si escau.<sup>62</sup>

- Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge i de les mesures de correcció del programa de restauració, si escau.

- Estudis específics: cromàtics, hidrogeològics, etc.

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus, si escau.

1.7. Instal·lacions d'hivernacles o similars

Les sol·licituds de llicències per a la instal·lació d'hivernacles o similars s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formularis electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>63</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació tècnica, amb el contingut següent:

- Característiques de la intervenció amb el grau de detall suficient per a comprovar la



adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.

– Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques.

61 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

62 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert

en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

63 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

– Plànols de la proposta amb el grau de detall suficient per comprovar la adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.

· Annexos, segons normativa sectorial:

– Informació geotècnica, si s'escau.

– Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.<sup>64</sup>

– Estudi d'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge, i de les mesures correctores proposades, si escau.

• Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

• Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.

• Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

### 1.8. Operacions de tala

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per dur a terme operacions de tala s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

• Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

• Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>65</sup>

- Documentació de caràcter tècnic:

· Documentació descriptiva i gràfica:

– Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.

– Descripció dels elements vegetals objectes de la tala amb detall suficient (espècies, quantitat, diàmetres, etc.) per valorar la intervenció.

– Plànol d'emplaçament on es representi clarament la situació de la finca objecte de la tala i l'àmbit on es pretén efectuar, amb l'expressió de les dades de superfícies i característiques físiques, paisatgístiques, etc.

· Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:

64 Reial Decret 105/2008, de l'1 de febrer, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya.

65 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.



- Documentació fotogràfica de les espècies que s'han de talar o dels elements objectes de la tala i de l'entorn.
- Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent, si escau.<sup>66</sup>
- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

### 1.9. Obres puntuals d'urbanització i obertura de camins

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució d'obres puntuals d'urbanització no incloses en projecte d'urbanització s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

#### - Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>67</sup>

#### - Documentació de caràcter tècnic:

##### · Documentació descriptiva i gràfica:

- Identificació precisa de la finca afectada per les obres.
- Descripció de les característiques generals de les obres d'urbanització, delimitació de les fases d'execució.
- Plànol de situació o emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques.
- Plànols sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i les característiques de les obres.
- Annexos, d'acord amb normativa sectorial:
- Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.
- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>68</sup>
- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.

<sup>66</sup> Reial Decret 105/2008, de l'1 de febrer, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya.

<sup>67</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

<sup>68</sup> D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert

en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

1.10. La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents

#### - Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística



degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.69

- Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent i amb el contingut següent:

- Memòria

- Plànols

- Amidaments i Pressupost

- Annexos al Projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.70

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si s'escau.

- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si s'escau.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.

- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

### 1.11. Obres d'instal·lacions de subministrament

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a executar obres d'instal·lacions de subministrament s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.

69 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

70 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert

en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.71

- Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació descriptiva i gràfica:

- Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.

- Descripció de les característiques generals de les obres d'urbanització, delimitació de les fases d'execució.

- Plànol de situació o emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques.

- Plànols de projecte sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i les característiques de les obres previstes.

- Annexos, d'acord amb normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.72

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus



separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

### 1.12. Instal·lacions de producció d'energia elèctrica

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a la instal·lacions de producció d'energia elèctrica s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>73</sup>
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

- Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent i amb el contingut següent:

- Memòria

71 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

72 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.

73 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

- Plànols

- Amidaments i Pressupost

- Annexos al Projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>74</sup>

- Amidament i pressupost.

- Annexos d'acord amb normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.<sup>75</sup>

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

### 2. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.



- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.76
- Documentació de caràcter tècnic:
- Documentació descriptiva i gràfica:
  - Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.
  - Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments, entitats, o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables. En cas d'habitatges també s'ha de justificar el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.
- 74 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.
- 75 D'acord amb allò establert a l'article 4 del Reial Decret 105/2008 en la forma i amb el contingut establert en el model normalitzat que aprovi l'Agència de Residus de Catalunya.
- 76 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

- Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.

• Annexos:

- Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la sol·licitud.
- 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.

### 3. Llicència per a la primera utilització i ocupació parcial d'edificis i construccions

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a la primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.77
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

- Documentació de caràcter tècnic:

• Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:

- Identificació de la llicència que va autoritzar el projecte sobre el qual es s'insta la primera utilització i ocupació parcials.
- Plànols as-built amb les modificacions introduïdes i comunicades a l'obra respecte del projecte aprovat.
- Plànols amb la identificació precisa de la part del projecte acabada i amb d'identificar de les parts comunes de l'edifici o de la construcció, els trasters i els aparcaments, així com de la urbanització i els guais.
- Documentació fotogràfica de la part de l'edifici acabat i de l'entorn.
- Documents complementaris per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i



construccions:

- Declaració responsable de la direcció facultativa d'acord amb l'article 59 de l'Ordenança. 77 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.
- El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació<sup>78</sup> i visat pel col·legi professional competent.
- L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si s'escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
- El certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.
- Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici, si s'escau:
  - Butlletí signat per l'instal·lador amb segell d'entrada a la Generalitat per a edificis de 2 a 20 habitatges.
  - Certificat signat per tècnic competent amb segell d'entrada a la Generalitat, per a més de 20 habitatges.
- Justificant o certificat d'abocament controlat de runes i excavació, expedit per un abocador autoritzat per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya, si escau.
- Justificant de la sol·licitud d'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana o de la declaració de l'alteració cadastral de la finca, segons sigui el cas.

#### 4. Llicència de parcel·lació urbanística

Les sol·licituds de llicències de parcel·lació urbanística s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.<sup>79</sup>
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

- Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:

· Memòria justificativa:

- Justificar la finalitat o l'ús a què es pretengui destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.

- Altres informacions o justificacions jurídiques o tècniques necessàries per interpretar l'operació de parcel·lació proposada.

<sup>78</sup> D'acord amb l'annex II.3 del Codi tècnic de l'edificació.

<sup>79</sup> S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

· Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la qualitat d'indivisible, si s'escau.

· Documentació gràfica:

- Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva



referència registral i cadastral.

- Plànol parcel·lari de la finca que es pretengui dividir representatiu dels lots resultants, amb base cartogràfica topogràfica. Cal indicar la georeferenciació de la finca, indicant els elements naturals i elements existents, cotes de rasant i topogràfiques.
- Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- Annexos:
  - Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que es sol·liciti.
  - Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca. Aquests documents no seran anteriors a tres mesos a la data de presentació de la llicència.
  - Informe departament competent en matèria d'agricultura, si s'escau.
  - Document informatiu sobre el compliment d'obligacions fiscals de declaracions d'alteracions cadastrals del bé objecte de l'obra o demolició.





## Annex VI. Documentació necessària per a tramitar comunicacions prèvies

### 1. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús

#### 1.1. Comunicació prèvia d'obres que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent, subtipus I:

Les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres del subtipus I s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada. 80
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

- Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic d'obres o Documentació tècnica 81 , segons s'escaigui, amb el contingut mínim següent:
    - Justificació de la proposta i de les obres a executar, amb el grau de detall suficient per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres i de la construcció, 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 específics que s'hi estableixin.
    - Plànol d'emplaçament i situació.
    - Plànol topogràfic, si escau per la naturalesa de la intervenció.
    - Plànols de la proposta (Representació de les obres amb el grau de detall suficient per apreciar les característiques de la intervenció).
  - Annexos, d'acord amb normativa sectorial:
    - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.82
    - Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.
    - En cas d'instal·lació de grua-torre: Projecte tècnic de la instal·lació signat per tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), 80 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.
- 81 D'acord amb article 34 i 36 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- 82 Reial Decret 105/2008, de l'1 de febrer, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolicions, i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya.
- assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan s'escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.83



- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

1.2. Comunicacions prèvies d'obres que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent, subtipus II:

Les sol·licituds de comunicacions prèvies per a l'execució d'obres del subtipus II, s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada. 84

- Documentació de caràcter tècnic:

Amb la comunicació s'han d'aportar els documents que s'aportin han de ser suficients 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 als requisits previstos per la legislació sectorial:

· Documentació descriptiva i gràfica:

- Identificació precisa de la finca afectada per les obres.
- Descripció i justificació de les obres que es pretén executar.
- Representació gràfica de les obres que per la seva naturalesa ho requereixin.

· Annexos, d'acord normativa sectorial:

- Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.85

- En cas d'instal·lació de grua-torre: Projecte tècnic de la instal·lació signat per tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1),

83 Si l'actuació es troba als espais i zones afectades per servituds aeronàutiques o quan es pugui considerar

un obstacle, s'ha de tramitar la sol·licitud d'autorització de servituds aeronàutiques a l'Agència Espanyola

de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'article 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds

aeronàutiques.

84 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

85 Reial Decret 105/2008, de l'1 de febrer, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya.

assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan s'escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.86

- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia,



signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

- Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

2. Comunicació prèvia per a primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Les sol·licituds de comunicacions prèvies de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, s'han d'acompanyar de la documentació següent:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament complimentat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada. 87
- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.

- Documentació de caràcter tècnic:

• Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:

- Identificació de la llicència que va autoritzar el projecte sobre el qual es s'insta la primera utilització i ocupació parcials.
- Plànols as-built amb les modificacions introduïdes i comunicades a l'obra respecte del projecte aprovat.
- Documentació fotogràfica de la part de l'edifici acabat i de l'entorn.

- Documents complementaris per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions:

- Declaració responsable de la direcció facultativa d'acord amb l'article 78 de l'Ordenança.
- El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació<sup>88</sup> i visat pel col·legi professional competent.

86 Si l'actuació es troba als espais i zones afectades per servituds aeronàutiques o quan es pugui considerar

un obstacle, s'ha de tramitar la sol·licitud d'autorització de servituds aeronàutiques a l'Agència Espanyola

de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'article 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds

aeronàutiques.

87 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

88 D'acord amb l'annex II.3 del Codi tècnic de l'edificació.

- L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si s'escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
- El certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.



- Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici, si s'escau:
  - Butlletí signat per l'instal·lador amb segell d'entrada a la Generalitat per a edificis de 2 a 20 habitatges.
  - Certificat signat per tècnic competent amb segell d'entrada a la Generalitat, per a més de 20 habitatges.
- Justificant o certificat d'abocament controlat de runes i excavació, expedit per un abocador autoritzat per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya, si escau.

- Justificant de la sol·licitud d'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana o de la declaració de l'alteració cadastral de la finca, segons sigui el cas.

### 3. Comunicació prèvia d'altres actuacions

3.1. Comunicació prèvia de 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.

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada. 89

- Documentació de caràcter tècnic:

- Documentació descriptiva i gràfica:

– Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments, entitats, o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables. En cas d'habitatges també s'ha de justificar el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.

– Documentació gràfica, a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.

· Annexos:

89 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

– Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la sol·licitud.

– Proforma del contracte o de la operació jurídica de que es tracti.

3.2. Modificacions no substancials<sup>90</sup> d'actes prèviament comunicats o autoritzats per una llicència urbanística:

- Documentació administrativa:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament complimentat.

- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada. 91

- Imprès de declaració responsable del tècnic, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.



- Documentació de caràcter tècnic:

- Projecte tècnic o documentació tècnica amb representació de les modificacions no substancials que es proposen en color diferenciat i en format de text refós, amb justificació del caràcter no substancial de les modificacions que es comuniquen.
- En cas d'obres en curs d'execució, s'ha d'aportar un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:

a) Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat i justificació de la seva execució.

b) Caràcter no substancial de les modificacions.

c) Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

- Altres documents relatius a les modificacions que es proposen.

3.3. Transmissió<sup>92</sup> (canvi de titularitat) de llicència urbanística o de comunicació prèvia:

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència urbanística o de la comunicació prèvia degudament complimentat.

• Document de cessió de la llicència urbanística subscrit per la persona titular cedent i per la persona cessionària.

• Nomenament de la nova direcció facultativa de les obres, si s'escau.

3.4. Pròrroga<sup>93</sup> del termini de la llicència urbanística per a l'execució d'obres.

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència urbanística degudament complimentat.

• Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponents.<sup>94</sup>

90 D'acord amb l'article 19 d'aquesta Ordenança.

91 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

92 D'acord amb l'article 14 d'aquesta Ordenança.

93 D'acord amb l'article 15 d'aquesta Ordenança.

94 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

• Informe subscrit per la direcció d'obres on es faci constar l'estat d'execució de les obres.

• Fotografies de les obres que permetin verificar l'estat d'execució en que es troben.

3.5. Ampliació<sup>95</sup> del termini de vigència de la comunicació prèvia relativa a l'execució d'obres:

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la comunicació prèvia degudament complimentat.

• Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent.<sup>96</sup>

3.6. Desistiment o renúncia de llicència urbanística i extinció dels efectes d'una comunicació prèvia<sup>97</sup>:

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament complimentat.

• En cas d'obres en curs d'execució informe subscrit per la persona promotora de les obres i per la direcció facultativa on es faci constar l'estat d'execució de les obres en el moment de paralització i les mesures de seguretat i protecció adoptades.

3.7. Canvi o renúncia de la direcció facultativa.<sup>98</sup>

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament complimentat.

• Document que acrediti la renúncia de la direcció facultativa a l'execució de les obres



amb indicació de l'estat d'execució de les obres en el moment de la renúncia.

- Document que acrediti el nomenament de la nova direcció facultativa per a dur a terme les funcions que li pertocuen a les obres pendents d'execució.

95 D'acord amb l'article 18 d'aquesta Ordenança.

96 S'ha de completar o modificar en funció de les ordenances fiscals vigents en cada municipi.

97 D'acord amb l'article 20 i 21 d'aquesta Ordenança.

98 D'acord amb l'article 28 d'aquesta Ordenança.



## **Annex VII. Taula d'actes subjectes a intervenció municipal i documentació necessària**

### **A) Actes subjectes a llicència urbanística**

#### **TAULA D'ACTUACIONS SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA I DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA**

Annex I.A Annex III.A Annex V

1 Llicència urbanística per a l'execució d'obres i canvis d'ús a residencial – LU. EO

1 1 Obres que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

art.187.1.c) Edificació de nova construcció. • Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística.

- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Projecte tècnic.
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.
- Separata d'incendis per actuacions subjecte a informe previ d'incendis.
- Documentació complementària prèvia a començar obres.
- Documentació complementària per d'ordenació de volums.

Obre d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica del edifici existent.

Obres d'ampliació, reforma o rehabilitació quan tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici existent.

Obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents que estiguin catalogats o protegits.

1 2 Demolició total o parcial d'edificis i construccions

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

art.187.1.c) Demolició total o parcial d'edificis i construccions • Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística.

- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties
- Projecte tècnic
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.
- Documentació complementària prèvia a començar obres.

1 3 Canvis dels edificis a un ús residencial

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.e) El canvi d'ús dels edificis a un ús residencial • Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.

- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties
- Projecte tècnic



- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició
- Documentació complementària prèvia a començar obres.

1 4 Moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de terrenys

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.a) Els moviments de terres i les esplanacions de terrenys en qualsevol classe de sòl.

- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica
- Estudi geotècnic, si escau.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició
- Documentació complementària prèvia a començar obres.

La construcció de murs de contenció que impliquin moviments de terres i esplanacions de terrenys.

1 5 Extracció d'àrids i explotació de pedreres

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres. • Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística.

- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties
- Declaració responsable tècnic competent.
- Projecte tècnic
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.
- Documentació complementària prèvia a començar obres.

1 6 L'acumulació de residus o el dipòsit de material que alterin les característiques del paisatge

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.g) L'acumulació de residus o el dipòsit de material que alterin les característiques del paisatge.

- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.

1 7 Instal·lacions d'hivernacles o similars, quan els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin superiors a un metre.

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ

article 187.1.h) Instal·lacions d'hivernacles o similars, amb els murs perimetrals superior a un metre.

- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties
- Declaració responsable tècnic competent.
- Documentació tècnica
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.





### 1 8 Operacions de tala

#### epígraf TLRU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.i) La tala de masses arbòries, d'acord amb la definició de l'article 9 de l'Ordenança.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.

La tala de vegetació arbustiva, d'acord amb la definició de l'article 9 de l'Ordenança.

### 1 9 Obres puntuals d'urbanització i obertura i modificacions de camins

#### epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.k) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització, en espais d'ús públic i de titularitat pública i/o privada.

- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Documentació gestió dels residus article 187.1.j) Les obres executades per a l'obertura, la modificació i la de construcció i demolició.

pavimentació de camins rurals.

### 1 10 Instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents:

#### epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.m) La instal·lació de cases prefabricades ja siguin provisionals o permanents.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Projecte tècnic.
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.
- Documentació complementària prèvia començar obres.

### 1 11 Instal·lacions de subministrament de serveis

#### epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.n) Instal·lacions de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia i d'altres similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que estiguin subjectes al règim de declaració responsable.

- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.

Instal·lacions d'estacions base de telefonia mòbil si es dona algun dels supòsits següents:

- Que tinguin un impactes en el patrimoni històric-artístic o en l'ús privatiu i ocupació dels



béns de domini públic.

- Quan ocupin una superfície superior a 300m<sup>2</sup>, computant-se a tal efecte tota la superfície inclosa dins del tancament de l'estació o instal·lació.
- Que sigui de nova construcció i tinguin un impacte en espais naturals protegits.

1 12 Instal·lacions de producció d'energia elèctrica

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.o) Les obres executades per a l'obertura, la modificació i la pavimentació de camins rurals.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Projecte tècnic.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició
- Documentació complementària prèvia començar obres.

2 Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa – LU.PH

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal o d'un complexa sobre un edifici o un conjunt immobiliari.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Nota simple o certificat del Registre de la propietat.
- Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu.

Altre operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior. A aquests efectes les places d'aparcament i els trasters només s'han de tenir en compte si el planejament urbanístic regula el seu nombre o dimensió.

3 Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions – LU. OP

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions de nova planta.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Documentació tècnica.

La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions de les ampliacions dels edificis o les construccions existents.

La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.



### 4 Llicència de parcel·lació urbanística – LU. PU

#### epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

article 187.1.b) Les divisions simultànies o segregacions successives de terrenys, en qualsevol classe de sòl, que tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres d'aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Documentació tècnica
- Proforma document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada.
- Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca.
- Plànol de situació de la finca a dividir.
- Plànol parcel·lari de la finca amb els lots proposats.
- Superposició de plànols parcel·laris amb qualificacions urbanístiques.
- Fitxes descriptives dels lots resultants.

Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades l'apartat anterior en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix l'apartat anterior.

#### **B) Actes subjectes a comunicació prèvia**

#### TAULA D'ACTUACIONS SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA I DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

##### Annex I.B Annex III.B Annex VI

#### 1 Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús – CP. EO

1 I Obres i actuacions que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ

art.187.bis.a) Obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica i d'una sola planta.

- Formulari electrònic o model normalitzat comunicació prèvia.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Projecte tècnic o documentació tècnica.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.



- Documentació complementària prèvia començar obres.
- Autoritzacions que siguin exigibles.

Obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici.

art. 187.bis.c) Intervencions en edificis existents, caràcter d'intervenció parcial i que tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

Demolició o enderrocament total o parcial de construccions auxiliars o instal·lacions annexes que no es trobin dins de l'àmbit de l'edificació d'acord

Intervencions en edificis existents, caràcter d'intervenció parcial i que tinguin elements catalogats o protegits, quan les obres no afectin a l'element catalogat o protegit.

Obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició que no alterin la configuració arquitectònica i que afectin als fonaments o els elements estructurals.

Obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica i que afectin el volum o les superfícies construïdes.

Obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan no alterin la configuració arquitectònica i que afectin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.

Hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals de menys d'un metre d'alçària.

Instal·lació de grues de construcció que no afectin a la via pública i que no formin part d'un projecte tècnic autoritzat.

Execució de cales, pous, sondejos i barraques provisionals d'obra quan no s'hagi atorgat llicència d'obra.

art.187.bis.d) La construcció de murs i tanques amb nous fonaments.

Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix la normativa urbanística.

Obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics d'acord amb la normativa urbanística, excepte subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

Altres actuacions que pel seu abast o per les seves característiques s'hagin de tramitar amb intervenció de tècnic competent.

1 II Obres i actuacions que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent  
epígraf TLRU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ

art.187.bis.a) La construcció o la instal·lació de murs i tanques sense excavació per a nous fonaments.

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia.
- Justificació compliment obligacions fiscals i garanties.
- Documentació gràfica i descriptiva.
- Documentació gestió dels residus de construcció i demolició.
- Documentació complementària prèvia començar obres.
- Autoritzacions que siguin exigibles.

art 187.bis.e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

- La instal·lació de medis mitjans auxiliars per a l'execució d'obres, altres que les grues de construcció, que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en una llicència urbanística o en comunicació prèvia vigent.

article 187.bis.a) Obres de reforma interior d'habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana.



article 187.bis.a) Obres de reforma interior d'entitats sense ús d'habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana.

article 187.bis.a) Obres de reforma interior en espais o zones comunitàries dels edificis que no modifiquin distribució, estructura o façana.

- Mesures de protecció en façanes, mitgeres, patis o terrats.
- L'estintolament provisional d'estructures.
- La instal·lació de tanques provisionals de solars mitjançant pals i malles metàl·liques, o similars.
- La pavimentació, la construcció de voreres i l'arranjament d'espais lliures de parcel·les mitjançant obres de més entintat que les de manteniment.
- La tala, en sòl urbà, d'un arbre aïllat que no tingui cap tipus de protecció i que no tinguin la consideració de massa arbòria d'acord amb la definició de l'article 9 d'aquesta Ordenança.
- Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques no requereixin la intervenció d'un tècnic.

2 Comunicació prèvia per a la primera utilització i ocupació dels edificis i construccions – CP. OP

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ

Art. 187.bis.b) Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions de nova planta.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Documentació tècnica.
- Documentació complementària per a la primera utilització i ocupació dels edificis i construccions.

Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions de les ampliacions dels edificis o les construccions existents.

Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.

- Documentació complementària per a la finalització de les obres.

3 Comunicació prèvia d'altres actuacions – CP. AT

epígraf TRLU ACTUACIONS DOCUMENTACIÓ

Article 187.bis.f) 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.

- Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Documentació descriptiva i gràfica.
- Modificacions no substancials dels projectes tècnics autoritzats o comunicats
- Formulari electrònic o model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Declaració responsable tècnic competent.
- Projecte tècnic o documentació tècnica.



- Informe estat de les obres.
- Altres documents relatius a les modificacions que es proposen.
  - Transmissió de llicència urbanística o de comunicació prèvia • Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Document de cessió de títol habilitant.
- Fulls d'assumeix nova direcció tècnica, si s'escau.
  - Pròrroga de les llicències urbanístiques • Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Informe justificatiu estat obres.
  - Ampliació termini de vigència comunicacions prèvies d'obres • Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Justificació obligacions fiscals i garanties.
- Informe estat obres quan s'escaigui.
  - Canvi o renúncia de la direcció facultativa de les obres • Formulari electrònic/model normalitzat sol·licitud de llicència urbanística.
- Renúncia tècnics competents.
- Fulls d'assumeix nova direcció tècnica.



### **Annex VIII. Criteris de qualificació de les modificacions com a substancials o no substancials**

A efectes d'aquesta Ordenança els criteris i els paràmetres per considerar que una modificació afecta a les condicions essencials dels actes urbanístics i per tant, qualificar-la com a substancial, són els següents:

1. Pel que fa als paràmetres urbanístics d'ordenació, es considera que hi ha modificació substancial al projecte o a la documentació tècnica quan es modifiquen les condicions bàsiques d'ordenació establertes pel planejament urbanístic que, a efectes d'aquesta Ordenança, són les determinacions sobre:

- Alineació de l'edifici a vial o la seva profunditat edificable de l'edifici
- Alçada reguladora màxima de l'edifici
- Nombre d'habitatges
- Coeficient d'edificabilitat neta aplicada a la parcel·la
- Ocupació màxima permesa de les parcel·les
- Situació de les edificacions: règim de distàncies i separació a l·lindars o a partions

2. Pel que fa als paràmetres urbanístics d'ús, es considera que hi ha una modificació substancial al projecte o documentació tècnica quan es proposa:

- Canviar l'ús de l'edifici o de la construcció.
- Canviar o determinar l'ús del local o establiments.

3. En relació al còmput de les superfícies de l'edifici o de la construcció, es considera que hi ha una modificació substancials quan:

- Increment o reducció de qualsevol tipus de la superfície construïda.
- Modificació en el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- Modificació del nombre de places d'aparcament que suposin la disminució de la reserva mínima obligatòria establerta pel planejament urbanístic, si s'escau.

4. En relació als elements constructius i als requisits tècnics de l'edifici o de la construcció:

- Hi ha modificacions a les condicions de seguretat de l'edifici.
- Per a les modificacions que siguin considerades substancials segons el que disposa el Codi Tècnic de l'edificació.
- Modificacions que comportin la reconsideració general de les solucions adoptades respecte de les condicions de protecció contra incendis.
- Modificacions dels fonaments o dels elements estructurals.
- Modificació de les solucions arquitectòniques o constructives fonamentals.

5. En relació a elements objectes de proteccions especials:

- Hi ha modificacions que suposen un impacte paisatgístic o que suposin una alteració dels elements catalogats o protegits.