

**ORDENANÇA REGULADORA  
DE LA INTERVENCIÓ  
ADMINISTRATIVA EN ELS  
ACTES D'EDIFICACIÓ  
I ÚS DEL SÒL**

# ÍNDEX

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### **CAPÍTOL I. Objecte i àmbit d'aplicació**

- Article 1. Objecte.
- Article 2. Àmbit d'aplicació.
- Article 3. Interpretació.
- Article 4. Dret a consulta, informació oral i obtenció de còpies.

### **CAPÍTOL II. Informació urbanística**

- Article 5. Generalitats.
- Article 6. Tipologia de la informació urbanística escrita.
- Article 7. Requisits de les sol·licituds.

## TÍTOL II. ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

### **CAPÍTOL I. Intervenció en l'edificació o l'ús del sòl i subsòl**

- Article 8. Actes subjectes a llicència urbanística.
- Article 9. Tipus de llicències urbanístiques que es regulen en aquesta ordenança.
- Article 10. Requisits i documentació exigible per a cada tipus de llicència urbanística:
  - 1. Llicència de parcel·lació
  - 2. Llicència d'obres i instal·lacions
    - 2.1. Llicència d'obres amb projecte tècnic
    - 2.2. Llicència d'obres amb responsabilitat tècnica
    - 2.3. Llicència d'obres amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant
    - 2.4. Llicència de divisió horitzontal
  - 3. Autoritzacions complementàries a la llicència d'obres
    - 3.1. Ocupació temporal de via pública
    - 3.2. Instal·lació de grues o aparells elevadors.
- Article 11. Altra documentació.

## TÍTOL III. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LES LLICÈNCIES

### **CAPÍTOL I. Contingut i efectes**

- Article 12. Atorgament.
- Article 13. Transmissió.
- Article 14. Acceptació de la llicència.
- Article 15. Obligació de cessió gratuïta de terrenys.
- Article 16. Condicions de la llicència.
- Article 17. Contingut de la llicència.

### **CAPÍTOL II. Obligacions derivades de la concessió de llicències i autoritzacions**

- Article 18. Obligacions del/de la titular de la llicència prèvies a la validesa de les llicències o autoritzacions un cop han estat atorgades
- Article 19. Obligacions del/de la titular de la llicència posteriors a la concessió de la llicència o autorització.
- Article 20. Constitució de fiança.

## **CAPÍTOL III. Vigència, pròrroga, renúncia o desistiment, caducitat i revocació**

- Article 21. Terminis.
- Article 22. Pròrroga.
- Article 23. Renúncia o desistiment.
- Article 24. Caducitat.
- Article 25. Eficàcia i revocació de llicències.

## **CAPÍTOL IV. Procediment**

### **1. Competències**

- Article 26. Competències.

### **2. Sol·licituds: forma i requisits**

- Article 27. Contingut de les sol·licituds.
- Article 28. Documentació.
- Article 29. Presentació.
- Article 30. Atorgament.

### **3 Gestió tributària**

- Article 31. Gestió tributària.

### **4 Deficiències**

- Article 32. Deficiències.

### **5 Terminis de resolució**

- Article 33. Terminis de resolució.

## **CAPÍTOL V. Execució de les obres o de les instal·lacions**

### **1. Modificacions durant l'execució de les obres**

- Article 34. Modificacions del projecte.

### **2 Control municipal de les obres**

- Article 35. Control de les obres.
- Article 36. Finalització

## **TÍTOL IV. RÈGIM DISCIPLINARI**

- Article 37. Tipificació d'infraccions.
- Article 38. Procediments de protecció de la legalitat urbanística.
- Article 39. Sancions.

## **DISPOSICIONS FINALS**

- Primera
- Segona

## **Annex I: Model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística**

### **Abreviacions**

- TRLU Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme
- RPLU Decret 287/2003, Reglament parcial de la Llei 2/2002 d'urbanisme
- RP Reial Decret 2159/1978. Reglament de planejament
- ROAS Decret 179/1995, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis

# TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

## **CAPÍTOL I. Objecte i àmbit d'aplicació**

### **Article 1. Objecte**

L'objecte de l'ordenança és la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl.

### **Article 2. Àmbit d'aplicació**

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

### **Article 3. Interpretació**

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

### **Article 4. Dret a consulta, informació oral i obtenció de còpies**

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

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

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

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

## **CAPÍTOL II. Informació urbanística**

### **Article 5. Generalitats**

Qualsevol persona té dret a rebre informació urbanística escrita i certificacions en els termes i en les condicions establertes en aquest capítol, sempre que no es vulneri el dret a la intimitat de les persones.

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

### **Article 6. Tipologia de la informació urbanística escrita**

Qualsevol persona té dret a rebre informació o certificació urbanística escrita en els termes següents, previ el pagament de la taxa que correspongui:

1. Règim urbanístic aplicable a una finca mitjançant un **certificat de qualificació urbanística**.

2. Compatibilitat de la instal·lació d'una activitat amb el planejament urbanístic, mitjançant un **certificat d'ús i de compatibilitat amb el planejament urbanístic**.
3. Situació de la legalitat d'una determinada finca respecte a la normativa vigent, mitjançant un **certificat de legalitat urbanística i /o antiguitat**.
4. Informe sobre la possibilitat de dur a terme una actuació de conformitat amb el planejament vigent, mitjançant un **informe previ**.
5. Declaració d'**innecessarietat de parcel·lació**.
6. Determinació de les alineacions i de les rasants que corresponen a les edificacions, segons el planejament vigent, mitjançant un **certificat d'alineacions**.

La informació urbanística serà expedida en el termini d'un mes.

## Article 7. Requisits de les sol·licituds

Amb les sol·licituds d'informació urbanística s'hi han d'adjuntar 2 exemplars dels documents que s'indiquen a continuació:

1. Pel **certificat de qualificació urbanística**:
  - a. Plànol de situació i emplaçament a E: 1.1.000, com a mínim, que permeti una identificació indubtable de la finca.
2. Pel **certificat de compatibilitat amb el planejament urbanístic**:
  - a. Plànol de situació i emplaçament a E: 1.1.000, com a mínim, que permeti una identificació indubtable de la finca.
  - b. Memòria descriptiva de l'activitat projectada.
  - c. Ús i aprofitament del sòl i subsòl que requereix l'activitat prevista.
  - d. Requeriments de l'activitat respecte dels serveis municipals.
3. Pel **certificat de legalitat urbanística i/o antiguitat**:
  - a. Plànol de situació i emplaçament a E: 1.1.000, com a mínim, que permeti una identificació indubtable de la finca.
  - b. Informació que permeti facilitar la localització dels antecedents per a poder emetre la certificació (adreça, any de construcció, promotor, referència cadastral...)
  - c. Plànol a escala 1:50 o 1:100 descriptiu de cadascuna de les entitats i superfícies i de la totalitat.
4. Per un **informe previ**:
  - a. Plànol de situació i emplaçament a E: 1.1.000, com a mínim, que permeti una identificació indubtable de la finca.
  - b. Memòria explicativa de la consulta que es formula.
  - c. Avantprojecte, croquis, o fotografia, si s'escau.
5. Declaració d'**innecessarietat de parcel·lació**:

D'acord amb l'article 183.1 del TRLU i 80 del RPLU caldrà la declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació en els casos següents:

1. En les operacions descrites en l'article 10.1 d'aquesta ordenança que no tinguin per finalitat la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per a usos urbans.
2. Quan es pretengui la nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació i la seva descripció prevegi la possibilitat de la divisió o segregació pretesa.

**Documentació.** D'acord amb l'article 80 del RP, amb la sol·licitud de declaració d'innecessarietat de parcel·lació caldrà presentar, adjunta, la documentació següent:

- a) Memòria justificativa de les finalitats i dels objectius que es pretenen assolir i l'adequació de les operacions i dels usos a les determinacions del planejament;
- b) Plànol parcel·lari amb expressió dels usos previstos sobre les parcel·les o lots.

6. Pel **certificat d'alineacions:**

- a. Plànol de situació a E: 1.1.000, com a mínim, que permeti una identificació indubtable de la finca.

## **TÍTOL II. ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. Intervenció en l'edificació o l'ús del sòl i subsòl**

#### **Article 8. Actes subjectes a llicència urbanística**

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres previstos en l'article 179 del TRLU, i en el planejament general, sense excepció per raó de titularitat, i específicament els següents:

- a) Les parcel·lacions urbanístiques.
- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i de les edificacions.
- d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- g) L'autorització d'obres i d'usos de manera provisional.
- h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
- s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.

## CAPÍTOL II. Tipus de llicències urbanístiques i documentació exigible

### Article 9. Tipus de llicències urbanístiques que es regulen en aquesta ordenança:

Es regulen, en aquesta ordenança, tots els actes enumerats en l'article anterior a excepció de la llicència de primera ocupació i l'autorització d'usos i d'obres de caràcter provisional. Als efectes de determinar els requisits i la documentació exigible, s'estableixen els següents tipus de llicències:

1. De parcel·lació
  
2. D'obres i instal·lacions:
  - 2.1 Llicència d'obres amb projecte tècnic
  - 2.2 Llicència d'obres, sense projecte tècnic, amb responsabilitat tècnica.
  - 2.3 Llicència d'obres, sense projecte tècnic, amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant
  - 2.4 Llicència de divisió horitzontal.
  
3. Autoritzacions complementàries:
  - 3.1 Ocupació temporal de la via pública
  - 3.2 Instal·lació de grues i d'aparells elevadors.

### Article 10. Requisits i documentació exigible per a cada tipus de llicència urbanística

A les sol·licituds de llicència s'han d'adjuntar els documents que s'indiquen per a cada tipus.

#### 1. Llicència de parcel·lació

Es requereix llicència de parcel·lació urbanística, de conformitat amb l'article 183 del TRLU, en els següents casos:

1. Divisió simultània o segregació de terrenys en sòl urbà en dos o més lots per a destinar-les a construcció d'edificacions o instal·lacions per a usos urbans.
2. Tota operació que tingui les mateixes finalitats especificades en el punt anterior en què sense divisió o segregació s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
3. La constitució d'associacions o de societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva.

Per a l'obtenció s'han de complir els requisits previs que estableix l'article 187 del TRLU, (en sòl urbà hi ha d'haver el planejament general i derivat aprovats i en sòl urbanitzable el pla parcial aprovat).

En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.

**Documentació.** D'acord amb l'article 79 del RPLU, en la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'adjuntarà necessàriament la documentació següent:

- a) La memòria justificativa de la procedència de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament aplicable.

- b) El plànol parcel·lari, a escala mínima 1.1000, acotat i amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals. Quan el planejament en vigor incorpora el plànol parcel·lari, la còpia certificada d'aquest més les dades i les indicacions necessàries substitueixen el document objecte del punt b).
- c) En els supòsits en què no hi hagi divisió o segregació de la finca, la memòria ha de justificar la procedència de les dimensions dels terrenys objecte dels drets d'utilització exclusiva, d'acord amb les determinacions del planejament, i el plànol parcel·lari s'hi ha d'adequar.

## 2. Llicència d'obres i d'instal·lacions

És necessari sol·licitar llicència d'obres per a la realització de qualsevol dels actes d'edificació i d'ús del sòl que estableix l'article 8 d'aquesta Ordenança, sens perjudici d'haver de sol·licitar, segons el cas, altres llicències .

Als efectes d'establir la documentació que s'ha d'adjuntar amb la sol·licitud, les llicències d'obres i d'instal·lacions es classifiquen en:

- 2.1 Llicències d'obres amb projecte tècnic
- 2.2 Llicències d'obres sense projecte tècnic, amb responsabilitat tècnica
- 2.3 Llicències d'obres sense projecte tècnic, amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant.

### 2.1. Llicència d'obres amb projecte tècnic

Tenen la consideració d'obres amb projecte tècnic les d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, i en tot cas les següents:

- a) Les que afectin els fonaments o de forma substancial els elements estructurals.
- b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïdes, les instal·lacions o els serveis comuns.
- c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
- d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- e) Les que afectin immobles del patrimoni historicoartístic o es trobin sotmesos a especial protecció .

### Documentació que cal presentar

- 1. Sol·licitud normalitzada.
- 2. Projecte **bàsic o executiu**, signat per personal tècnic competent\* i visat pel Col·legi professional, en el moment de presentació de la sol·licitud. En cas que es presenti projecte bàsic, es podrà concedir la llicència però no es podran iniciar les obres fins que es presenti el projecte executiu, cosa que s'haurà de fer amb una antelació mínima de 10 dies abans de l'inici de les obres.

Contingut mínim del projecte:

- a) Memòria descriptiva de l'obra a realitzar que ha de contenir, com a mínim, el nombre d'entitats, el seu ús i superfícies, i les superfícies dels espais comuns i totals de l'edificació.
- b) Justificació del compliment de la normativa vigent en matèries sectorials, entre d'altres: Construcció, habitabilitat, prevenció d'incendis, accessibilitat, control



tèrmic i acústic, gestió de les runes, reglament electrotècnic de baixa tensió, full estadístic, etc.

- c) Estudi geotècnic del sòl, si s'escau.
- d) Amidaments i pressupost d'execució material de l'obra.
- e) Estudi, o estudi bàsic de seguretat i salut, segons correspongui.
- f) Plànols. Necessàriament els següents:
  - Plànol de emplaçament i de la situació que permeti una identificació indubtable de la posició i de la finca on s'executen les obres. Per a l'emplaçament l'escala no serà inferior a 1:500. En el plànol d'emplaçament s'acotaran els límits de finca i les distàncies a aquestes i a camins, vials, veïnat o altres elements físics.
  - Plànol justificatiu del compliment de les determinacions amb el planejament urbanístic. En aquest caldrà grafiar la volumetria màxima admesa, la fondària edificable, l'alçada reguladora, les distàncies a veïnat i la resta de determinacions que el planejament especifiqui en funció de la qualificació urbanística.
  - Plànol de la infraestructura existent (aigua, electricitat i altres), la connexió prevista i els elements de la urbanització que es puguin veure afectats.
  - Plànols de plantes i de façanes, amb les seccions que calgui per a la completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100.
- g) En el cas que l'edificació hagi de ser sotmesa a divisió horitzontal, caldrà aportar en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres el projecte executiu de telecomunicacions signat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional, d'acord amb la legislació sectorial vigent (RD 1/1998 i decrets 116/2000 i 117/ 2000) o el full d'encàrrec del projecte. En el cas que es presenti el full d'encàrrec, es podrà concedir la llicència però no es podran iniciar les obres fins que es presenti el projecte, cosa que s'haurà de fer amb una antelació mínima de 10 dies abans de l'inici de les obres.

3. Full d'assumpció de direcció de l'obra signat i visat per personal tècnic competent\*.

4. Full d'assumpció de direcció d'execució de l'obra signat per personal tècnic competent\* i visat pel col·legi professional.

---

\* La competència del diferent personal tècnic, d'acord amb la Llei d'ordenació de l'edificació, és la següent:

**Edificis d'ús administratiu, comercial, hotelier, serveis, sanitari, religiós, residencial de tot tipus, docent i cultural**

Projecte: arquitecte/a

Direcció d'obra (Ddo): arquitecte/a

Direcció d'execució de l'obra (DdEO): arquitecte/a tècnic/a.

**Edificis d'ús aeronàutic, agropecuari, energia, hidràulic, miner, telecomunicacions, transports (terrestre, marítim i fluvial), industrial, naval, enginyeria de sanejament i higiene, i accessori a les obres d'enginyeria i la seva explotació**

Projecte: enginyer/a, enginyer/a tècnic/a o arquitecte/a segons les disposicions legals de cada professió, d'acord amb les especialitats i les competències específiques.

DdO: enginyer/a, enginyer/a tècnic/a o arquitecte/a segons les disposicions legals de cada professió, d'acord amb les especialitats i les competències específiques.

DdEO: arquitecte/a, arquitecte/a tècnic/a, enginyer/a o enginyer/a tècnic/a indistintament. Quan la DdO sigui assumida per un/a arquitecte/a, la DdEO ha de ser assumida per un/a arquitecte/a tècnic/a.

**Totes les altres edificacions d'usos no inclosos en els grups anteriors**

Projecte: arquitecte/a, arquitecte/a tècnic/a, enginyer/a o enginyer/a tècnic/a segons les disposicions legals de cada professió, d'acord amb les especialitats i les competències específiques.

DdO: arquitecte/a, arquitecte/a tècnic/a, enginyer/a o enginyer/a tècnic/a segons les disposicions legals de cada professió, d'acord amb les especialitats i les competències específiques.

DdEO: arquitecte/a, arquitecte/a tècnic/a, enginyer/a o enginyer/a tècnic/a indistintament.

5. Programa de control de qualitat.
6. Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge.
7. Si l'obra requereix ocupar la via pública o la instal·lació de grues torre, caldrà obtenir simultàniament la preceptiva llicència.
8. Quan s'hagi finalitzat l'obra, si s'escau, s'ha de presentar el certificat emès per la Direcció General de Radiodifusió i Telecomunicació.
9. Declaració d'acceptació i d'estar donat d'alta de l'IAE per part de l'empresa constructora, la instal·ladora, etc.

## 2.2. Llicència d'obres amb responsabilitat tècnica

Tenen la consideració d'obres amb responsabilitat tècnica les obres que:

1. Afecten un element estructural de l'edifici (reparació de forjats, obertures, ...)
2. Alteren la distribució interior d'habitatges que poden afectar a les condicions d'habitabilitat.
3. Consisteixen en la construcció de murs de contenció, de piscines, de dipòsits i similars.
4. Obres que per la seva perillositat en matèria de seguretat i salut requereixen de supervisió tècnica com: treballs amb alta tensió, treballs en alçada (cobertes, façanes,...), moviments de terres amb grans desmunts, treballs en què es requereixi el muntatge d'una bastida i d'altres similars.

### Documentació que cal presentar

1. Sol·licitud normalitzada.
2. Memòria descriptiva de l'obra a realitzar amb justificació del compliment de les normatives vigents en matèries sectorials que s'escaigui en funció de l'obra.
3. Amidaments i pressupost d'execució material de l'obra.
4. Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons correspongui, signat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional\* (mireu el peu de pàgina de la pàgina anterior).
5. Full d'assumpció de direcció de l'obra signat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional\* (mireu el peu de pàgina de la pàgina anterior).
6. Plànols. Necessàriament els següents:
  - Plànol d'emplaçament i de situació que permeti una identificació indubtable de la posició i de la finca on s'executen les obres.
  - Plànol de l'obra a realitzar, si s'escau.
7. Declaració d'acceptació i d'estar donat d'alta de l'IAE per part de l'empresa constructora, de la instal·ladora, etc.

## 2.3. Llicència d'obres amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant

Tenen la consideració d'obres amb responsabilitat exclusiva del/de la sol·licitant les obres no enumerades en els apartats anteriors i les instal·lacions publicitàries.

### Documentació que cal presentar

1. Sol·licitud normalitzada.
2. Document o croquis que descriu i detalla de manera escrita i/o gràfica les obres que es sol·liciten, amb indicació de l'extensió, del pressupost i de la situació.

## 2.4 Llicència de divisió horitzontal

En els supòsits d'edificis o de locals preexistents i no inscrits en el Registre de la Propietat i que no requereixin la realització de cap tipus d'obres per a la seva utilització o funcionament, es podrà sol·licitar la llicència de divisió horitzontal.

### Documentació que cal presentar

1. Sol·licitud normalitzada.
2. Memòria descriptiva de l'edificació on consti: la superfície total construïda, el número de plantes, el nombre d'entitats i les superfícies útils d'ús específic de cadascuna de les entitats.
3. Plànol de l'emplaçament de l'edificació amb indicació dels límits de la finca.
4. Plànol a escala de cada planta, amb indicació de les entitats i de les superfícies.
5. Certificat de solidesa i d'antiguitat signat per personal tècnic competent i visat pel col·legi professional. \*(mireu el peu de pàgina a la pàgina 9).

## 3. Autoritzacions complementàries a la llicència d'obres

### 3.1. Ocupació temporal de via pública

Es requereix autorització complementària a la llicència d'obres quan sigui necessària l'ocupació temporal de via pública amb instal·lacions de grues, d'aparells elevadors, de contenidors, de tanques, de material d'obra i similars.

### Documentació que cal presentar

1. Sol·licitud normalitzada.
2. Plànol o croquis que descriu i detalla la zona a ocupar, els elements d'instal·lació previstos i la senyalització diürna i nocturna amb indicació de les desviacions de trànsit i els passos alternatius de vianants.
3. La previsió temporal de l'ocupació.

### 3.2. Instal·lació de grues o d'aparells elevadors

Amb la sol·licitud de la llicència per instal·lació de grues-torre o d'aparells elevadors, caldrà adjuntar-hi:

1. Projecte signat per personal tècnic competent (enginyer/a o enginyer/a tècnic/a) i visat pel seu col·legi professional, que incorpori el plànol d'emplaçament, la ocupació i la senyalització de la grua.
2. Justificant del model GR-1 del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

Una vegada s'hagi instal·lat la grua i abans de posar-la en funcionament caldrà presentar:

1. Justificant del model GR-2 de l'autorització d'instal·lacions de la grua o de l'aparell elevador, emès per l'Entitat d'Inspecció i Control de la Generalitat de Catalunya.

## Article 11. Altra documentació

Quan calgui per la tipologia de l'obra, la localització, el planejament urbanístic o d'altra normativa, de forma motivada, es podrà requerir al/a la sol·licitant documentació complementària a la presentada.

## **TÍTOL III. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

### **CAPÍTOL I. Contingut i efectes**

#### **Article 12 . Atorgament**

- 1.** Les llicències urbanístiques s'entenen atorgades salvat els dret de propietat i sense perjudici dels drets de tercers, i no poden ser invocades per excloure o disminuir les responsabilitats civils o penals en què pugui incórrer el/la titular.
- 2.** Les llicències urbanístiques s'atorguen amb estricta subjecció a la sol·licitud, als plànols, a la memòria i a la resta de documentació presentada a l'Ajuntament.
- 3.** No es podran atorgar amb caràcter previ llicències d'obres per a edificacions de tota mena que hagin de destinar-se a activitats que requereixin autorització, llicència o permís ambiental per a l'activitat corresponent. S'inclouen en aquesta previsió els aparcaments que formin part d'un projecte d'obres, encara que la destinació principal de les obres sigui una altra.
- 4.** Quan concorrin més d'una llicència o autorització (ocupació de via pública, guals, connexió a la xarxa de sanejament ...) en un únic fet constructiu es tramitaran conjuntament.
- 5.** Quan coincideixin en un únic fet constructiu l'enderroc i la nova construcció s'hauran de concedir en unitat d'acte.
- 6.** Quan, per causa de l'enderroc, quedin mitgeres al descobert s'han de deixar en condicions d'ornat públic i si fos procedent tancar el solar.
- 7.** Durant l'execució de l'obra, quan calgui per la tipologia de l'obra, l'Ajuntament exigirà que el/la sol·licitant justifiqui que disposa d'una pòlissa d'assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil.

#### **Article 13. Transmissió**

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

#### **Article 14. Acceptació de la llicència urbanística**

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

#### **Article 15. Obligació de cessió gratuïta de terrenys**

Quan l'obra o l'edificació requereix la urbanització prèvia o simultània i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'haguessin lliurat a l'Administració, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys.

#### **Article 16. Condicions de la llicència**

S'entendran incloses en el contingut de l'acte de l'atorgament de llicència urbanística, que en tot cas els/les titulars de les llicències hauran de respectar, les disposicions generals referents a condicions estètiques, tècniques o higièniques establertes per la normativa urbanística municipal o

per altres instruments de planejament aplicables, definitivament aprovats, les clàusules generals que conté aquesta ordenança i les específiques que es determinin en l'acte d'atorgament.

### **Article 17. Contingut de la llicència**

1. A la llicència s'adjuntarà, com expressió gràfica del contingut, un exemplar del projecte o de la documentació aprovada.
2. Si el contingut de la llicència fos insuficient, s'haurà de demanar llicència complementària, i en cap cas es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals i de les normes urbanístiques.

## **CAPÍTOL II. Obligacions derivades de la concessió de llicències i d'autoritzacions**

### **Article 18. Obligacions del/de la titular de la llicència prèvies a la validesa de les llicències o autoritzacions un cop han estat atorgades**

La validesa de la llicència o de l'autorització concedida i la disponibilitat, està condicionada al compliment dels requisits legalment exigibles, (fiances, liquidacions pendents de projectes d'urbanització) i amb els específics establerts en la resolució.

### **Article 19. Obligacions del/de la titular de la llicència posteriors a la concessió de la llicència o autorització**

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

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

- a) Realitzar les obres amb estricta subjecció a la sol·licitud, als plànols, a la memòria i a la resta de documentació presentada a l'Ajuntament, amb respecte rigorós al planejament urbanístic i a les disposicions aplicables. Qualsevol modificació introduïda en el projecte durant l'execució de les obres ha d'obtenir l'aprovació municipal.
- b) Adoptar totes les mesures de seguretat a l'obra i a la via pública.
- c) Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització.
- d) Col·locar i mantenir en bones condicions durant el termini d'execució de les obres, en lloc perfectament llegible des de la via pública, la placa informativa homologada per l'Ajuntament, que es lliurarà al/a la titular de la llicència.
- e) Retirar, en el termini de 7 dies després d'acabada l'obra, els materials sobrants, les bastides, les tanques i les barreres.
- f) Disposar a l'obra d'un exemplar del projecte aprovat, del plànol d'alineacions i rasants, si s'escau, i del document acreditatiu de la llicència municipal. La documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal que depèn de l'Ajuntament, encarregat de la inspecció d'obres.
- g) Comunicar a l'Ajuntament l'inici i l'acabament de les obres.
- h) Realitzar les obres sota la direcció facultativa. La renúncia o l'absència de personal tècnic director invalida l'eficàcia de la llicència d'obres i no es podran reiniciar fins que es notifiqui a l'Ajuntament el nomenament del nou personal tècnic director.

- i) El serveis tècnics municipals podran examinar si les obres o les instal·lacions realitzades s'ajusten a la llicència concedida i en cas que no sigui així, s'incoarà el corresponent expedient de disciplina urbanística.

## **Article 20. Constitució de fiança**

Per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en l'article anterior, l'Ajuntament pot establir en l'acte d'atorgament de la llicència el dipòsit d'una fiança, la qual haurà de ser proporcional al possible dany a la via pública.

## **CAPÍTOL III. Vigència, pròrroga, renúncia o desistiment, caducitat i revocació**

### **Article 21. Terminis**

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

- Llicències d'obres amb projecte d'edificació: 1 any per iniciar les obres i 3 anys per finalitzar-les (total 4 anys).
- Llicències d'obres amb responsabilitat tècnica: 6 mesos per iniciar-les i 1 any per finalitzar-les (total 1 any i mig).
- Llicències d'obres amb responsabilitat del/de la sol·licitant: 3 mesos per iniciar-les i 6 mesos per acabar-les (total 9 mesos).

### **Article 22. Pròrroga**

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

### **Article 23. Renúncia o desistiment**

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

### **Article 24. Caducitat**

La llicència urbanística caduca si en finalitzar qualsevol dels terminis a què fa referència l'article 21 o les pròrroques corresponents no s'han començat o no s'han acabat les obres. L'incompliment dels terminis per a l'inici i l'acabament de les obres i, si s'escau, les pròrroques concedides, per causa imputable al/a la titular de la llicència, comporta en tot cas la caducitat de la llicència, que serà declarada per l'òrgan que hagi atorgat la llicència, de conformitat amb el procediment legalment establert.

### **Article 25. Eficàcia i revocació de llicències**

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

## **CAPÍTOL IV. Procediment**

### **1. Competències**

#### **Article 26. Competències**

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

### **2. Sol·licituds: forma i requisits**

#### **Article 27. Contingut de les sol·licituds**

Les sol·licituds es formularan per escrit, en l'imprès oficial normalitzat, aprovat com annex en aquesta ordenança, degudament emplenat i amb la signatura original de la persona que l'encapçalli.

#### **Article 28. Documentació**

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

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

#### **Article 29. Presentació**

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

#### **Article 30. Atorgament**

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

### **3 Gestió tributària**

#### **Article 31. Gestió tributària**

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

### **4 Deficiències**

#### **Article 32. Deficiències**

1. Si els serveis tècnics o jurídics municipals o els organismes als quals s'hagués demanat dictamen, informessin sobre l'existència en la petició de llicència de deficiències, es distingiran entre les esmenables i les no esmenables.

2. Les deficiències esmenables es notificaran a la persona interessada perquè les esmeni dins del termini de deu dies, en el supòsit de l'apartat 2.3 de l'article 10, o en el termini de 3 mesos, en els supòsits dels apartats 2.1 i 2.2, amb l'avertiment que, transcorregut aquest termini sense que

s'hagi efectuat l'esmena, es resoldrà la denegació o la no admissió a tràmit, segons la naturalesa de la deficiència.

3. Les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

## 5. Terminis de resolució

### Article 33. Terminis de resolució

1. Els terminis de resolució de les llicències i de les autoritzacions seran els que estableixi la legislació aplicable.

2. Les llicències d'obres amb projecte d'edificació i amb responsabilitat tècnica, i altres assimilables, es resoldran en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut el termini sense haver-ne notificat la resolució es considera concedida per silenci administratiu, llevat que sigui contrària a la normativa urbanística.

3. Les llicències d'obres amb responsabilitat del/de la promotor/a, autoritzacions i altres assimilables es resoldran en el termini màxim d'un mes, a comptar des de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense haver-ne notificat la resolució, les obres es consideraran autoritzades per silenci administratiu, llevat que sigui contrària a la normativa urbanística.

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

## CAPÍTOL V. EXECUCIÓ DE LES OBRES

---

### 1. Modificacions durant l'execució de les obres

#### Article 34. Modificacions del projecte

Si durant el transcurs d'una obra fos necessari o convenient introduir alguna variació en el projecte de la llicència, es distingirà si es tracta de:

**a) Modificacions substancials** - Es consideren modificacions substancials les que modifiquen la volumetria, el nombre d'entitats, les superfícies, els usos, els elements estructurals o les que puguin afectar a les condicions d'habitabilitat.

En cas de modificació substancial s'ha d'obtenir una nova llicència.

**b) Modificacions de detall** - Es consideren modificacions de detall les no establertes a l'apartat anterior.

En cas de modificació de detall es podran continuar els treballs sota la responsabilitat de la persona titular de la llicència, sempre que s'hagi comunicat a l'Ajuntament la modificació amb la documentació gràfica i escrita que calgui per poder apreciar la naturalesa i la importància de les variacions, la justificació i l'adequació a la normativa urbanística.

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



## **2. Control municipal de les obres**

### **Article 35. Control de les obres**

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

### **Article 36. Finalització**

L'ús de les obres està sotmès a la obtenció de la llicència de primera ocupació.

## **TÍTOL IV. RÈGIM DISCIPLINARI**

### **Article 37. Tipificació d'infraccions**

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

### **Article 38. Procediments de protecció de la legalitat urbanística**

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

### **Article 39. Sancions**

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

## **DISPOSICIONS FINALS**

### **Primera. Entrada en vigor**

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

### **Segona. Adaptació**

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

## Annex 1

# SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Expedient número

D'acord amb la Llei 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, us informem que les dades facilitades s'inclouran en el fitxer automatitzat del Registre de documents i/o en el fitxer de Llicències, activitats i instal·lacions de l'Ajuntament per al seu tractament informàtic.

## 1. PROMOTOR DE LA LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Nom i cognoms \_\_\_\_\_  
DNI núm. \_\_\_\_\_ Domicili \_\_\_\_\_  
Codi postal i població \_\_\_\_\_ Telèfon \_\_\_\_\_

Dades del/de la sol·licitant, en cas de ser persona diferent al promotor:

Nom de la persona física o jurídica representada \_\_\_\_\_  
NIF núm. \_\_\_\_\_ Domicili social \_\_\_\_\_  
Codi postal i població \_\_\_\_\_ Telèfon \_\_\_\_\_

## 2. EMPLAÇAMENT DE L'OBRA /ACTUACIÓ

Adreça \_\_\_\_\_

## 3. TIPUS DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA I PRESSUPOST

- Construcció, demolició, ampliació, canvi d'ús o rehabilitació integral d'edificis, ...  
 Reparació, manteniment, acabats interiors, ...  
 Parcel·lació  Divisió horitzontal  
 Altres \_\_\_\_\_

### Ús al qual es vol destinar l'edifici

- Residencial  
 No residencial:  Industrial  Comercial  Agrícola  Ramader  Sense ús específic  
 Altres \_\_\_\_\_  
S'ha sol·licitat llicència d'activitats per a l'ús no residencial  Sí  No

### Explicació de l'obra/actuació

Pressupost d'execució material de l'obra \_\_\_\_\_

## 4. AUTORITZACIONS COMPLEMENTÀRIES

- Afectació de via pública (bastida, tanca, contenidor, material d'obra, etc.)  
Superfície ocupada \_\_\_\_\_ Dies d'ocupació \_\_\_\_\_  
 Instal·lació de grua

## 5. DOCUMENTACIÓ QUE S'APORTA AMB AQUESTA SOL·LICITUD

- projecte  full d'acceptació de direcció de l'obra  full d'acceptació de direcció d'execució  
 full de control de qualitat  full estadístic de l'edificació  certificat de runes  
 projecte de telecomunicacions  altres \_\_\_\_\_

## 6. PERSONAL TÈCNIC DE L'OBRA

Director/a de l'obra \_\_\_\_\_ Titulació habilitant \_\_\_\_\_  
Director/a de l'execució \_\_\_\_\_ Titulació habilitant \_\_\_\_\_

## 7. CONSTRUCTOR/A

Nom \_\_\_\_\_

Domicili \_\_\_\_\_

- accepto l'execució d'aquestes obres
  - estic donat d'alta de l'IAE per exercir en el municipi
- SIGNATURA DEL/DE LA CONSTRUCTOR/A

## PETICIÓ

Sol·licito que m'atorgui la llicència urbanística.

SIGNATURA DEL/DE LA PROMOTOR/A

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ d \_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_

AJUNTAMENT D \_\_\_\_\_

---

### INFORMACIÓ DELS TERMINIS DE RESOLUCIÓ I DELS EFECTES DEL SILENCI ADMINISTRATIU

*D'acord amb l'article 42 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99 us informo del següent:*

- a. *L'expedient es considera iniciat en la data d'entrada al Registre General de l'Ajuntament. La data és la que consta en la còpia de la vostra sol·licitud.*
- b. *Les llicències d'obres de les quals la normativa reguladora exigeix projecte s'han d'atorgar o denegar de manera motivada en el termini de dos mesos i la resta en el termini d'un mes (article 81 ROAS).*
- c. *Finalitzat el termini esmentat sense que s'hagi notificat de forma expressa la resolució corresponent, podeu entendre concedida la llicència urbanística per silenci administratiu. El termini no serà d'aplicació en el cas que l'obra projectada sigui per a l'establiment d'una activitat subjecta a autorització, llicència o permís ambiental. En aquest supòsit només es podrà atorgar la llicència urbanística simultàniament o amb posterioritat a la llicència d'activitat (article 77.4 ROAS).*

*No es podran considerar atorgades per silenci administratiu les llicències en contra de la legislació urbanística o del planejament vigent (article 5.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, ni actes que transfereixin a qui ho sol·liciti o a tercers facultats relatives al domini públic o servei públic (article 82.2 ROAS).*

**El/la promotor/a o sol·licitant**  
**Em dono per assabentat/ada**