

---

## **ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS EXPEDIENTS URBANÍSTICS**

---

**Aprovació definitiva per acord del Ple en sessió de 22 de novembre de 2017**  
**Publicació al BOP de Barcelona el 19 de desembre de 2017**  
**Entrada en vigor el 19 de febrer de 2018**

## ÍNDEX SISTEMÀTIC

PREÀMBUL .....	5
TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS .....	7
CAPITOL I.- INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES OBRES I ELS USOS .....	7
Article 1.- Objecte i àmbit d'actuació.....	7
Article 2.- Interpretació .....	7
Article 3.- Terminis .....	7
Article 4.- Consulta d'Expedients .....	7
Article 5.- Procediment d'accés a la informació pública .....	8
Article 6.- Actes sotmesos a llicència municipal prèvia .....	8
Article 7.- Llicència d'obres majors .....	9
Article 8.- Llicència d'obres menors .....	10
Article 9.- Llicència de primera ocupació parcial dels edificis .....	11
Article 10.- Llicència de parcel·lació .....	11
Article 11.- Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal .....	11
Article 12.- Actes sotmesos al règim de comunicació.....	12
Article 13.- Actes subjectes a declaració responsable. ....	13
Article 14.- Innecessarietat de l'obtenció de llicència o presentació de la comunicació prèvia..	13
Article 15.- Actes promoguts per altres administracions públiques .....	14
Article 16.- Règim de col·laboració per a la verificació i el control dels projectes .....	14
CAPITOL II.- DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR LES SOL·LICITUDS .....	14
Article 17.- Contingut mínim i comú de totes les sol·licituds i dels actes de comunicació regulats en aquesta ordenança. ....	14
Article 18.- Gestió de residus .....	15
Article 19.- Documentació a acompanyar a la sol·licitud de la llicència d'obres que requereixen un projecte tècnic.....	15
Article 20.- Documentació per retirar la llicència d'obres .....	16
Article 21.- Documentació a presentar abans d'iniciar les obres .....	17
Article 22.- Documentació a adjuntar per les obres que no requereixen un projecte tècnic.....	17
Article 23.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.....	17
Article 24.- Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre.....	18
Article 25.- Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis i construccions .....	19
Article 26.- Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació .....	19

Article 27.- Documentació de la sol·licitud de llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal i per la formalització d'altres operacions jurídiques.....	20
Article 28.- Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats .....	20
Article 29.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres de reforma o ampliació .....	21
Article 30.- Legalitzacions.....	21
CAPÍTOL III.- OBRES EN DOMINI PÚBLIC.....	21
Article 31.- Obres en domini públic. Concepte .....	21
Article 32.- Regim d'intervenció municipal en les obres en domini públic.....	22
Article 33.- Documentació dels expedients d'obres de qual.....	22
Article 34.- Documentació dels expedients d'obres de rases cales i canalitzacions.....	23
Article 35.- Documentació dels expedients d'obres de connexió al clavegueram .....	24
TÍTOL II.- PROCEDIMENT I CONDICIONS .....	24
CAPÍTOL I.- TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES.....	24
Article 36.- Presentació de la sol·licitud .....	24
Article 37.- Recepció de la sol·licitud i informació del termini de resolució .....	24
Article 38.- Deficiències.....	24
Article 39.- Informes.....	25
Article 40.- Resolució. Silenci administratiu .....	25
Article 41.- Òrgan competent per resoldre.....	26
Article 42.- Contingut mínim de les llicències .....	26
Article 43.- Termini de resolució .....	26
Article 44.- Modificacions de projecte aprovat.....	27
CAPÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA I DECLARACIÓ RESPONSABLE D'OBRES .....	28
Article 45.- Obres subjectes a comunicació prèvia .....	28
Article 46.- Documentació a presentar a la comunicació prèvia d'obres .....	28
Article 47.- Validesa, eficàcia i acreditació i formalització de la comunicació prèvia d'obres.....	28
Article 48.- Verificació de la comunicació de les obres.....	29
Article 49.- Declaració responsable.....	30
CAPÍTOL III. CONDICIONS URBANISTIQUES DE LES LLICÈNCIES.....	30
Article 50.- Llicències d'edificació condicionades a la urbanització.....	30
Article 51.- Cessió de sòl vinculat a la llicència urbanística .....	31
Article 52.- Adquisició de parcel·les sobreres .....	31
Article 53.- Condicions de les llicències urbanístiques.....	32
Article 54.- Garanties de les obligacions .....	32
Article 55.- Pòlissa d'assegurança .....	32
CAPÍTOL IV. VIGÈNCIA, PRÒRROGA, TRANSMISSIBILITAT, CADUCITAT I REVOCACIÓ .....	33
Article 56.- Terminis de vigència i caducitat de llicències i comunicacions .....	33
Article 57.- Pròrroga de les llicències i comunicacions .....	33
Article 58.- Transmissibilitat.....	34
Article 59.- Caducitat de les llicències.....	34

Article 60.- Revocació.....	34
TÍTOL III.- PROCÉS CONSTRUCTIU .....	34
CAPITOL I. SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ I ESPAIS PÚBLICS .....	34
Article 61.- Condicions de solidesa i seguretat .....	34
Article 62.- Altres prescripcions .....	35
Article 63.- Direcció de les obres i empresa constructora .....	35
Article 64.- Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres .....	36
Article 65.- Paralització de les obres i instal·lacions. ....	36
CAPITOL II.        FINALITZACIÓ DE LES OBRES .....	37
Article 66.- Retirada de material i reposició de voreres .....	37
Article 67.- Comunicació prèvia d'ús i ocupació, o llicència d'ús i ocupació parcial.....	37
Article 68.- Devolució de garanties .....	37
Article 69.- Execució subsidiària dels elements d'urbanització .....	38
Article 70.- Infraccions i sancions.....	38
TÍTOL IV.- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA .....	38
CAPITOL I.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	38
Article 71.- Formulació de plans urbanístics d'iniciativa privada.....	38
CAPITOL II. GESTIÓ URBANÍSTICA .....	39
Article 72.- Formulació de projectes de reparcel·lació i delimitació de polígons d'actuació .....	39
TÍTOL V.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA I ALTRES DOCUMENTS.....	40
Article 73.- Informació urbanística general.....	40
Article 74.- Informe i certificats de règim urbanístic .....	41
Article 75.- Documentació per la inscripció registral d'obra nova.....	41
Article 76.- Informe previ d'edificació.....	41
Article 77.- Informe de prevenció i seguretat en matèria d'incendis .....	42
Article 78.- Autorització d'AESA en matèria de servituds aeronàutiques.....	42
Article 79.- Informe municipal de disponibilitat i adequació d'habitatge a efectes de re agrupament familiar .....	43
Article 80.- Assenyalament d'alineacions i rasants. ....	43
Article 81.- Pràctica de l'assenyalament. ....	44
Disposició Final. Entrada en vigor. ....	44
Disposició addicional. Visat col·legial. ....	44
Disposicions derogatòries. ....	45

## PREÀMBUL

L'article 8.1 a) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, reconeix la potestat reglamentària dels ens locals. Així mateix, l'article 55.1 a) del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, preveuen que les corporacions municipals estan facultades per intervenir en l'activitat dels ciutadans mitjançant l'aprovació d' ordenances.

L'article 187 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat parcialment per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per 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, estableix els actes subjectes a llicència urbanística. Com a novetat també de la Llei 16/2015, s'afegeix l'article 187 bis pel qual s'amplien els actes subjectes a comunicació prèvia previstos fins el moment.

L'entrada en vigor de la Llei 16/2015, i tenint en compte que la seva disposició final primera que estableix l'obligatorietat d'adequar les disposicions de caràcter legal i reglamentari que s'oposin al què estableix la llei en el termini d'un any, comporta que s'hagi de revisar l'Ordenança reguladora dels expedients urbanístics, OMREU, (BOP 06.05.2013). L'article 22 de l'esmentada llei modifica el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i afegeix un apartat el 8 a l'article 9 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent: *"8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament."*

En conseqüència, modifica l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, en el què estableix quines son les obres subjectes a llicència i quines a comunicació. Per tant, aquesta Ordenança s'adapta al contingut d'aquest precepte tant en relació amb el seu mandat, com també als seus principis.

Al marge del contingut d'aquesta llei, i des de l'entrada en vigor de l'OMREU, s'han succeït una sèrie de disposicions normatives amb plena incidència en el text que es revisa, com el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern i el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

D'acord amb el contingut d'aquestes disposicions de caràcter general, i en el marc dels principis generals de bona fe, confiança legítima, proximitat, imparcialitat, proporcionalitat, simplificació i racionalitat administrativa i transparència i accessibilitat que regeixen les administracions públiques, aquest Ajuntament ha de plasmar aquestes novetats i revisar Ordenança actual.

Aquesta ordenança té per objecte l'establiment dels principis i els criteris que han de seguir els ciutadans i les empreses per agilitzar i simplificar l'activitat administrativa i fer efectiu el dret de

la ciutadania, les empreses i els professionals d'accedir a l'exercici de l'activitat econòmica d'una manera àgil i eficient.

En concret es regula el procediment per a la tramitació dels expedients d'obres majors, d'obres menors i l'actuació necessària per a l'execució d'obres sotmeses al règim de comunicacions i declaració responsable, així com la documentació necessària per a cada tipus d'obra. Es pretén clarificar la informació als ciutadans respecte als requisits i condicions de les llicències urbanístiques, així com facilitar la tramitació municipal en els actes d'intervenció de l'ús del sòl en el terme municipal.

Per tant, la finalitat de l'Ordenança és establir una sèrie de criteris amb la voluntat de clarificar i simplificar les obligacions que la normativa vigent imposa als ciutadans i les empreses. És prioritat d'aquest Ajuntament impulsar un canvi de model de relació entre les empreses i l'Administració que faciliti l'activitat econòmica, dipositi la confiança en l'empresariat i, a la vegada, redueixi l'excés de càrregues i tràmits burocràtics, fent efectiu el dret de la ciutadania, les empreses i les professionals d'accedir a l'exercici de l'activitat econòmica d'una manera àgil i eficient.

L'Ordenança consta de 81 articles, dividits en 5 Títols i el corresponents Capítols d'acord amb l'índex.

## **TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAPITOL I.- INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES OBRES I ELS USOS**

#### **Article 1.- Objecte i àmbit d'actuació.**

1. L'objecte d'aquesta Ordenança és regular el règim d'intervenció municipal en els actes d'edificació i ús del sòl que s'executin en el terme municipal de Sabadell, així com els requisits documentals i el procediment a seguir en la seva tramitació.
2. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta Ordenança, el procediment es regirà per la Llei que reguli el Procediment Administratiu Comú, per la normativa vigent de règim local i la urbanística.

#### **Article 2.- Interpretació**

Les normes d'aquesta Ordenança s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, el context de La pròpia Ordenança i del planejament aplicable, de la Llei d'urbanisme i del seu reglament i de la Llei del sòl que siguin vigents en el moment d'aplicar-la.

#### **Article 3.- Terminis**

Tots els terminis que es fixen en aquesta Ordenança es referiran sempre a dies hàbils, és a dir, exclosos els dissabtes, diumenges i festius.

#### **Article 4.- Consulta d'Expedients<sup>1</sup>**

1. Les persones interessades en un procediment administratiu en tramitació tenen dret a accedir a l'expedient i a obtenir una còpia dels documents que en formen part. Si els documents són en format electrònic, els ciutadans tenen dret a obtenir-ne còpies en suport digital. L'accés al contingut dels expedients es realitzarà mitjançant la consulta en el lloc en què es trobin custodiats, i comprendrà l'expedició de còpies, prèvia petició escrita dels documents que interessin.
2. Tots els ciutadans tenen dret a accedir als documents que es trobin en poder de l'Ajuntament i que hagin estat elaborats o adquirits en l'exercici de les seves funcions, qualsevol que sigui el seu format o suport. L'exercici d'aquest dret estarà subjecte a la regulació i limitacions establertes a la Llei de transparència, accés a la informació pública i bon govern.<sup>1</sup>
3. El dret d'accés s'exercirà de manera que no afecti l'eficàcia del funcionament dels serveis públics i requerirà la presentació d'una petició escrita individualitzada.

---

<sup>1</sup> Article 26 Dret d'accés als expedients administratius de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. Actualment, Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

## **Article 5.- Procediment d'accés a la informació pública <sup>2</sup>**

1. Per accedir a la informació pública elaborada o adquirida per l'Ajuntament, es presentarà una sol·licitud on s'hi farà constar les dades de la persona sol·licitant, la informació que sol·licita, una direcció de contacte, que pot ser electrònica, a efectes de comunicació; si la sol·licitud es refereix a informació que no consti als arxius municipals, l'Ajuntament la remetrà al departament competent, si ho conegués, i informarà d'aquesta circumstància al sol·licitant.

2. Quan la sol·licitud no identifiqui de forma suficient la informació, es demanarà al sol·licitant que la concreti en un termini de deu dies hàbils, amb indicació que, en cas de no fer-ho, se li tindrà per desistit; també se l'informarà de la suspensió del termini per dictar resolució, si s'escau.

3. Quan la informació sol·licitada no contingui dades especialment protegides, d'acord amb la LO 15/1999, es concedirà l'accés, prèvia ponderació raonada de l'interès públic en la divulgació de la informació i els drets dels afectats.

4. La resolució en la qual es concedeixi o denegui l'accés es notificarà al sol·licitant, i als tercers afectats que així ho hagin demanat, en el termini màxim d'un mes des de la recepció de la sol·licitud. Aquest termini podrà ampliar-se un altre mes en el cas que el volum o la complexitat de la informació que es sol·licita així ho facin necessari, prèvia notificació al sol·licitant.

## **Article 6.- Actes sotmesos a llicència municipal prèvia <sup>3</sup>**

1. Estan subjectes a l'obtenció de la llicència urbanística prèvia totes les actuacions indicades a l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb la modificació produïda per 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; en concret:

- 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.

---

<sup>2</sup> Articles 17 a 22 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació i on govern.

<sup>3</sup> Article 11 de la Llei d'Urbanisme



- 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) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- p) Els usos i les obres provisionals.
- q) Els actes sotmesos a comunicació prèvia recollits en l'article 187 bis de la Llei d'urbanisme que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, excepte els emparats en un projecte d'intervenció específica o pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els projectes afectats, sempre que no requereixin un projecte tècnic.

2. L'existència de concessions o d'altres autoritzacions administratives no exclourà la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat que es tracti.

3. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixi la legislació vigent en matèria urbanística, les normes del planejament urbanístic i de les ordenances municipals aplicables vigents.

4. En cap cas s'obtindran per silenci administratiu facultats que no es puguin obtenir mitjançant una resolució expressa, ni les que afectin els béns o els serveis públics.<sup>4</sup>

5. En els supòsits d'usos i exercici d'activitats que requereixin autorització o llicència municipal, la llicència d'obres s'atorgarà simultàniament al títol habilitant per l'ús o l'activitat.

6. Les llicències s'atorguen salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers.

#### **Article 7.- Llicència d'obres majors**

Estan subjectes a llicència d'obres majors, en tot cas, les següents obres i actuacions:

- a) Les obres de nova construcció d'edificacions o d'instal·lacions.

- b) L'ampliació d'edificis, construccions o d'instal·lacions de tota classe existents, que modifiquin la volumetria de l'edifici.
- c) Les obres que comportin l'afectació, modificació o canvis en el sistema estructural (incloent-hi la fonamentació i la coberta), d'edificis i d'instal·lacions existents, excepte aquelles que tinguin el caràcter de puntuals.
- d) Les obres de gran rehabilitació dels edificis existents, enteses, d'acord amb la legislació urbanística, com el conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents:
  - Increment de volum o sostre edificable
  - Increment del nombre de departaments o unitats funcionals existents anteriorment
  - Redistribució general d'espais
  - Canvi en l'ús principal de l'edifici
  - La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural
  - L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor de nova construcció de característiques similars.
- e) Intervenció de reparació o rehabilitació en façanes d'edificis catalogats a nivell arquitectònic.
- f) El canvi d'ús a residencial.
- g) Les obres que augmentin el nombre d'habitatges, establiments o locals.
- h) La instal·lació i col·locació d'edificis i construccions prefabricades, siguin o no permanents, que no es corresponguin amb construccions o instal·lacions auxiliars de la construcció.
- i) La instal·lació d'ascensors dins dels elements comuns dels edificis així com la modificació dels existents quan hagi afectació estructural.
- j) Els moviments de terres a la millora de finques agrícoles i els moviments de terres per anivellament de finques urbanes, així com la construcció de murs de contenció de terres, en qualsevol terreny, que superin 2,5 m. d'alçària.
- k) Qualsevol acte que afecti les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori, com l'extracció d'àrids, dipòsit de materials, obertura de camins.
- l) Obres d'urbanització en terrenys privats d'ús públic.
- m) Les obres de qualsevol tipus en béns immobles catalogats o ambients protegits, excepte la instal·lació de rètols o tendals.
- n) Els enderroc total o parcial en edificis protegits.
- o) 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 de telefonia mòbil que ocupin més de 300m<sup>2</sup>, tinguin impacte en espais protegits o es trobin en domini públic.

#### **Article 8.- Llicència d'obres menors**

Als efectes de la seva tramitació, tindran la consideració d'obres menors les obres sotmeses a llicència que no estiguin compreses en l'article 7 anterior, i, en tot cas, les següents actuacions:

- a) La construcció de murs de contenció de terres, en qualsevol terreny, que superi 1 m d'alçària fins a 2,5 m.
- b) Les construccions o instal·lacions auxiliars de la construcció i les casetes provisionals d'obra.
- c) La instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció.

- d) Intervenció en façanes d'edificis existents que alterin la configuració arquitectònica de l'edifici en relació amb la composició general i no es tracti d'edificis protegits.
- e) Les obres d'enderroc d'edificis i construccions no catalogats.
- f) La instal·lació de rètols o tendals en béns immobles catalogats o ambients protegits.
- g) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- h) La construcció de piscines i d'hivernacles de més d'un metre d'alçària o similars.
- i) La instal·lació d'ascensors en edificis unifamiliars.
- j) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- k) El manteniment dels camins en sòl no urbanitzable i sòl urbà no delimitat.
- l) Els actes sotmesos a comunicació prèvia recollits en l'article 187 bis de la Llei d'urbanisme que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, excepte els emparats en un projecte d'intervenció específica o pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els projectes afectats, sempre que no requereixin un projecte tècnic.

### **Article 9. - Llicència de primera ocupació parcial dels edificis**

Es podrà demanar llicència d'ús i ocupació parcial per als edificis o entitats independents que formin part d'un projecte tècnic d'obres autoritzat prèviament, sempre i quan es compleixin els requisits següents:

- a) Que la part de la qual es tracti hagi estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- b) Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permeti la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
- c) Que els elements d'urbanització estiguin correctament reposats o finalitzats i que permetin un accés segur a l'entitat que es sol·licita.
- d) Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereixin mútuament de manera greu.

### **Article 10.- Llicència de parcel·lació**

Està subjecte a llicència de parcel·lació tota segregació o divisió d'una finca en altres d'independents, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre que no resulti d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques. En sòl urbà i en sòl urbanitzable la parcel·lació urbanística requereix l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que en defineixin les determinacions.

### **Article 11.- Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal**

Està subjecte a llicència la constitució d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat o la seva modificació, quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, no previstos a la llicència originalment atorgada, i les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent.

## **Article 12.- Actes sotmesos al règim de comunicació.**

Estan sotmesos al règim de comunicació prèvia a l'Ajuntament les actuacions no incloses en els articles anteriors, i aquelles que d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació, no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic:

- a) La reparació, la rehabilitació, el pintat de revestiment de façanes i la substitució de fusteries exteriors, d'edificis existents no catalogats i sempre i quan no alterin la composició general exterior.
- b) La realització o modificació d'obertures en façanes que no alterin la composició general exterior.
- c) La reparació no estructural de cobertes i terrats.
- d) La reforma, la rehabilitació, o la substitució d'elements interiors d'habitatges i locals, i en general totes les obres de redistribució interior i les obres de reforma que no afectin substancialment els elements estructurals.
- e) La reparació o substitució de canonades i desguassos.
- f) La col·locació de tendals de protecció solar en la façana de plantes baixes a la via pública o en plantes pis.
- g) El muntatge i la col·locació de pèrgoles prefabricades.
- h) La construcció de les tanques definitives de les parcel·les i solars, excepte en edificis i entorns protegits.
- i) La col·locació de rètols, cartells, veles, marquesines i plafons de publicitat als edificis i entorns no protegits.
- j) La tala de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en sòl urbà, excepte els arbres catalogats.
- k) La instal·lació d'antenes de telefonia, llevat dels supòsits que s'exigeixi llicència d'obres majors segons la legislació de telecomunicacions.
- l) La construcció de noves instal·lacions en edificis existents, com ara xemeneies, plaques solars fotovoltaïques amb potències iguals o superiors a 10kW, plaques solars tèrmiques superiors a 7,1 m<sup>2</sup> o aparells de climatització que no requereixin projecte tècnic.
- m) Treballs de suport per intervencions arqueològiques prèvies en finques o entorns protegits.
- n) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- o) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- p) 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.
- q) 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.

### **Article 13.- Actes subjectes a declaració responsable.**

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva escassa entitat tècnica, són:
  - a) Substitució de paviments que no alterin l'estat de càrregues de l'edifici.
  - b) Substitució o nova instal·lació de revestiments interiors (enrajolats, estucats, enguixats, etc.).
  - c) Substitució de fusteries interiors, sense modificació del forat ni la llinda.
  - d) Col·locació, reparació i substitució de cels rasos.
  - e) Substitució d'aparells sanitaris, safareigs, marbres i mobles de cuina, sense modificar l'estructura ni la distribució interior de l'habitatge.
  - f) Ajudes de paleta per a creació o modificació d'instal·lacions interiors (aigua, llum, gas), sense afectació de parets de càrrega.
  - g) Treballs de neteja i desbrossament de solars i d'enjardinament que no impliquin la modificació del nivell de terres ni la tala d'arbres.
  - h) Instal·lacions d'escassa dificultat tècnica relatives a l'eficiència energètica (aire condicionat de tipus domèstic, plaques solars fotovoltaïques per autoconsum amb potència inferior a 10 kW i plaques solars tèrmiques iguals o inferiors a 7,1 m<sup>2</sup>).
2. La declaració responsable es presentarà a l'Ajuntament, mitjançant imprès normalitzat, signada per la persona responsable de l'actuació a executar, sense aportar documentació de caràcter tècnic i abans del seu inici.
3. En el cas que per a la realització de qualsevol d'aquestes obres calgués l'ocupació del domini públic, s'haurà de sol·licitar autorització per a l'esmentada ocupació.
4. No està subjecte a la declaració responsable, quan els actes enumerats al punt 1 es trobin en béns immobles catalogats o ambients protegits.

### **Article 14.- Innecessarietat de l'obtenció de llicència o presentació de la comunicació prèvia**

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

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

#### **Article 15.- Actes promoguts per altres administracions públiques<sup>4</sup>**

1. Els actes especificats per l'article 190 de la Decret legislatiu 1/2010, i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per altres entitats locals o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.

2. L'òrgan competent per raó de la matèria pot acordar, quan raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament el projecte què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, la Corporació li notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per la Llei d'urbanisme.

3. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable.

#### **Article 16.- Règim de col·laboració per a la verificació i el control dels projectes**

1. L'Ajuntament podrà encomanar l'exercici de les funcions de verificació i control a entitats col·laboradores com a entitats tècniques especialitzades i a col·legis professionals competents sense que en cap cas comporti la transferència de les atribucions d'intervenció, inspecció i de control municipal legalment atribuïdes .

2. En cas d'encomanar l'exercici de les funcions indicades amb anterioritat, l'Ajuntament aprovarà el sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores i establirà les condicions exigides per tal que els col·legis professionals sol·licitin l'habilitació com a entitat col·laboradora.

### **CAPITOL II.- DOCUMENTACIÓ QUE HAN DE CONTENIR LES SOL·LICITUDS**

#### **Article 17.- Contingut mínim i comú de totes les sol·licituds i dels actes de comunicació regulats en aquesta ordenança.**

1. Totes les sol·licituds de llicències, comunicacions d'obres i d'altres sol·licituds amb contingut urbanístic contindran, almenys, les indicacions següents:

- a) El nom, cognoms, número del document d'identitat del peticionari, i, si s'escau, de la persona que el representi.

---

<sup>4</sup> Article 190 apartat 1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, article modificat per la disposició addicional 3a. 2 de 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.

- b) Identificació del mitjà electrònic o del domicili perquè es practiqui la notificació; addicionalment es pot aportar l'adreça del correu electrònic per avisar de l'enviament o posar a disposició la notificació.
- c) La situació de la finca.
- d) La descripció de l'obra, ús, actuació o instal·lació objecte de la sol·licitud o de la comunicació.
- e) Les altres circumstàncies que, segons el tipus d'acte, es determinen en els articles següents.
- f) El lloc, data i signatura.
- g) L'autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud (l'alcalde).

2. La sol·licitud serà formulada en l'imprès oficial municipal normalitzat i es presentarà a qualsevol dels Registres generals de l'Ajuntament, a través de qualsevol de les formes previstes a l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i per qualsevol dels mitjans informàtics que disposi l'Ajuntament per relacionar-se amb els ciutadans.

3. La sol·licitud s'acompanyarà de la documentació específica que per a cada tipus d'obres es relacionen en aquesta Ordenança.

4. Els ciutadans podran triar en tot moment el mitjà pel que es vulgui comunicar amb l'Ajuntament per a l'exercici dels seus drets i obligacions, i podrà modificar en qualsevol moment el mitjà triat, d'acord amb la legislació vigent en la matèria.

#### **Article 18.- Gestió de residus**

1. Totes les sol·licituds de llicència d'obres majors o menors i les comunicacions prèvies per l'execució d'obra nova, ampliació o reforma han d'anar acompanyades d'un estudi de gestió de residus de la construcció.

2. Prèviament a la retirada de la llicència caldrà dipositar una fiança amb l'objecte de garantir la correcta gestió dels residus de la construcció i demolició generats en l'obra, d'acord amb la normativa vigent<sup>5</sup>.

3. Un cop acabades les obres, per sol·licitar el retorn de la fiança la persona titular de la llicència haurà d'aportar el certificat acreditatiu de la gestió dels residus que identifiqui l'obra, la quantitat i el tipus de residus lliurats. Caldrà adjuntar també el certificat final d'obra de la direcció facultativa.

#### **Article 19.- Documentació a acompanyar a la sol·licitud de la llicència d'obres que requereixen un projecte tècnic**

1. A la sol·licitud de les llicències d'obres que requereixen un projecte tècnic, i sens perjudici de la documentació que exigeixi la normativa sectorial vigent, s'adjuntarà la documentació següent:

---

<sup>5</sup> Articles 11.c) i 15.2 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC).

- a) Un projecte tècnic per duplicat, subscrit per tècnic competent i signat pel promotor, adequat a l'obra, l'ús o la instal·lació, amb la precisió i l'abast suficients que permetin avaluar-ne l'adequació a la normativa vigent, i una còpia en suport digital. El projecte estarà integrat almenys per la documentació següent:
  - La memòria en què es descriu l'obra, l'ús o la instal·lació; el nombre dels habitatges, establiments o entitats.
  - El pressupost de l'actuació.
  - Els plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb base topogràfica a escala adequada i amb indicació de l'àmbit d'intervenció.
  - Els plànols de l'obra projectada, a l'escala 1:100, 1:75 o 1:50.
  - Quan el projecte es refereixi a obres a les que sigui d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació, o la norma que el vingui a substituir, el projecte tècnic s'ajustarà documentalment al que disposa l'Annex 1 de la Part I del CTE.
- b) Les fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.
- c) El qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en cas de llicències d'obres majors.
- d) El full de nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció facultativa de l'obra.
- e) Estudi de seguretat i salut en la construcció, o si escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció.
- f) La documentació tècnica complementària en funció de les característiques de l'obra sol·licitada, quan correspongui (habitabilitat, accessibilitat, etc.)
- g) L'estudi de gestió de residus de la construcció, conforme la normativa sectorial vigent.
- h) En el cas de moviments de terres o d'obres de nova planta en parcel·les que presentin un desnivell superior al 5%, caldrà aportar un plànol topogràfic a escala no inferior a 1:500, llevat que es tracti del sistema d'ordenació per alineació de vial.
- i) Si es tracta de finques incloses en els àmbits assenyalats pel pla especial de protecció vigent al municipi, tant per béns concrets com per actuacions en ambients protegits, s'aportarà la documentació específica exigida per la seva normativa.
- j) En el cas de ser necessària la instal·lació d'una bastida, caldrà aportar la documentació gràfica acotada (en format DIN-A3 o DIN-A4) en planta, secció i alçat de la bastida, amb indicació dels elements que configuren l'espai públic (vorera, escocells, enllumenat públic, senyals de circulació, etc.); la justificació de l'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent o la proposta de l'alternativa provisional en les afectacions.
- k) El full de càlcul de la base imposable de l'impost d'obres del pressupost.

2. Quan l'actuació afecti el domini públic, caldrà tramitar simultàniament l'autorització dels organismes sectorials competents, si la pròpia llicència no inclou l'autorització d'ocupació del domini públic.

## **Article 20.- Documentació per retirar la llicència d'obres**

1. Per retirar la llicència d'obres s'haurà de presentar:

- a) El justificant d'haver abonat l'impost sobre la construcció.
- b) El justificant d'haver efectuat el dipòsit de la fiança que garanteixi la reposició dels serveis i elements urbans que puguin resultar afectats per les obres.
- c) El justificant d'haver dipositat la fiança per garantir la correcta gestió dels residus de la construcció i demolició generats en l'obra.



## **Article 21.- Documentació a presentar abans d'iniciar les obres**

1. Abans de l'inici de l'obra caldrà presentar, llevat que s'hagi presentat amb anterioritat:

- a) El projecte executiu, si no s'inclou en la sol·licitud de llicència; si conté modificacions de detall respecte del projecte bàsic aprovat, així es manifestarà en la instància de presentació, amb indicació de quines són les modificacions de detall incorporades.
- b) Estudi de seguretat i salut en la construcció, o si escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció.
- c) La designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra. Si el titular de l'obra actués com a constructor, les obres hauran d'estar destinades al propi ús.

## **Article 22.- Documentació a adjuntar per les obres que no requereixen un projecte tècnic.**

1. A les intervencions que, per la seva escassa entitat constructiva, no requereixen projecte tècnic, i sens perjudici de la documentació que exigeixi la normativa sectorial vigent, s'adjuntarà, com a mínim, la documentació següent:

- a) La identificació amb precisió de la finca afectada per les obres.
- b) La descripció i justificació de les obres a executar i el règim urbanístic aplicable.
- c) La representació gràfica de les obres que es pretenguin realitzar i que per les seves característiques, ho requereixin.
- d) El pressupost de l'obra.
- e) La fotografia de la finca.
- f) El full d'assumeix de la direcció facultativa, si escau.
- g) Declaració responsable del tècnic director de l'obra.
- h) La designació de l'empresa constructora.
- i) El full de càlcul de la base imposable de l'impost d'obres del pressupost.

## **Article 23.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc**

1. A la sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà la documentació específica següent:

- a) Projecte tècnic signat per tècnic competent per duplicat, que inclogui:
  - La memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública, en la què s'especifiqui el volum a enderrocar, així com el temps previst per executar les obres d'enderroc i el lloc d'ubicació dels contenidors.
  - L'avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran; en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, cal especificar la instal·lació de reciclatge i deposició del rebuig on es gestionaran.
  - El pressupost de l'obra.
  - El plànol de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb base topogràfica a escala adequada i amb indicació de l'àmbit d'intervenció.
  - Els plànols, a escala i acotats, de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc.

- Al projecte s'incorporarà la documentació gràfica acotada, en format DIN-A3 o DIN-A4, en planta, secció i alçat de la bastida, amb indicació dels elements que configuren l'espai públic (vorera, escocells, enllumenat públic, senyals de circulació, etc.); la justificació de l'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent o la proposta de l'alternativa provisional en les afectacions.
- b) Les fotografies de l'estat actual de l'edificació, de l'interior i de les façanes pròpies i veïnes.
- c) L'assumeix de direcció facultativa de l'obra per tècnic competent.
- d) Estudi de seguretat i salut en la construcció, o si escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció.
- e) La declaració, signada per la propietat i pel tècnic competent, de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el catàleg de béns protegits, així com la descripció dels elements que poguessin tenir algun valor arquitectònic, arqueològic o històric, susceptibles de protecció (béns emergents).
- f) El qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- g) El compromís del tècnic director de les obres d'assistència diària a les obres d'enderroc, mentre durin els treballs.
- h) El nomenament del contractista.
- i) La documentació específica exigida pel pla especial de protecció vigent, en el cas que l'edifici sigui inclòs en un àmbit catalogat.
- j) El full de càlcul de la base imposable de l'impost d'obres del pressupost.

#### **Article 24.- Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre<sup>6</sup>**

1. A la sol·licitud de la llicència per a la instal·lació de grues torres s'adjuntarà la documentació específica següent:

- Projecte tècnic per duplicat, redactat per professional competent amb indicació de:
  - a) El plànol de la situació i ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediatesa escala 1:500, en el què s'indiqui la base d'assentament, l'altura màxima, la posició del contrapès, l'àrea d'influència del braç, i l'altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.
  - b) La certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, en la què consti les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.
  - c) L'assumeix de l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar la grua en condicions de funcionament.
  - d) L'assumeix del tècnic competent del control, el correcte funcionament i la seguretat de la grua.
  - e) Una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pel danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.

---

<sup>6</sup> Canvis en la documentació des del 6 de novembre de 2014, les altes, modificacions i baixes registrals de les noves instal·lacions a les quals s'aplica la Llei 9/2014 del 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes, s'ha de sol·licitar per via electrònica a través del web Canal Empresa.

- f) El certificat segellat per l'Entitat d'Inspecció i Control que acrediti que la grua desmuntada ha passat favorablement la corresponent inspecció i es troba en condicions de ser muntada a l'emplaçament de la sol·licitud de llicència.
- g) L'altra documentació que pugui establir la normativa específica aplicable.

2. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades per un període superior a tres mesos, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública, excepte que s'autoritzi el contrari.

3. Si la grua s'ha d'instal·lar en l'espai públic, caldrà la corresponent autorització d'ocupació de la via pública.

### **Article 25.- Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis i construccions**

1. Quan l'estat d'execució de les obres autoritzades permetin la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o construcció no acabada, i no interfereixi de manera greu amb les tasques d'acabament de les obres, es podrà sol·licitar la llicència de primera utilització parcial. A la sol·licitud s'adjuntarà la documentació següent:

- a) El certificat de final d'obra, signat pel tècnic director de l'obra i pel director d'execució, quan sigui preceptiva aquesta figura, en el què s'especifiqui la data d'acabament de les obres, que l'obra s'ajusta al projecte aprovat i a les modificacions posteriors, si s'escau, que s'han complert les condicions específiques imposades en la llicència, i que l'edificació, en la part que es demana la llicència està en condicions de ser utilitzada de manera independent.
- b) Declaració responsable de la direcció facultativa on es manifesti:
  - Que les obres s'han executat segons el projecte autoritzat amb la llicència d'obres i segons les modificacions de detall introduïdes i comunicades, si és el cas.
  - Que la part de l'edificació que es pretén utilitzar està en condicions d'ésser utilitzada, i que s'han complert les condicions d'habitabilitat (només en el supòsit d'habitatges) i d'accessibilitat.
  - Que s'han adoptat les mesures imposades en matèria de prevenció d'incendis.
  - Que s'han finalitzat les obres d'urbanització corresponents, o s'han reposat correctament els elements de la urbanització i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.
  - Que la unitat independent i els espais comuns de l'edificació estan totalment acabats.
- c) Els plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat i l'explicació de les modificacions efectuades, si escau.
- d) La fotografia de la façana i de l'obra acabada.
- e) L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació, si escau.
- f) Fulls segellats de l'alta o variació al Cadastre Immobiliari.
- g) Certificat justificatiu del cost real de les obres.

### **Article 26.- Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació**

1. A la sol·licitud de llicència de parcel·lació o de declaració de la seva innecessarietat, s'acompanyarà un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

- a) La memòria justificativa, amb descripció de la finca a parcel·lar, amb indicació de la referència cadastral i registral, i de les parcel·les resultants; amb expressió de la situació, superfície i finques amb les que limiten. Així mateix, la Memòria ha de comprendre la finalitat o ús al que es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
- b) 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 llicència.
- c) Les fitxes descriptives dels lots o finques resultants.
- d) El document proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió del terreny o l'operació assimilada que se sol·liciti.
- e) El plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la referència cadastral i registral, a escala no inferior a 1:500.
- f) El plànol de superposició parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- g) El plànol parcel·lari de la finca o finques inicials i de les parcel·les resultants, a escala 1:200, amb base cartogràfica topogràfica, amb georeferenciació, on també es representin els elements naturals i constructius existents.
- h) Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la segregació o divisió proposada.

2. La resolució que atorgui la llicència o en declari la innecessarietat incorporarà annex una còpia certificada del plànol parcel·lari i de les fitxes descriptives dels lots resultants.

**Article 27.- Documentació de la sol·licitud de llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal i per la formalització d'altres operacions jurídiques**

1. A la sol·licitud de llicència per la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal i per la formalització d'altres operacions jurídiques que comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres entitats registrals, susceptibles d'aprofitament privatiu, s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Memòria justificativa de l'adequació de nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'un aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicable; en cas d'habitatges, a més del compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.
- b) Nota simple o certificació del Registre de la Propietat, on consti la descripció de la finca o edificació; aquest document no serà anterior a sis mesos a la data de presentació de la llicència.
- c) Plànols necessaris, a escala adequada, per deixar constància del nombre d'habitatges, establiments, entitats o elements resultants, susceptibles d'aprofitament privatiu independent, de llur superfície i ús urbanístic.
- d) Proforma de l'escriptura pública de divisió horitzontal pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges o entitats, respecte dels autoritzats per la llicència urbanística.

**Article 28.- Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats**

1. Abans de qualsevol intervenció en un bé amb protecció arquitectònica o entorns protegits, caldrà presentar una sol·licitud d'avaluació prèvia, en què s'identificarà l'edifici i es descriurà l'actuació prevista. Aquesta sol·licitud anirà acompanyada de plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic a escala adequada i la documentació gràfica i escrita necessària per descriure

l'actuació proposada, així com un reportatge fotogràfic de l'edifici. També s'incorporarà la informació documental històrica de l'edifici sobre el que es pretengui actuar i un estudi patrimonial, si s'escau d'acord amb les prescripcions del pla especial de protecció vigent, així com la documentació que exigeixi la legislació sectorial vigent.

2. L'Oficina del Patrimoni informarà la proposta, i l'elevàrà a la Taula de Patrimoni, si s'escau per l'abast de la intervenció o per la importància de l'element protegit, i comunicarà la valoració al sol·licitant.

3. Un cop rebuda la valoració de la proposta o transcorreguts dos mesos sense que l'Ajuntament hagi comunicat la valoració, es podrà sol·licitar la llicència, acompanyada de la documentació requerida pel Pla especial de protecció del Patrimoni i per la legislació sectorial en cada cas.

4. Pel que fa als àmbits amb protecció arqueològica i al patrimoni natural, s'estarà al que determini el Pla especial de protecció del patrimoni vigent i la legislació sectorial corresponent.

#### **Article 29.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres de reforma o ampliació**

1. En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte tècnic es marcarà de la manera següent: en negre la part que es conservi; en groc l'obra o l'element que desaparegui; en vermell l'obra nova.

2. S'adjuntarà així mateix fotografies de l'obra o element que desaparegui en l'estat actual.

#### **Article 30.- Legalitzacions**

En els supòsits de legalització d'obres o actuacions ja executades, la llicència s'acompanyarà de la mateixa documentació indicada en els apartats anteriors, segons el tipus de llicència que es tracti, llevat dels documents que facin referència al propi procés constructiu, que resultarien innecessaris. Pel que fa a l'assumeix de direcció facultativa, se substituirà per un certificat de solidesa emès per tècnic competent.

### **CAPÍTOL III.- OBRES EN DOMINI PÚBLIC**

#### **Article 31.- Obres en domini públic. Concepte**

1. Tenen aquesta consideració totes les actuacions que es realitzin en terrenys de domini públic, com ara els carrers, les places, les avingudes, els passeigs etc.

2. S'inclouen les obres següents :

- a) La construcció, modificació, reparació i supressió de guals.
- b) La realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
- c) Les connexions a la xarxa de clavegueram.
- d) La instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis de gas, aigua, electricitat, telecomunicacions, etc.), ja siguin en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.

3. Les obres indicades en el punt anterior no tenen caràcter exhaustiu, i per tant, hi estan incloses per analogia qualsevol actuació similar.

4. La autorització de les obres, incorpora la corresponent autorització per a l'ocupació del domini públic.

### **Article 32.- Regim d'intervenció municipal en les obres en domini públic**

1. Estan sotmeses al regim d'intervenció de llicència, les actuacions següents:

- a) Obres de construcció, supressió i modificació de guals de vehicles.
- b) Obres de canalització de xarxes de serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions:
  - de més de 10 metres de longitud.
  - de menys de 10 metres de longitud amb afectació a la calçada.
- c) Obres de reparació de xarxes de serveis d'aigua, gas electricitat i telecomunicació:
  - de més de 10 metres de longitud.
  - de menys de 10 metres de longitud amb afectació a la calçada.
- d) Obres de connexió a la xarxa de serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions amb afectació a la calçada.
- e) Cala de petites dimensions de fins a 2,5 m. per 2,5 m. aproximadament amb afectació a la calçada.
- f) Obres de reparació de ramal de connexió a la xarxa de clavegueram amb afectació a la calçada.
- g) Obres de construcció de ramal de connexió a la xarxa de clavegueram municipal.
- h) Instal·lació de pals de suport de xarxes de serveis a la via pública.
- i) Instal·lació de cablejat aeri.

2. Estan sotmeses al règim d'intervenció de comunicació, les actuacions següents:

- a) Obres de reparació de guals de vehicles.
- b) Obres de canalització de xarxes de serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions de menys de 10 metres de longitud sense afectació a la calçada.
- c) Obres de connexió a la xarxa de serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions sense afectació a la calçada.
- d) Obres de reparació de xarxes de serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions sense afectació a la calçada.
- e) Obres de reparació de ramal de connexió a la xarxa de clavegueram sense afectació a la calçada.
- f) Cala de petites dimensions de fins a 2,5m per 2,5 m aproximadament sense afectació a la calçada.

### **Article 33.- Documentació dels expedients d'obres de gual**

1. Les sol·licituds de llicència d'obres de construcció o modificació de gual hauran d'aportar la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de sol·licitud.
- b) Fitxa tècnica segons model normalitzat.
- c) Fotografia de l'accés en façana, des de l'exterior amb la porta d'accés oberta. Cal que es vegi la vorera.
- d) En cas de no disposar de llicència prèvia d'obres d'edificació, plànols de garatge o local, amb la totalitat de la planta baixa acotada a escala 1:100 on consti la superfície del garatge o local, l'amplada lliure de pas de la porta d'accés a l'interior, i la disposició dels vehicles a l'interior del garatge o local.
- e) Comprovant del pagament de la taxa, el preu públic o dipòsit de fiança.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres de supressió de gual aportaran la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de sol·licitud.
- b) Fitxa tècnica segons model normalitzat.
- c) Fotografia de l'accés en façana, des de l'exterior . Cal que es vegi la vorera.
- d) Placa de gual.
- e) Justificant del pagament de la taxa, el preu públic o dipòsit de fiança.

3. Les comunicacions d'obres de reparació de guals, han de presentar la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de comunicació.
- b) Fotografia de la vorera a reparar on es vegi la façana.

#### **Article 34.- Documentació dels expedients d'obres de rases cales i canalitzacions**

1. Les sol·licituds de llicències d'obres de rases cales i canalitzacions de l'article 32.1b), d) i e) aportaran la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de sol·licitud.
- b) Projecte d'obres:
  - Memòria tècnica.
  - Pressupost d'execució material.
  - Plànol.
  - Full d'assumpció de la direcció facultativa.
  - Estudi bàsic de seguretat i salut, si escau.
- c) Plànol de senyalització de les obres quan afecti a la calçada.
- d) Comprovant de pagament de les taxes i impostos corresponents.

2. Les comunicacions d'obres de rases cales i canalitzacions l'article 32.2b), c) i d) aportaran la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de comunicació.
- b) Plànol.
- c) Comprovant de pagament de les taxes i impostos corresponents.

## **Article 35.- Documentació dels expedients d'obres de connexió al clavegueram**

Les sol·licituds de llicències d'obres de construcció del ramal de connexió a la xarxa de clavegueram aportaran la documentació següent:

- a) Instància normalitzada de sol·licitud.
- b) Justificant del pagament de la taxa, el preu públic o dipòsit de fiança.

## **TÍTOL II.- PROCEDIMENT I CONDICIONS**

### **CAPÍTOL I.- TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES**

#### **Article 36.- Presentació de la sol·licitud**

1. La sol·licitud de llicència es presentarà al Registre general de l'Ajuntament, per imprès normalitzat, si s'escau, o a través de qualsevol de les formes previstes a l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques; i per qualsevol dels mitjans informàtics que disposi l'Ajuntament per relacionar-se amb els ciutadans.

2. La sol·licitud s'acompanyarà de la documentació específica que per a cada tipus d'obres es relacionen en aquesta Ordenança. A aquests efectes, l'Ajuntament informará dels requisits i documentació necessàries per presentar la sol·licitud de llicència o la comunicació d'obres. Els projectes hauran d'estar signats pel professional competent i per la persona promotora, en cada document i a cada plànol.

3. Si la sol·licitud presentada no reunís algun dels requisits establerts a la normativa de procediment comú vigent i en aquesta Ordenança, o li manqués algun document de preceptiva aportació, l'Ajuntament requerirà el sol·licitant perquè en el termini de deu dies hàbils esmeni la deficiència detectada o porti els documents preceptius, amb l'advertiment que el transcurs del termini sense haver complert el requeriment, comportarà tenir el sol·licitant per desistit de la petició. El desistiment es declararà mitjançant una resolució en què constin els fets produïts i la normativa aplicable, i es notificarà amb la indicació que durant els tres mesos següents la persona interessada tindrà a la seva disposició la documentació presentada amb la sol·licitud.

#### **Article 37.- Recepció de la sol·licitud i informació del termini de resolució**

Dins els deu dies següents a la recepció de la sol·licitud de la llicència, l'Ajuntament informará els interessats de la data de presentació de la sol·licitud, del termini màxim de resolució del procediment i dels efectes que pugui produir el silenci administratiu.<sup>7</sup>

#### **Article 38.- Deficiències**

1. Quan en la tramitació de la llicència s'observessin deficiències esmenables, es notificaran a l'interessat perquè les esmeni, en el termini que se l'indiqui, que no serà inferior a quinze dies,

---

<sup>7</sup> Actualment, article 21.4 Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



amb la indicació que el procediment queda suspès mentrestant, i amb l'advertiment que l'expedient caducarà si quedés paralitzat per tres mesos.

2. Un cop resoltes les deficiències, l'Ajuntament haurà de dictar la resolució corresponent, per atorgar o denegar la llicència sol·licitada. En el primer cas, amb la imposició de les necessàries condicions tècniques i jurídiques. Només es podran comunicar deficiències una vegada abans de la resolució de l'expedient.

3. Transcorregut el termini fixat sense haver-se efectuat l'esmena indicada, el particular perdre el seu dret al tràmit i el procediment podrà continuar, si el tràmit no és indispensable per resoldre. En cas contrari, es declararà per decret la caducitat de l'expedient i l'arxiu de les actuacions.

4. Les deficiències que puguin ser objecte de condicionament en la llicència s'hi incorporaran com a condicions especials.

5. Si les deficiències detectades no foren esmenables, es denegarà la llicència, prèvia audiència a la interessada, per termini de deu dies.

6. S'entendran com a deficiències no esmenables:

- a) Incomplir els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació o de la concreta qualificació que es tracti, quan per resoldre l'incompliment s'hagi de modificar el projecte substancialment.
- b) Vulnerar la regulació dels usos establerta en el planejament urbanístic.
- c) No respectar els sistemes, generals o locals, previstos pel planejament urbanístic.

#### **Article 39.- Informes**

1. En tot expedient de llicències els serveis tècnics emetran un informe en el què es farà constar la classificació i qualificació del sòl, el número de parcel·la cadastral, i s'informarà sobre si el projecte presentat compleix les determinacions de planejament vigent i altra normativa urbanística aplicable. Així mateix, s'indicarà les condicions especials, normatives i tècniques a les que s'haurà de subjectar la llicència. També s'emetran els informes d'altres organismes o departaments de l'Ajuntament que siguin preceptius o necessaris per resoldre, si s'escau.

2. A l'expedient s'emetrà un informe jurídic amb la proposta de resolució a adoptar, i amb la indicació que la llicència s'ajustarà al projecte presentat, a les condicions generals aprovades per l'Ajuntament i a les condicions especials contingudes en l'informe tècnic. Ambdós informes podran realitzar-se conjuntament.

#### **Article 40.- Resolució. Silenci administratiu**

1. La resolució s'adoptarà d'acord amb el planejament vigent al moment de concedir-se la llicència, si es resol dins del termini establert. En cas contrari, la resolució s'adoptarà d'acord amb el planejament vigent en la data en què s'entendrien produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud.

2. La denegació de la llicència serà motivada, en base al incompliment de les prescripcions del planejament, i prèvia audiència de deu dies a l'interessat, amb còpia dels informes en què s'hagi de fonamentar la denegació.

3. La resolució es notificarà a la persona que hagi formulat la sol·licitud, i a les persones que acreditessin llur condició d'interessades i haguessin comparegut en l'expedient, amb indicació dels recursos que puguin utilitzar.

4. En cap cas s'adquiriran per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin l'esmentada Llei, el seu reglament o el planejament urbanístic aplicable, ni aquelles que comprometin la titularitat de béns o drets de domini públic, o sòls que el planejament destini a sistemes.

#### **Article 41.- Òrgan competent per resoldre**

La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local. L'òrgan competent per resoldre serà l'alcalde o alcaldessa, qui podrà delegar en la Junta de govern local o en el tinent d'alcalde delegat de la matèria.

#### **Article 42.- Contingut mínim de les llicències**

1. El contingut mínim de la llicència serà el següent:

- a) El número d'expedient.
- b) El nom del peticionari de la llicència.
- c) La situació de la finca i la identificació cadastral.
- d) La descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència.
- e) El termini de caducitat, d'acord amb les Normes del Pla General, d'aquesta Ordenança i de la legislació vigent.
- f) Les prescripcions generals i les condicions particulars, si n'hi hagués, a les que s'ha de subjectar la llicència, inclòs la constitució de garanties, si s'escau.
- g) La liquidació tributària, terminis i forma d'ingrés, o presentació d'autoliquidació.
- h) L'òrgan que ha dictat la resolució i la data.
- i) Els altres requisits que s'estableixin en la normativa d'aplicació.

2. A la llicència s'hi adjuntarà, com expressió gràfica del seu contingut, un exemplar del projecte o documentació aprovada, conformat pels Serveis tècnics municipals, i diligenciat amb el segell de la Corporació i la inscripció de la data de l'acord municipal.

3. Les llicències s'atorguen sempre salvant els drets de propietat i sense perjudici de tercers, i no poden ser invocades per a excloure o disminuir les responsabilitats civils o penals en què hom incorri en l'exercici de les activitats corresponents.

#### **Article 43.- Termini de resolució**

1. El termini per a la resolució dels expedients de llicència és el que estableix la legislació de règim local, de conformitat amb els tipus de llicència sol·licitada. D'acord amb la normativa vigent, les llicències d'obres majors es resoldran en el termini de dos mesos, des de la data de

presentació. Les llicències d'obres menors i la llicència per la primera utilització i ocupació parcial dels edificis i construccions en el termini d'un mes.

2. Els terminis a què es refereix l'apartat 1 anterior poden ser ampliat quan concorrin les circumstàncies previstes a la legislació sobre procediment administratiu comú, i quedarà suspès durant el temps atorgat al peticionari per esmenar les deficiències de la sol·licitud o de la documentació presentada, així com durant el temps previst per l'emissió d'informes preceptius.

3. Passat el termini inicial, més el de d'ampliació si escau, la sol·licitud de llicència s'entendrà estimada per silenci, llevat dels supòsits previstos a l'article 11 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

4. D'acord amb la normativa de sòl i rehabilitació urbana<sup>8</sup>, el silenci serà negatiu i per tant la resolució haurà de ser expressa en relació amb les sol·licituds de llicència per als actes següents:

- a) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions o altres ates de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, que no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- b) Les obres d'edificació, construcció i implantació de nova planta.
- c) La instal·lació de cases o instal·lacions similars, provisionals o permanents.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan la tala derivi de la legislació de protecció de domini públic.

#### **Article 44.- Modificacions de projecte aprovat**

1. Si, aprovat el projecte, iniciades o no les obres, s'introduís alguna variació en el projecte, es distingirà si les modificacions són substancials o si es tracta de modificacions de detall. Si es tracta d'una modificació substancial, es tramitarà com a una nova llicència.

2. Són modificacions substancials del projecte les que tinguin per objecte alterar el nombre d'entitats, les ampliacions de les superfícies existents superiors a 12 m<sup>2</sup>, les que afecten els fonaments o elements estructurals, i les modificacions respecte l'ús urbanístic.

3. Són modificacions de detall del projecte la resta de variacions que es puguin introduir. Les modificacions de detall es comunicaran prèviament a la seva execució. Amb la instància normalitzada s'haurà de presentar la documentació escrita i gràfica que indiqui les modificacions proposades respecte el projecte autoritzat i el projecte d'execució, si s'escau.

4. Un cop presentada la documentació, els serveis tècnics la verificaran i, en cas que la modificació no s'ajusti a la normativa, s'haurà de denegar, prèvia audiència a la persona interessada.

---

<sup>8</sup> Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

## **CAPITOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA I DECLARACIÓ RESPONSABLE D'OBRES**

### **Article 45.- Obres subjectes a comunicació prèvia**

1. Les obres i actuacions que consten a l'article 12 d'aquesta Ordenança no precisaran de llicència municipal, però prèviament al seu inici la persona interessada haurà de comunicar-ho a l'Ajuntament.
2. La presentació de la comunicació prèvia, d'acord amb els requisits i amb la documentació dels articles anteriors, i sempre que no contravinguin la normativa urbanística aplicable, habilita l'interessat per a l'execució de les obres comunicades, des de la seva presentació en el Registre de l'Ajuntament o a través de la tramitació electrònica, si s'escau.
3. Les obres sotmeses a comunicació prèvia no empararan obres contràries a la llei d'urbanisme, al planejament ni altra normativa urbanística aplicable, ni podran transferir al peticionari ni a tercers facultats relatives al domini públic.
4. L'Ajuntament sotmetrà a control administratiu i tècnic l'adequació a l'ordenament urbanístic vigent la documentació presentada, i en conseqüència requerirà el sol·licitant perquè completi la documentació presentada o sol·liciti l'oportuna llicència, si les obres no s'adeqüen al règim de comunicació prèvia.

### **Article 46.- Documentació a presentar a la comunicació prèvia d'obres**

1. A la comunicació s'adjuntarà la documentació següent:
  - a) Una fotografia de la façana, si les obres l'afecten.
  - b) Els plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb base topogràfica a escala adequada i amb indicació de l'àmbit d'intervenció.
  - c) La descripció i l'emplaçament de les obres a executar i de la superfície afectada.
  - d) La documentació tècnica segons l'obra a realitzar.
  - e) El pressupost de les obres a executar.
  - f) Estudi bàsic de seguretat i salut.
  - g) Full d'assumeix de la direcció facultativa.
  - h) El resguard acreditatiu del pagament de la taxa i de l'impost d'obres corresponents.
  - i) Una declaració responsable en què es faci constar que les obres s'ajusten al planejament, ordenances i altra normativa urbanística aplicable.
  - j) Full de càlcul de la base imposable.
2. Les obres s'hauran de finalitzar en el termini màxim de sis mesos des de la data de la presentació.
3. En les comunicacions d'obres per la instal·lació de tendals a la façana vinculats a la terrassa d'una activitat de pública concurrència caldrà aportar informe d'ocupació de via pública.

### **Article 47.- Validesa, eficàcia i acreditació i formalització de la comunicació prèvia d'obres**

1. Només tenen validesa jurídica les comunicacions prèvies presentades de conformitat amb les determinacions d'aquesta Ordenança i amb la normativa sectorial que les prevegi; i tenen

eficàcia des de la seva entrada al Registre de l'Ajuntament o des de la presentació telemàtica, acompanyada de tota la documentació imprescindible per a la seva verificació formal.

2. El promotor de les obres pot acreditar la comunicació prèvia mitjançant còpia de la documentació presentada, segellada pel Registre de l'Ajuntament o justificant de la seva presentació telemàtica. Aquesta còpia formal de la comunicació presentada ha d'estar en tot moment a disposició del personal de control i d'inspecció, en l'emplaçament on s'estan realitzant les obres.

3. L'Ajuntament notificarà al promotor de les obres les mancances documentals de la comunicació i l'indicarà que disposa de deu dies per tal d'esmenar-les. En cas de no aportar la documentació o dades requerides, es dictarà una resolució que declari la ineficàcia de la comunicació prèvia, i el promotor haurà de presentar novament la comunicació prèvia per a legalitzar les obres executades, sense perjudici de les possibles responsabilitats que resultin per haver dut a terme obres emparades en un títol declarat ineficaç.

#### **Article 48.-Verificació de la comunicació de les obres**

1. Les facultats de verificació estan constituïdes per totes les actuacions dels serveis municipals que s'estimin convenients per a la constatació de l'exactitud, la veracitat i la precisió de les dades aportades a la comunicació prèvia. La inexactitud, la falsedat o l'omissió de caràcter essencial en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació acompanyada determinen la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat, des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent, sens perjudici de les responsabilitats que escaiguin.

2. El procediment de verificació tindrà una durada màxima de dos mesos, i consta de dues fases:

##### 2.1. Comprovació:

- a) Consisteix en la constatació documental per part dels serveis tècnics municipals conforme les obres o instal·lacions es troben dins dels supòsits subjectes a comunicació prèvia i que compleixen els requisits exigits per a dur-les a terme. Els serveis tècnics i jurídics municipals informaran sobre si es dona qualsevol inexactitud, falsedat o ommissió de les dades de caràcter essencial; en aquest cas, es donarà trasllat a la persona interessada, amb l'advertiment que, mentre no presenti la comunicació correcta, no pot dur a terme l'actuació que es tracti.
- b) Es considera que la inexactitud, falsedat o ommissió es de caràcter essencial en els supòsits següents:
  - Quan les obres es troben subjectes a llicència.
  - Quan s'ometin o falsegin dades essencials que, si s'haguessin aportat, quedaria palès que les obres estan subjectes a llicència.
  - Quan no s'aportin les autoritzacions o justificacions preceptives d'acord amb aquesta ordenança o amb altra normativa aplicable vigent.
- c) L'informe emès sobre les anteriors irregularitats es traslladarà a la persona interessada, i se li conferirà un tràmit d'audiència perquè en el termini de deu dies hàbils pugui aportar la documentació requerida o formular-hi les alegacions que consideri pertinents.
- d) Si no es formulen alegacions o es mantenen les insuficiències o incompliments detectats, es dictarà una resolució que declari la ineficàcia de la comunicació prèvia.

## 2.2 Inspecció:

- a) Consisteix en la verificació in situ de que les obres que s'executen s'ajusten a les obres comunicades i als requisits de la documentació acreditativa, efectuada pels serveis tècnics municipals.
- b) Els serveis tècnics municipals inspeccionaran les obres que s'executin i n'aixecaran acta o emetran informe del resultat, que podrà ser:
  - Favorable, en cas que les obres estiguin d'acord amb la documentació presentada i la normativa d'aplicació. Aquesta acta finalitza el procediment.
  - Desfavorable, en cas que les obres no s'ajustin substancialment a la comunicació efectuada. En aquest cas, es requerirà la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos, ajusti les obres a la documentació presentada o, si son legalitzables, completi la comunicació amb les modificacions o ampliacions executades.

### **Article 49.- Declaració responsable**

1. Les obres i actuacions que consten a l'article 13 d'aquesta Ordenança estaran sotmeses al règim de declaració responsable.
2. Les comunicacions per a l'execució d'aquestes actuacions, tenen una vigència de tres mesos, transcorregut els quals, i en cas de no haver-se executat totalment les obres, cal presentar una nova declaració responsable.
3. L'Ajuntament podrà sotmetre a control posterior les obres executades d'acord amb la declaració responsable, en els termes dels articles precedents, referits a les comunicacions d'obres, i requerir els promotors perquè adoptin les mesures necessàries es cas d'executar-se obres que excedeixin de les declarades.

## **CAPITOL III. CONDICIONS URBANISTIQUES DE LES LLICENCIES**

### **Article 50.- Llicències d'edificació condicionades a la urbanització**

1. Quan l'obra o edificació requereixi la urbanització prèvia o simultània i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'haguessin lliurat a l'administració, no es podrà atorgar llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i els compromisos que legalment procedeixin.
2. Per atorgar llicència de construcció en sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la tingui la consideració de solar, d'acord amb els requisits definits a l'article 29 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.
3. Malgrat això, i sense perjudici del que estableix el Reglament de la Llei d'Urbanisme, es pot atorgar la llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
  - a. Que l'element que falti no sigui l'accés rodat, la xarxa de sanejament o la xarxa elèctrica i d'abastament d'aigua.
  - b. Que siguin compatibles les obres d'urbanització i edificació.

- c. Que s'assegurin l'execució simultània o successiva de la urbanització mitjançant el dipòsit d'una fiança o aval bancari. La garantia no serà inferior, en quantia, a l'import calculat de les obres d'urbanització que restin pendents imputables al sol·licitant.
- d. Que l'interessat es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, i amb indicació que el nou adquirent o cessionari se subrogarà en aquests compromisos.

#### **Article 51.- Cessió de sòl vinculat a la llicència urbanística**

1. La cessió de sòl com a condició de la concessió d'una llicència urbanística es formalitzarà en un escrit en què s'oferirà la cessió del sòl, amb identificació de la finca, i nota simple informativa de menys de tres mesos d'antiguitat, així com la certificació cadastral descriptiva i gràfica i el plànol identificatiu del sòl a cedir. S'haurà d'acompanyar a la sol·licitud una direcció de contacte, que pot ser electrònica, a efectes de comunicació, fotocòpia del DNI o NIF del titular o titulars i, quan la persona interessada sigui una persona jurídica, fotocòpia del títol que justifiqui la representació del sol·licitant, degudament inscrita al registre corresponent.

2. A l'expedient s'emetrà el corresponent informe tècnic què es detallarà la qualificació urbanística, el destí previst i la superfície a cedir, acompanyat dels plànols de qualificació i parcel·lari. També constarà l'informe jurídic amb proposta de resolució, verificant i completant les dades per la inscripció del terreny en el Registre de la Propietat. Els informes tècnic i jurídic podran ser conjunts.

3. La inscripció de la porció cedida es formalitzarà de conformitat amb el Reial Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, i la resta de normativa aplicable. De l'expedient es donarà trasllat al departament de Patrimoni de l'Ajuntament.

#### **Article 52.- Adquisició de parcel·les sobreres**

1. L'Ajuntament podrà proposar, abans d'atorgar llicència, que la persona propietària d'una finca adquireixi la parcel·la o parcel·les sobreres municipals amb què confronti amb la finalitat de regularitzar la configuració de les finques.

2. La persona propietària de terrenys que confrontin amb una parcel·la sobrerera municipal podrà sol·licitar-ne l'adquisició per tal d'agregar-la a aquells, mitjançant escrit acompanyat de nota simple informativa de menys de tres mesos d'antiguitat de la finca adjacent a la parcel·la sobrerera, així com la certificació cadastral descriptiva i gràfica i el plànol identificatiu de la mateixa. S'haurà d'acompanyar la sol·licitud d'una direcció de contacte, que pot ser electrònica, a efectes de comunicació, fotocòpia del DNI o NIF del titular o titulars i, quan la persona interessada sigui una persona jurídica, fotocòpia del títol que justifiqui la representació del sol·licitant, degudament inscrita al Registre corresponent.

3. A l'expedient els serveis tècnics municipals elaboraran l'informe de valoració i el plànol topogràfic i redactaran el document de formalització de les condicions de l'adquisició de la parcel·la sobrerera, que necessàriament tindrà annexat el plànol d'identificació de la porció objecte de transmissió.

4. El document de formalització de les condicions haurà de ser subscrit per la persona propietària, o propietàries si fos el cas, de la finca confrontant.
5. Una vegada formalitzades les condicions d'adquisició es podrà concedir la llicència que n'estigués pendent, si fos el cas.
6. L'alienació tindrà plens efectes quan sigui autoritzada per l'òrgan competent i es materialitzarà en escriptura pública.

#### **Article 53.- Condicions de les llicències urbanístiques**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en aquesta Ordenança o en les Ordenances Fiscals, a complir les condicions específiques que s'expressin en la resolució que atorgui la llicència, i, en general, les condicions generals que aprovi l'Ajuntament.
2. La inspecció municipal examinarà si les obres o les instal·lacions realitzades s'ajusten a la llicència concedida i a les seves condicions, en cas contrari, la inspecció reflectirà en l'acta que s'estengui les infraccions que s'haguessin observat, a la vista de la qual l'Ajuntament podrà disposar les mesures de protecció de la legalitat urbanística pertinents.
3. A més de les condicions generals, les llicències imposaran les condicions particulars i criteris tècnics que, segons la normativa vigent, o d'acord amb els informes que emetin els serveis tècnics municipals o d'altres organismes, siguin adients al tipus d'obra o actuació que es tracti.

#### **Article 54.- Garanties de les obligacions**

1. Per a garantir el compliment de les obligacions relacionades amb el domini públic, l'Ajuntament pot establir en l'acte d'atorgament de la llicència l'obligació de dipositar una fiança, l'import de la qual concretarà l'informe dels Serveis tècnics municipals. La llicència serà efectiva previ dipòsit de la fiança imposada, que tindrà sempre el caràcter de condició suspensiva dels efectes de la llicència.
2. Els titulars de les llicències d'obres, tant majors com menors, restaran obligats a dipositar la fiança que garanteix l'obligació de la correcta gestió dels residus i deixalles generats a l'obra d'acord amb el que es disposa a l'article 11 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el PROGROC. Aquesta fiança serà retornada un cop l'obra hagi estat finalitzada, i s'hagi aportat el conjunt de certificacions que demostrin la correcta gestió dels residus generats.
3. Les empreses de subministrament de serveis públics podran concertar amb l'Ajuntament la constitució d'un dipòsit global, renovable anualment, prèvia revisió, pel conjunt de les obres previstes.

#### **Article 55.- Pòlissa d'assegurança**

Per a garantir la reparació de danys a tercers, el titular de la llicència o el constructor disposaran de la pòlissa d'assegurança.



## **CAPITOL IV. VIGÈNCIA, PRÒRROGA, TRANSMISSIBILITAT, CADUCITAT I REVOCACIÓ**

### **Article 56.- Terminis de vigència i caducitat de llicències i comunicacions**

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència atorgada no els estableix, els terminis de començament i d'acabament de les obres són els següents:

- a) Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis que requereixin projecte tècnic: un any per a començar-les i tres anys per a acabar-les.
- b) Obres de connexió a serveis a la via pública: tres mesos per a començar-les i sis mesos per a executar-les.
- c) Per a la resta d'obres: un any per a començar-les i dos anys per a acabar-les.
- d) Per formalitzar operacions derivades de llicències de divisió horitzontal i de parcel·lació: 18 mesos.

2. El termini per iniciar, per executar i acabar les obres, començarà a comptar des de la data de notificació de la llicència.

3. Per les declaracions responsables: tres mesos per executar les obres, a comptar de de la presentació a l'Ajuntament.

4. Per les comunicacions d'obres: sis mesos per executar les obres, a comptar des de la presentació a l'Ajuntament.

5. Per les comunicacions d'obres de guals i obres de rases, cales i canalitzacions: tres mesos per executar les obres, a comptar des de la presentació a l'Ajuntament.

6. La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.

### **Article 57.- Pròrroga de les llicències i comunicacions**

1. El titular d'una llicència urbanística té dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, per la meitat dels terminis establerts en la llicència, prèvia sol·licitud abans que hagi transcorregut el termini que es tracti, i amb subjecció a la resta de condicions de la llicència atorgada.

2. Així mateix, si no han variat les condicions urbanístiques que motivaren la concessió de la llicència, se'n podrà autoritzar una segona pròrroga pel mateix termini i condicions de la primera. Per causes justificades i en virtut del principi de proporcionalitat es podran autoritzar pròrrogues successives, en les mateixes condicions.

3. El titular de la comunicació prèvia podrà presentar una pròrroga per l'execució de les obres pel mateix termini d'execució.

### **Article 58.- Transmissibilitat**

1. Les llicències d'obres i comunicacions són transmissibles. Perquè la transmissió tingui efecte, caldrà comunicar-la mitjançant un escrit subscrit pel cedent i pel cessionari. Transcorregut un mes sense haver-se notificat la improcedència de la cessió, es considerarà plenament eficaç. La improcedència de la transmissió s'acordarà per resolució motivada de l'òrgan competent per a atorgar-la.
2. Un cop produïda la transmissió, les responsabilitats i les obligacions de l'antic titular són assumides pel nou titular.
3. Si es produeix la transmissió sense efectuar la comunicació corresponent, l'antic i el nou titular queden subjectes de forma solidària a totes les responsabilitats i les obligacions derivades de la llicència.

### **Article 59.- Caducitat de les llicències**

1. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o d'acabament de les obres, o de les seves pròrrogues, sense haver-se iniciat o finalitzat les obres.
2. La caducitat de les llicències serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, prèvia audiència de la persona titular.
3. Declarada la caducitat, per continuar les obres o actuacions no executades caldrà sol·licitar nova llicència a la que serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor en aquell moment, inclosa l'adaptació a la normativa tècnica - constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència inicial, així com satisfer els tributs locals corresponents.

### **Article 60.- Revocació**

Les llicències quedaran sense efectes si s'incompleixen les condicions a què fossin subjectes, i podran ser revocades en els casos i amb les condicions que estableixi la normativa vigent. Amb caràcter previ a la declaració de revocació de la llicència, s'atorgarà un tràmit d'audiència de 15 dies.

## **TÍTOL III.- PROCÉS CONSTRUCTIU**

### **CAPITOL I. SEGURETAT EN LA CONSTRUCCIÓ I ESPAIS PÚBLICS**

#### **Article 61.- Condicions de solidesa i seguretat**

1. Mentre duri l'execució de les obres, les construccions han de reunir, les condicions de solidesa i seguretat que requereixin, amb subjecció a les disposicions generals, i sota la responsabilitat de la direcció facultativa de l'obra.
2. L'Ajuntament podrà comprovar en tot moment les indicades condicions i ordenar-hi les mesures que consideri convenientes per a la seva efectivitat.

3. Els Serveis Tècnics podran determinar la necessitat d'adoptar les mesures de seguretat adients respecte les finques contigües així com en l'espai públic.

4. Quan les obres projectades puguin afectar l'estructura d' un edifici existent que es trobi ocupat, el tècnic/-ca que hagi redactat el projecte haurà de presentar un informe indicant que l'execució de les obres no comportaran cap risc per a les persones ocupants ni a terceres persones.

#### **Article 62.- Altres prescripcions**

1. El promotor comunicarà a la direcció facultativa i a l'Ajuntament l'inici de les obres.

2. Durant l'execució de les obres s'hauran d'acomplir, a més de les que expressament indiqui la llicència, les prescripcions següents:

- a) Protegir adequadament els paviments de la vorera i calçada, per evitar el trencament de conduccions de serveis soterrats, especialment si l'obra comporta el pas de camions.
- b) Complir les normes establertes sobre horari de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i reomplerts de rases, retirada de runes i materials de la via pública i altres disposicions de policia de la via pública.
- c) Recollir i conduir les aigües brutes, residuals i pluvials cap a la xarxa de clavegueram més propera. Les canonades necessàries per aquesta finalitat han de ser encastades a la planta baixa.
- d) Realitzar les connexions d'electricitat, aigua, gas i telecomunicacions que hauran de ser subterrànies o bé s'hauran de preveure a la façana en espais dissenyats per aquesta finalitat.
- e) Col·locar a les façanes de l'edifici la instal·lació d'enllumenat públic, de plaques, números i altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament.

#### **Article 63.- Direcció de les obres i empresa constructora**

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic i en les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.

2. En cas de la renúncia de la direcció facultativa de les obres, aquest fet s'haurà de notificar a l'Ajuntament en el termini màxim de tres dies mitjançant un escrit motivat. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director, qui comunicarà a l'Ajuntament l'acceptació. En tot cas, es prendran les mesures de seguretat que requereixi l'obra. Si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3. Si canviés l'empresa constructora de l'obra, el titular de la llicència o la nova empresa constructora hauran de posar aquesta circumstància en coneixement de l'Ajuntament en el termini de quinze dies, des que es produeixi el canvi, mitjançant el full de nomenament.

4. Si durant el transcurs de l'execució d'una obra fos necessari introduir modificacions en el projecte, caldrà sol·licitar la modificació de la llicència amb caràcter previ a la seva execució; la tramitació de la modificació donarà lloc a la liquidació dels tributs corresponents per aquest concepte, en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, que no impliquin modificació de la documentació

tècnica, serà suficient la presentació de documentació gràfica i escrita del canvi d'un croquis explicatiu a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se o de presentar la comunicació de primera ocupació, si s'escau. En els casos de comunicació o declaració responsable, es presentarà una comunicació o declaració complementària

5. Excepcionalment, si durant l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o l'aspecte exterior, per exclusives raons de seguretat i d'higiene, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de la modificació del projecte. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents de la direcció facultativa de les obres, qui es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir-hi.

#### **Article 64.- Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres**

1. En totes les obres haurà d'haver exhibit, a disposició dels tècnics i personal municipal, un exemplar de la llicència d'obres i del projecte aprovat, o de la comunicació o declaració responsable.

2. Si es tracta de llicència d'obres majors, incloses les d'obres d'enderroc, durant l'execució de les obres, caldrà col·locar i mantenir en bones condicions, de manera que es pugui llegir des de la via pública, la placa informativa homologada per l'Ajuntament. Per la resta d'obres i igualment durant la seva execució, caldrà col·locar de forma visible el distintiu homologat per l'Ajuntament.

#### **Article 65.- Paralització de les obres i instal·lacions.**

1. Si es produeix la paralització de les obres, per termini superior a tres mesos, sigui per voluntat del seu titular o com a conseqüència d'una decisió administrativa de paralització definitiva, la persona titular de la llicència està obligada a:

- a) Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
- b) Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
- c) Prendre les mesures cautelars necessàries, i retirar o ubicar els elements dels serveis provisionals de les obres a línia de façana, per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
- d) En el cas de tenir instal·lada una grua, aparell elevador o bastida, caldrà desmuntar-la per motius de seguretat pública.
- e) Prendre les mesures de seguretat necessàries respecte al risc de caiguda d'objectes i materials i al risc de caiguda de persones a diferent nivell.
- f) Mantenir l'obra i el solar net de brutícia i vegetació.

2. En el supòsit d'incompliment de les obligacions establertes a l'apartat anterior, l'autoritat municipal dictarà les ordres de manament oportunes, i podrà ordenar-ne l'execució forçosa dels treballs necessaris, amb càrrec a la persona titular.

## **CAPITOL II. FINALITZACIÓ DE LES OBRES**

### **Article 66.- Retirada de material i reposició de voreres**

Dins dels tres dies immediats a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada, si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció, i es repararan els danys que s'hagin causat als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.

### **Article 67.- Comunicació prèvia d'ús i ocupació, o llicència d'ús i ocupació parcial.**

1. En les noves construccions, ampliacions de volum i canvis de l'ús a habitatge, i dins del mes següent a la finalització de les obres, el promotor comunicarà a l'Ajuntament la primera ocupació de l'edifici o el canvi de l'ús a habitatge, o sol·licitarà la llicència d'ús i primera ocupació parcial de l'edifici. A la comunicació o sol·licitud de llicència adjuntarà la documentació prevista en l'article 25 d'aquesta Ordenança, referida a la totalitat de l'obra.

2. Presentada la documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció i verificaran que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i a les modificacions introduïdes, si escau; que s'han complit les condicions de la llicència d'obres concedida, i que s'han reposat els serveis i els elements urbans afectats. En aquest cas, es tindrà per verificada la comunicació o s'expedirà la llicència de primera utilització i ocupació parcial de l'edifici, i simultàniament s'ordenarà el retorn de les garanties dipositades, d'acord amb les condicions de la llicència.

### **Article 68- Devolució de garanties**

1. Quan, acabada l'obra, l'aval o altra garantia dipositada no s'hagi pogut retornar amb la concessió de la llicència o comunicació de l'ús i ocupació, el titular podrà sol·licitar la devolució del dipòsit o la cancel·lació de l'aval bancari constituïts. A la sol·licitud s'adjuntaran els documents que justifiquin que s'han complit totalment i satisfactòria les obligacions garantides.

2. La documentació a aportar serà la següent:

- a) La sol·licitud de devolució formulada per la mateixa persona que va constituir la garantia, amb identificació del nom, DNI i domicili per a notificacions, així com l'import, la data, el número de registre i el concepte de la fiança dipositada. En cas que el sol·licitant fos una persona diferent, cal l'autorització de qui va constituir la garantia o l'acreditació que s'ha produït una subrogació.
- b) La certificació o informe del tècnic director de les obres on consti que s'han liquidat les càrregues d'urbanització pendents o l'execució total de les obres d'urbanització, així com dels desperfectes al domini públic local, si s'escau, i l'acompliment de totes les obligacions urbanístiques especificades a l'acord d'atorgament de la llicència.
- c) Si es tracta de persones físiques, el full degudament complimentat de sol·licitud de transferència bancària per la devolució, signat pel titular de la devolució.
- d) En cas de tractar-se de persones jurídiques, un document acreditatiu de la titularitat del compte corrent o el document de sol·licitud de transferència bancària per la devolució, conformat per l'entitat bancària.

Aquest document pot descarregar-se a la web de l'Ajuntament ([www.sabadell.cat](http://www.sabadell.cat)), d'acord amb el document de la seu electrònica.

3. Per la devolució de les fiances per a garantir l'abocament controlat de residus caldrà aportar el justificant d'un gestor autoritzat de residus de la construcció conforme ha rebut els residus generats per l'obra, on consti l'adreça i la referència de l'obra de procedència.

4. La fiança es retornarà en el termini màxim de dos mesos des de la data de sol·licitud, previ l'informe favorable dels serveis tècnics municipals.

#### **Article 69- Execució subsidiària dels elements d'urbanització**

1. En cas d'incompliment d'alguna de les obligacions imposades a la llicència relatives al domini públic, i previ el corresponent informe tècnic, l'alcaldia dictarà les disposicions oportunes per tal de solucionar les deficiències, reposar els elements urbanístics afectats o reparar els danys; si el titular de la llicència no ho realitza, es podrà ordenar l'execució d'aquests treballs a càrrec de la garantia constituïda.

2. Subsidiàriament respondrà el propietari de l'obra o instal·lació si fos diferent del titular de la llicència, i en segon lloc, el del sòl, si aquest pertanyés a una altra persona.

#### **Article 70.- Infraccions i sancions**

1. Constitueix una infracció urbanística tota acció o missió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el planejament que el desenvolupi, i en la normativa urbanística vigent, d'acord amb la tipificació establerta pel Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte l'adopció de mesures de restauració de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat, i la determinació dels danys i els perjudicis causats, així com la imposició de sancions.

### **TITOL IV.- PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA**

#### **CAPITOL I.- PLANEJAMENT URBANÍSTIC**

#### **Article 71.- Formulació de plans urbanístics d'iniciativa privada.**

1. La persona interessada que, de conformitat amb la normativa urbanística d'aplicació, formuli un pla urbanístic, haurà de presentar per a la seva tramitació la corresponent sol·licitud que contingui, com a mínim, les indicacions següents:

- a) El nom, cognoms, número del document d'identitat del peticionari, i, si s'escau, de la persona que el representi.
- b) Identificació del mitjà electrònic o del domicili perquè es practiqui la notificació; addicionalment es pot aportar l'adreça del correu electrònic per avisar de l'enviament o posar a disposició la notificació.

c) El lloc, data i signatura.

2. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la següent documentació:

- a) Per a l'aprovació inicial: s'han de presentar tres còpies en format paper amb la documentació exigida per la normativa urbanística d'aplicació i el planejament vigent, i signades per la promotora i pel professional redactor del pla urbanístic. Igualment cal presentar en format digital:
- La documentació completa en format PDF signat digitalment.
  - La documentació escrita en format de tractament de textos editable i els quadres numèrics en format de full de càlcul.
  - La documentació gràfica en format CAD processable, georeferenciat en coordenades UTM ETRS89 fus 31.
- b) Es presentarà també la documentació acreditativa de la propietat del sòl afectat, mitjançant la nota simple informativa de cadascuna de les finques, emesa pel Registre de la propietat en el període de tres mesos immediatament anteriors al dia de presentació de la sol·licitud. En cas que el pla urbanístic precisi d'un aixecament topogràfic, aquest s'haurà d'adequar als criteris tècnics municipals.
- c) Per a l'aprovació provisional o definitiva: s'han de presentar quatre còpies en format paper amb la documentació exigida per la normativa urbanística d'aplicació i el planejament vigent, i signades per la persona promotora i pel tècnic redactor del pla. Igualment s'ha de presentar en format digital:
- La documentació completa en format PDF signat digitalment.
  - La documentació escrita en format de tractament de textos editable i els quadres numèrics en format de full de càlcul.
  - La documentació gràfica en format CAD processable, georeferenciat en coordenades UTM ETRS89 fus 31.

## **CAPITOL II. GESTIÓ URBANÍSTICA**

### **Article 72.- Formulació de projectes de reparcel·lació i delimitació de polígons d'actuació**

1. La persona interessada que, de conformitat amb la normativa urbanística d'aplicació, formuli projectes de delimitació de polígons d'actuació urbanística o projectes de reparcel·lació, haurà de presentar la sol·licitud que contingui, com a mínim, les indicacions següents:

- a) El nom, cognoms, número del document d'identitat del peticionari, i, si s'escau, de la persona que el representi.
- b) Identificació del mitjà electrònic o del domicili perquè es practiqui la notificació; addicionalment es pot aportar l'adreça del correu electrònic per avisar de l'enviament o posar a disposició la notificació.
- c) El lloc, data i signatura.

2. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la següent documentació:

Els projectes es presentaran per triplicat, i signats per la promotora i el professional redactor del projecte, i acompanyats d'un quart exemplar en suport informàtic amb la següent contingut:

- La documentació completa en format PDF signat digitalment
- La documentació escrita en format de tractament de textos editable i els quadres numèrics en format de full de càlcul
- La documentació gràfica en format CAD processable, georeferenciat en coordenades UTM ETRS89 fus 31.

3. Els projectes de reparcel·lació constarà com a mínim dels següents documents:

- a) Memòria: antecedents, planejament objecte d'execució, identificació de la unitat reparcel·lable, justificació, criteris valoratius i demés contingut necessari, d'acord amb les característiques concretes de la reparcel·lació i de la legislació urbanística.
- b) Relació de persones propietàries i titulars de drets.
- c) Circumstàncies de les finques aportades amb expressió de la seva naturalesa i quantia del seu dret.
- d) Definició i adjudicació de les finques resultants, amb expressió de l'aprofitament urbanístic que a cadascuna correspongui i designació nominal de les persones adjudicatàries.
- e) Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal.
- f) Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagin d'extingir-se o destruir-se per l'execució del pla.
- g) Compte de liquidació provisional.
- h) Plànols a escala 1:500 o bé l'escala adequada si les circumstàncies de l'àmbit no permeten l'anterior:
  - Plànol d'emplaçament del polígon d'actuació.
  - Plànol del planejament vigent.
  - Plànol topogràfic actual.
  - Plànol d'estructura de la propietat i finques aportades.
  - Plànol d'adjudicació de finques resultants.
  - Plànol superposició de les parcel·les aportades i resultants.

La documentació anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.

## **TÍTOL V.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA I ALTRES DOCUMENTS**

### **Article 73.- Informació urbanística general**

Qualsevol persona té dret a consultar i informar-se del planejament general i de totes les figures del planejament urbanístic que el desenvolupin, amb les seves normes, ordenances i catàlegs, i dels convenis urbanístics aprovats, així com obtenir còpia del planejament presencialment, a les oficines de l'Ajuntament -Atenció Ciutadana d'Urbanisme- i al web següent: <http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>



#### **Article 74.- Informe i certificats de règim urbanístic**

1. Els ciutadans tenen dret a què l'Ajuntament els informi per escrit, en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl. Aquest informe no té els efectes vinculants del certificat del règim urbanístic regulat en l'apartat següent, i es lliurarà únicament per coneixement del sol·licitant.

2. Els ciutadans poden demanar certificats de l'aprofitament urbanístic o del règim urbanístic d'una finca concreta, que seran emesos i es notificaran en el termini d'un mes, des de la sol·licitud, amb els efectes que preveu l'art. 105 TRLUC.

#### **Article 75.- Documentació per la inscripció registral d'obra nova<sup>9</sup>**

1. Per a la inscripció registral d'obra nova corresponent a edificacions acabades, i de conformitat amb l'article 28 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es presentarà la corresponent sol·licitud, en la que s'indicaran les dades identificatives de la finca i una descripció de les obres a declarar, la que s'adjuntarà la següent documentació:

- a) Fotografia de la finca.
- b) Certificació, expedida per un tècnic competent, que acrediti que les obres s'ajusten al projecte aprovat per la llicència obtinguda, o bé la data de finalització de les obres, i la declaració de que s'han complert els requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació.
- c) Carta de pagament de la taxa corresponent.

2. Si les obres disposaven de la llicència o títol administratiu necessari, s'adjuntarà una certificació expedida per un tècnic competent, que acrediti que les obres s'ajusten al projecte aprovat, amb la llicència obtinguda i el compliment dels requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació. L'Ajuntament emetrà un certificat recollint els extrems anteriors, en el que donarà constància de l'existència del corresponent títol habilitant atorgat o de la declaració de la seva innecessarietat.

4. En el cas de construccions, edificacions o instal·lacions respecte de las quals ja no es puguin adoptar mesures de restauració de la realitat física alterada pel transcurs del termini de prescripció, l'Ajuntament expedirà un certificat en que faci constar l'acabament de les obres i el seu grau de coincidència amb el títol habilitant.

5. En el cas que la inscripció registral es realitzi sense la certificació anterior, un cop l'Ajuntament rebi la corresponent notificació del registre de la Propietat, dictarà una resolució per fer constar al Registre de la Propietat, per nota al marge, la situació urbanística concreta de la finca, amb la delimitació del seu contingut i amb indicació expressa de les limitacions que s'imposin a la propietat.

#### **Article 76.- Informe previ d'edificació**

1. Abans de sol·licitar la llicència municipal d'obres o la comunicació prèvia, els ciutadans podran sol·licitar a l'Ajuntament que els informi per escrit, previ pagament de les taxes

---

<sup>9</sup> Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

corresponents, sobre qualsevol dubte tècnic relatiu a l'aplicació de les Normes Urbanístiques i les Ordenances Municipals al cas concret.

2. En cas de realitzar obres en què s'intervingui a la façana, abans de sol·licitar la llicència d'obres corresponent, es podrà presentar una proposta arquitectònica prèvia a la tramitació de la llicència, simultàniament a la llicència d'enderroc si fos el cas.

3. Les peticions d'informe previ sobre els avantprojectes d'obres majors o instal·lacions industrials hauran d'anar acompanyades de la documentació gràfica i una memòria tècnica descriptiva suficient per valorar la proposta.

5. Els informes s'emetran i lliuraran en el termini de 30 dies, des de la data de la sol·licitud.

#### **Article 77.- Informe de prevenció i seguretat en matèria d'incendis**

1. S'haurà de sol·licitar davant de l'Ajuntament l'informe preventiu en matèria d'incendis, emès per la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, del Departament d'Interior, de la Generalitat de Catalunya en aquells supòsits regulats a l'Annex 1 i l'Annex 2 de la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

2. En aquests casos s'haurà de presentar la següent documentació tècnica, d'acord amb les determinacions del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya i publicats a la respectiva pàgina web ([www.gencat.cat/interior/bombers](http://www.gencat.cat/interior/bombers)):

- a) La documentació tècnica en suport paper per duplicat i en suport digital.
- b) Formularis SP01 i SP02 per duplicat.

3. El termini de resolució de la sol·licitud de llicència quedarà interromput fins a l'emissió de l'informe favorable en matèria d'incendis d'acord amb la normativa de prevenció i seguretat en matèria d'incendis i la normativa sectorial de règim jurídic de les administracions públiques. Transcorreguts dos mesos des de la data d'entrada al registre de la Direcció General sense l'emissió del mateix, s'entén que el mateix és favorable.

4. Lliurat l'informe preceptiu, el seu contingut haurà d'indicar si és favorable, favorable amb condicions, o desfavorable. En cas de ser desfavorable, la sol·licitud de llicència serà objecte d'una resolució de denegació, amb audiència prèvia a la persona sol·licitant.

#### **Article 78.- Autorització d'AESA en matèria de servituds aeronàutiques**

1. En el supòsit d'actuacions en zona de servitud aeronàutica, segons l'article 31 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, modificat pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, cal obtenir l'acord favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), i a tal efecte aportar un annex al projecte per tramitar-ne la sol·licitud. L'annex comprendrà la següent documentació tècnica:

- a) Instància normalitzada d'informe urbanístic, degudament emplenada i signada.
- b) Formulari de sol·licitud per la tramitació de servituds aeronàutiques, degudament emplenat i signat.
- c) La documentació tècnica en suport digital.

2. Els arxius seran en format .PDF o .DWG. i contindran plànol de situació a escala, indicant la forma en planta i orientació de la construcció, i respecte l'aeroport i plànol acotat de la construcció en planta i alçat. Documentació necessària a [http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257990/f\\_ap\\_ssaal.pdf](http://www.seguridadaerea.gob.es/media/4257990/f_ap_ssaal.pdf)

3. En el cas que es constati que l'altura sol·licitada (inclòs l'edifici existent si fos el cas) vulnerés las servituds vigents, es podrà presentar un estudi aeronàutic de seguretat en el qual s'acrediti que no es compromet la seguretat, ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions d'aeronaus o que es tracta d'un supòsit d'apantallament.

4. El termini de resolució de la sol·licitud de llicència quedarà suspès fins la recepció de l'acord favorable en matèria de servituds aeronàutiques. Transcorreguts sis mesos des de la data d'entrada el registre de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria sense l'emissió de l'informe, s'entén que és desfavorable. En el cas d'existir un pla urbanístic informat favorablement per la Direcció General d'Aviació Civil el termini serà de tres mesos, transcorreguts els quals s'entendrà emès en sentit favorable.

#### **Article 79.- Informe municipal de disponibilitat i adequació d'habitatge a efectes de re agrupament familiar**

1. D'acord amb l'art. 55.5 del Reial Decret 557/2011, de 20 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica 4/2000, sobre drets i llibertats dels estrangers a Espanya i la seva integració social, després de la reforma mitjançant la Llei Orgànica 2/2009, l'estranger que sol·liciti autorització de residència per al re agrupament dels seus familiars, ha d'adjuntar en el moment de presentar la sol·licitud d'informe: títol que habiliti per a l'ocupació de l'habitatge, nombre d'habitacions, ús al qual es destina cadascuna de les dependències de l'habitatge, nombre de persones que l'habiten i condicions d'habitabilitat i equipament.

2. A la sol·licitud d'aquest informe s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:

- a) Imprès oficial INF01 (adequació de l'habitatge per al re agrupament familiar) o INF04 (adequació de l'habitatge per a la renovació de residència per re agrupament familiar) degudament emplenat, signat per la persona estrangera i per duplicat.
- b) Còpia del NIE i passaport del sol·licitant.
- c) Còpia de l'escriptura de propietat, contracte d'arrendament o qualsevol altre títol jurídic habilitant per a l'ocupació de l'habitatge en el que consti com a titular el reagrupant.

3. Si la persona reagrupant no consta com a titular en els títols esmentats anteriorment, ha d'acreditar ser el cònjuge del titular o tenir un parentiu familiar fins a primer grau.

4. En cas de que en el títol consti més d'un propietari o llogater caldrà que els altres copropietaris o llogaters presentin un document on declarin que coneixen la sol·licitud de re agrupament, juntament amb una còpia del seu DNI, NIE o passaport.

#### **Article 80.- Assenyalament d'alineacions i rasants.**

1. El peticionari que sol·licitin llicència d'obres a l'Ajuntament de Sabadell, hauran d'acompanyar o demanar el corresponent certificat oficial d'alineacions i rasants de l'àmbit d'actuació, document previ a l'autorització de la llicència.

2. La sol·licitud, mitjançant instància, per l'assenyalament sobre el terreny d'alineacions i rasants, haurà d'anar acompanyada d'un plànol d'emplaçament de la finca a escala no menor d'1:1000, en el que es reflecteixi: la posició del terreny respecte a la via pública; els límits de la totalitat de l'illa en què està situada; i les cotes corresponents als diferents llinars de la finca, així com les distàncies a les cantonades dels carrers immediats.

3. L'Ajuntament demanarà el certificat oficial d'alineacions i podrà exigir l'assenyalament quan ho estimi precís, com a requisit previ a l'atorgament de llicències.

Quedaran exemptes aquelles obres en què, per raons tècniques o de consolidació de l'espai urbà, no sigui necessari el certificat. En qualsevol cas, l'exigència o no del certificat, quedarà reflectida en el document de concessió de la llicència.

4. Es diferencien dos tipus d'alineacions:

a) Alineació entre mitgeres.

Estarà exempta de taxes d'alineació sempre i quan no hi hagi cessió de vial o qualsevol afectació que impliqui modificació parcel·lària (no caldrà servei topogràfic). S'aplicarà el planejament vigent.

b) Alineació en espais oberts i cantonades.

Quan els serveis tècnics de l'Ajuntament materialitzen in situ l'alineació especificada en l'informe urbanístic corresponent. El cost d'aquest treball serà del cent per cent de la taxa segons les Ordenances Fiscals.

Quan el peticionari disposi d'un equip de topografia i estigui realitzat el replanteig de la nova edificació, el document resultant s'adjuntarà al servei tècnic de l'Ajuntament en coordenades UTM (ETRS89), format digital i signat per un topògraf col·legiat. El cost de la comprovació de la documentació aportada quedarà reduïda segons les Ordenances Fiscals.

#### **Article 81.- Pràctica de l'assenyalament.**

1. El terreny, solar o espai lliure on es vagin a realitzar les feines de l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, àdhuc el de les línies d'edificació interior d'illa i de la zona enjardinada o espai lliure quan s'escaigui, haurà d'estar lliure d'obstacles que puguin dificultar la presa de dades.

2. El servei tècnic municipal citarà al peticionari in situ pel marcatge sobre el terreny dels punts definitius, que quedaran reflectits en el plànol adjunt a la certificació.

#### **Disposició Final. Entrada en vigor.**

Aquesta Ordenança entrarà en vigor quan se n'hagi publicat completament el text al Butlletí Oficial de la província i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

#### **Disposició addicional. Visat col·legial.**

1. Serà exigible el visat col·legial obligatori dels treballs professionals d'acord amb l'article 2 del Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre el visat col·legial obligatori.

2. Els treballs professionals que, tot i no ser obligatori, disposin del visat del col·legi professional competent, tindran la mateixa consideració que el visat col·legial obligatori.

3. En defecte del visat del treball professional (a excepció dels supòsits d'obligatorietat) el professional haurà de presentar una declaració responsable segons el model normalitzat o certificat d'habilitació professional emès pel col·legi professional corresponent que disposi del mateix contingut.

**Disposicions derogatòries.**

1. Aquesta nova Ordenança deroga íntegrament la Ordenança 99 municipal reguladora dels expedients urbanístics (OMREU), publicada al Butlletí oficial de la província de Barcelona en data 6 de maig del 2013.

2. Aquesta Ordenança deroga l'article 5 de l'Ordenança municipal de cales, rases i canalitzacions, publicada al Butlletí oficial de la província de Barcelona en data 26 de maig de 2011.