



## ORDENANÇA URBANÍSTICA

### CAPÍTOL I

#### Disposicions generals

##### Art. 1.- Objecte

**Constitueix l'objecte d'aquesta Ordenança la regulació de les característiques i requisits de les llicències que tinguin per objecte, l'obtenció de llicències d'obres considerades majors i menors, les comunicacions prèvies o assabentats d'obres, les d'enderrocament o de reforma, parcel·lacions i els canvis d'ús, segons el que disposa l'article 30 del Pla General d'Ordenació de Vacarisses vigent.**

Per altra banda es regulen les característiques i requisits de les sol·licituds d'informació urbanística i d'altres aspectes relacionats amb els actes d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl.

##### Art. 2.- Àmbit d'aplicació

L'Ordenança present és d'obligat compliment en tot el terme Municipal de Vacarisses.

##### Art. 3.- Vigència

L'aprovació d'aquesta Ordenança implica la derogació de totes les disposicions vigents de caràcter municipal que s'hi oposin.

##### Art. 4.- Interpretació

Aquesta Ordenança s'interpretarà atenent al sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, amb subordinació al que puguin disposar les Normes del Pla General d'Ordenació de Vacarisses i d'altres d'ordre jurídic sobre el tema.

##### Art. 5.- Actualització

L'Ajuntament podrà actualitzar aquesta Ordenança, adaptant-la a la realitat social del temps, quan així ho aconsellin les noves disposicions que es promulguin sobre aspectes que constitueixen el seu objecte.



## CAPÍTOL II

### Informes i certificats urbanístics

#### Art. 6.- Objecte

1. En aquest capítol la present Ordenança té com objecte la regulació dels tipus d'informes i certificats urbanístics, dels requisits documentals per a sol·licitar-los, dels procediments per tramitar-los, dels seus continguts legals, així com de la regulació de la informació urbanística i d'altres aspectes relacionats amb els actes d'intervenció de l'edificació i l'ús del sòl.
2. La present Ordenança regula els següents tipus d'expedients i procediments :
  - a. Informes Urbanístics
  - b. Informes tècnics previs
  - c. Assenyalament d'alineacions i rasants
  - d. Certificats d'aprofitament urbanístic
  - e. Certificats a efectes de la inscripció d'obra nova al Registre de la Propietat
  - f. Certificats d'activitats classificades
1. Qui es proposi realitzar actes subjectes a llicència, i en particular, els propietaris de les finques i els tècnics encarregats de la redacció de projectes, podran sol·licitar que l'Ajuntament els informi per escrit, sobre qualsevol dubte tècnic que pogués produir-se com a conseqüència de l'aplicació del que disposen les Normes Urbanístiques en vigor o aquesta Ordenança.
2. Les peticions d'informació s'hauran de presentar al Registre de l'Ajuntament, mitjançant instància, en la que es consignaran tots els antecedents i la situació real de la finca o sector pels que es sol·licita la informació.

#### Art. 7.- Consultes i informes urbanístics

- 1.- Qualsevol administrat té dret a consultar a l'Ajuntament, el Pla General d'Ordenació i tots els documents urbanístics que el desenvolupen, i a que l'Ajuntament li informi per escrit del règim urbanístic aplicable a una finca o sector.
- 2.- La informació per escrit es facilitarà en un termini **d'un mes** a comptar des de la data de presentació de la documentació sol·licitada.

#### Art. 8.- Informes tècnics previs

- 1.- Abans de sol·licitar llicència municipal d'obres o activitats, es podrà sol·licitar la informació necessària per a la redacció dels expedients tècnics, per tal d'aclarir dubtes



sobre l'aplicació i interpretació de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació i d'aquestes Ordenances.

- 2.- A les sol·licituds d'informació urbanística escrita a què es refereixen els articles anteriors, s'acompanyarà plànol d'emplaçament o de situació de format DIN A 4 i a escala 1:1000 o 1:500, en que consti la superfície del solar o finca en qüestió, i si s'escau, la distància de la façana referenciada a la cruïlla més pròxima, o de qualsevol altre documentació que permeti la localització de la finca o propietat.
3. A les peticions d'informes tècnics previs sobre obres majors o instal·lacions industrials, s'acompanyarà a més l'avantprojecte que es sotmet a l'informe.
4. La informació per escrit es facilitarà en un termini **d'un mes** a comptar des de la data de presentació de la documentació sol·licitada.

#### **Art. 9.- Assenyalament d'alineacions i rasants**

1. L'administrat podrà sol·licitar de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les línies i rasants oficials que correspongui a una finca determinada.
2. La sol·licitud per al assenyalament sobre el terreny d'alineacions i rasants haurà d'anar acompanyada d'un plànol de situació de la finca, per duplicat, a escala no menor de 1:1.000, en el qual es reflecteixi la posició de la finca respecte de les vies públiques que limiten la totalitat de la illa on es trobi situada, i en el qual consignin les cotes corresponents als diferents límits de la finca, així com les distàncies als xamfrans dels carrers immediats.
3. Tant la informació per escrit com el plànol justificatiu de l'assenyalament d'alineacions i rasants haurà de facilitar-se en el termini **d'un mes**.

#### **Art. 10.- Certificats a efecte de la inscripció d'obra nova al Registre de la Propietat**

1. De conformitat amb la disposició transitòria quinta del Reial Decret Legislatiu 1/92, de 26 de juny, l'Ajuntament lliurarà, a petició de qualsevol particular, una certificació acreditativa de les edificacions existents a l'entrada en vigor de la Llei 8/1990, del 25 de juliol, situades en sòl urbanitzable, si van ser realitzades de conformitat amb l'ordenació urbanística aplicable, o respecte de les quals ja no procedeixi dictar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició, a l'efecte de quedar incorporades al patrimoni del seu titular, que podrà inscriure la corresponent escriptura pública de declaració d'obra nova, si s'escau.
2. La sol·licitud per lliurar el certificat a efectes de la inscripció d'obra nova, haurà d'anar acompanyada del rebut de l'últim exercici d'I.B.I, i de document que acrediti haver obtingut la corresponent llicència d'obres.
3. La informació per escrit es facilitarà en el termini **d'un mes** a comptar de la presentació de la documentació sol·licitada.



#### Art. 11.- Consulta expedients finalitzats

1. D'acord amb l'article 37 de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú, qualsevol persona té dret a accedir als registres i als documents que, formant part d'un expedient, es trobin als arxius administratius, sempre que els expedients corresponguin a procediments acabats en la data de la sol·licitud de consulta.
2. El dret d'accés comportarà poder obtenir còpies o certificats dels documents, l'examen dels quals siguin autoritzats per l'Administració, mitjançant petició escrita i previ pagament, si s'escau, de les taxes legalment establertes.

#### Art. 12.- Consulta d'expedients en tràmit

D'acord amb l'article 35 a) de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, els interessats en un expedient administratiu tenen dret a conèixer en qualsevol moment, l'estat de la seva tramitació i a obtenir còpies dels documents que continguin.

### CAPÍTOL III

#### Disposicions generals sobre les llicències

#### Art. 13.- Contingut de la sol·licitud

1. **Les sol·licituds s'han de formular per escrit, en l'imprès oficial corresponent, subscrietes per l'interessat o per la persona que legalment el representi.**
2. A les sol·licituds de llicència s'hi ha d'acompanyar els documents que segons la naturalesa de la llicència es determinen en els articles següents.

#### Art. 14.- Projecte tècnic

1. **El projecte contindrà una memòria i els plànols necessaris, que han d'anar numerats i s'han de presentar amb la memòria, enquadernats en carpetes i plegats en format DIN-A4.**
2. Els plànols i la memòria han d'anar sempre signats pel peticionari i pel facultatiu competent, com també visats pel corresponent Col·legi Professional.



#### Art.15.- Lloc de presentació

Les sol·licituds s'han de presentar al Registre general de l'Ajuntament a les oficines de Correus o per qualsevol mitjà admès per l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

#### Art. 16.- Gestió tributària

Les sol·licituds de llicència estan sotmeses a la gestió tributària que estableixen les ordenances fiscals corresponents.

#### Art. 17.- Actes exempts de llicència sotmesos a comunicació

1. D'acord amb allò que preveu l'art. 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva escassa entitat tècnica, i sempre que no es refereixin a edificis singulars, o inclosos en qualsevol catàleg, únicament han de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució.
2. En el moment d'aquesta comunicació, si s'escau, caldrà abonar a l'Ajuntament la pertinent taxa legalment establerta.
3. Els treballs que es consideraran inclosos en aquest article, són els que es relacionen seguidament, i d'altres que, a criteri del Servei Tècnic d'aquest Ajuntament, per el seu contingut es puguin assimilar als esmentats.
  - a. els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar (excepte la tala d'arbres)
  - b. els canvis de paviments en cobertes planes, terrats i balcons
  - c. instal·lació de persianes enrotllades
  - d. reparació de desguassos pluvials
  - e. revocar i pintar façanes i voladissos
  - f. revestiments interiors (revocar, esquitxar, enguixar, enrajolar, etc.) i col·locació de sòcols
  - g. formació de regates (cales) en interiors que no afectin a parets mestres, per a canonades d'aigua, gas, electricitat i d'altres instal·lacions domèstiques
  - h. canviar canonades i desguassos a l'interior de les edificacions
  - i. reparar i reconstruir cels rasos, canviar safareigs, sanitaris i cuines
  - j. canviar graons d'escales
  - k. reparar tranca aigües en teulades i cobertes, reconstruir la canal tortugada i reparar baranes en terrats
  - l. col·locar reixes a les finestres, rases a la façana, sense que impliquin sortits a les voreres
  - m. canviar paviments existents en habitatges
  - n. Les reformes en cuines i banys que no impliquin modificacions en l'estructura ni en la distribució
  - o. Canviar rajoles o revestiments verticals
  - p. Canviar baranes exteriors en general
  - q. Instal·lació d'antenes



4. En el cas de que per a la realització d'aquestes obres calgués l'ocupació de la via pública, s'ha de sol·licitar l'autorització corresponent per l'esmentada ocupació.
5. En el cas de que per a la realització d'algunes de les obres descrites s'hagués de menester el muntatge de bastides, aquestes tindran la consideració d'obres menors.
6. La comunicació d'aquesta ocupació s'ha de fer mitjançant l'imprès oficial i caldrà adjuntar-hi, si s'escau, un plànol d'emplaçament a escala 1:1000, i necessàriament una fotografia (no polaroid).
7. 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, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.
8. Durant l'esmentat termini l'administració ha de requerir, si s'escau, el titular de les obres o de l'activitat als efectes següents:
  - a. Perquè esmeni les deficiències observades en la documentació presentada, o
  - b. Perquè l'adapti a la normativa que sigui aplicable, impedit l'execució de les obres o l'exercici de l'activitat fins que hagi obtingut la llicència preceptiva, l'atorgament de la qual s'ha de subjectar al procediment que estableix aquesta ordenança.

En els supòsits anteriors, la notificació del requeriment a l'interessat suspèn el còmput del termini d'un mes abans esmentat.

4. Les comunicacions per a l'execució d'actuacions relacionades en aquest article, tenen una vigència de **tres mesos**, transcorreguda la qual, i en cas de no haver-se executat totalment les obres, cal efectuar una nova comunicació.
5. Serà obligatòria la col·locació del rètol anunciador de l'obra facilitat per l'Ajuntament abans del seu inici.

#### **Art. 18.- Actes subjectes a llicència**

Estan subjectes a llicència municipal els actes descrits a l'article 247 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com d'altres contemplats en el Reglament de Disciplina Urbanística, d'acord amb l'article 24 de la Normativa del Pla General vigent.

La impossibilitat de concessió de llicències, la caducitat i la sol·licitud de les mateixes, quedarà regulat pel que disposa la Normativa del Pla General vigent.

Tota obra sigui major o menor, estarà d'acord amb el que disposa el Reial Decret " Sobre Seguretat i Salut a les Obres de Construcció, decret 1627/97".

De manera esquemàtica, els actes considerats, són els següents :

#### **A. Obres que afecten a les Edificacions**

- a. Obres de Nova Planta
  - b. Obres de Modificació d'estructures o aspecte exterior de les edificacions existents:
    - o ampliació
    - o reforma



- o conservació
- o reparació
- o millora

c. Obres d'enderroc de construccions, totals o parcials

d. Obres de construcció de tanques en solars i terrenys

### **B. Obres que afecten als solars o als espais públics**

- a. Obertura de vies, camins i accessos rodats
- b. Moviments de terres (buidat, rebaixes, rebliments, rases i cates d'exploració)
- c. Petites obres d'urbanització que no conformin un Projecte d'Urbanització
- d. Realització en via pública de rases i pous
- e. Instal·lació, substitució i modificació, trasllat i supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc. ), ja siguin en galeries de serveis soterrades o aèries
- f. Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció
- g. Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda o qualsevol mena instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic
- h. Tala d'arbres en terrenys que constitueixin massa arbòria, espai boscos, bosc forestal, arbreda o parc
- i. Parcel·lacions urbanístiques (Agregacions o Segregacions)

### **C. Activitats.**

- a. Primera ocupació utilització dels edificis de nova planta i modificació de l'ús global d'aquest
- b. Instal·lació, funcionament, obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments (maquinària), destinats a activitats industrials, comercials i de prestació de serveis, i d'altres usos previstos en el Pla General Municipal vigent
- c. Exercici de qualsevol activitat industrial, especialment si es susceptible de produir molèsties o perills per nocivitat o insalubritat

1. Les actuacions indicades a l'apartat anterior no tenen caràcter exhaustiu per tant, s'hi consideren incloses per analogia les actuacions no previstes expressament però assimilables quant a entitat o naturalesa.
2. En general, resta sotmès a l'obtenció de la perceptiva llicència qualsevol altre acte assenyalat a les Lleis i Reglaments Urbanístics, al Pla General Municipal d'Ordenació i figures del Planejament que el complementin i desenvolupi.
3. No obstant les llicències d'activitats es regularan per l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions, publicada l'aprovació definitiva en el B.O.P núm. 45, de data 22 de febrer del 2000.



#### Art. 19.- Actes de l'Estat, Generalitat o entitats de dret públic

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan són promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, és també obligatòria la sol·licitud de la llicència.
2. En el cas d'urgència o interès excepcional, s'ha d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent.

#### Art. 20.- Responsabilitat com a conseqüència de l'activitat de la llicència

1. Les llicències s'atorgaran sense perjudici del dret de propietat i des de tercers i no podran ser invocades per part dels particulars per tal d'excloure o disminuir les responsabilitats civils o penals en les quals puguin incórrer com a conseqüència de l'exercici de l'activitat objecte de llicència.
2. En cap cas, l'atorgament d'una llicència podrà implicar cap tipus de responsabilitat per part de l'Ajuntament, deguda a danys i perjudicis de qualsevol tipus que es puguin produir com a conseqüència de l'execució de l'activitat objecte de la llicència.

#### Art. 21.- Obligacions dels titulars de la llicència

La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en aquesta Ordenança, o les específiques Fiscals Reguladores, a complir les condicions específiques que s'expressin en la resolució que atorgui la llicència i, en general, les següents:

- a. Satisfer les despeses que ocasioni a l'Administració, com a conseqüència de la pròpia activitat de la llicència.
- b. Reparar i indemnitzar els danys i perjudicis que es causin en els elements urbanístics del sòl, i subsòl de la via pública, tal com voravies, paviments, vorades, fanals, plaques de numeració, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, murs, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs. A tal efecte el peticionari de la llicència haurà d'ingressar la quantitat corresponent al **0'6 % del pressupost** de les obres objecte de llicència, juntament amb l'import resultant del Impost sobre construccions, obres e instal·lacions, per tal de garantir la reposició en el seu cas dels elements danyats.

L'import dipositat per aquest concepte serà retornat per l'Ajuntament una vegada comprovada pels serveis tècnics municipals la correcta execució de les obres i l'estat dels elements urbanístics esmentats anteriorment.

- c. Instal·lar i mantenir en bon estat de conservació la tanca de precaució durant el temps d'execució de les obres.
- d. Col·locar i mantenir el rètol municipal justificatiu d'haver obtingut la llicència on constarà en tot cas:
  - o número d'expedient
  - o referència cadastral de la finca
  - o emplaçament





- nom i cognom del promotor de l'obra
- direcció tècnica, si s'escau
- empresa constructora, si s'escau.
- tipus d'obra
- data de concessió de la llicència
- data de finalització de les obres.

El rètol municipal serà entregat per l'ajuntament al titular de la llicència una vegada comunicada la data d'inici efectiu de les obres.

#### **Art. 22.- Actes sotmesos a d'altres autoritzacions**

Quan sobre l'acte sotmès a prèvia llicència urbanística s'exigeixen altres autoritzacions administratives o sigui necessari l'informe preceptiu d'altres Administracions públiques, el contingut d'aquests documents quedarà incorporat a la llicència municipal d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial.

#### **Art. 23.- Afectació de les obres a elements comuns**

Les intervencions que es projectin sobre elements comunitaris per naturalesa o afecció (façanes, cobertes, mitgeres, elements estructurals, instal·lacions comunes, etc.) l'interessat ha de justificar haver comunicat fefaentment la intenció de realitzar les obres, a la Comunitat de Propietaris i que aquest no s'ha oposat, en el termini de quinze dies des d'aquella notificació.

#### **Art. 24.- Llicències condicionades a completar la urbanització**

1. Per atorgar llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la tingui consideració de solar, d'acord amb la legislació vigent urbanística.
2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quant hi concorrin les circumstàncies següents:
  - a. Que disposi d'accés rodat, xarxa de sanejament, subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigua.
  - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi de **tres mesos** de l'acabament de l'edificació, mitjançant la construcció de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Corporació Municipal o aval bancari.

La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de llicència els tècnics municipals informaran sobre aquest extrem.



#### **Art. 25.- Cessió gratuïta de terrenys**

En tot cas és requisit indispensable per a l'atorgament de llicència, que s'hagi complert prèviament l'obligació de cessió gratuïta de terrenys establerta en la legislació urbanística vigent.

#### **Art. 26.- Pròrroques en les llicències d'obres**

El titular d'una llicència pot demanar pròrroga de la mateixa, abans d'acabar els terminis expressats a la llicència en qüestió i l'Ajuntament en concedirà una i única, per un termini igual a la meitat de la inicialment atorgada.

#### **Art. 27.- Retirada, anul·lació i revocació de llicències**

Les llicències quedaran resoltes i sense efecte si el seu titular incompleix les condicions a que estan subjectes, per causa imputable al mateix.

Les llicències poden ser anul·lades en el supòsit i amb els efectes previstos a la legislació administrativa general i a la legislació urbanística.

Les llicències seran revocades quant es modifiquin o desapareguin les circumstàncies que varen motivar l'atorgament o quan es sobrevinguin d'altres que, d'haver-hi estat, haurien justificat la denegació.

### **CAPITOL IV**

#### **Obres menors**

#### **Art. 28.- Classificació**

A l'efecte de la seva tramitació i de conformitat amb allò que disposen els articles 75 i 81 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, les obres es classifiquen en majors i menors, d'acord amb la seva entitat tècnica, importància econòmica i la transcendència urbanística.



### Art. 29.- Definició d'obra menor

Tenen consideració d'obres menors les següents :

1. Les obres realitzades a la via pública, que es relacionen amb l'edificació contigua i que s'especifiquen en l'article 31.
2. Les obres auxiliars de la construcció que s'enuncien en l'article 32.
3. Les obres de reparació, modificació o adecentament d'edificis que es relacionen en l'article 33.
4. Les obres en patis o solars que es relacionen en l'article 34.

### Art. 30.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres menors

1. A la sol·licitud de llicència d'obres menors, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent:

- a. Instància oficial de l'Ajuntament.
- b. En els supòsits descrits en els articles 31, 32, 33 i 34 d'aquestes normes, es concretarà per les lletres C, P i D, la documentació a aportar en cada cas, en funció de les seves característiques específiques i de la seva magnitud.

1. **(C)** Croquis acotat
2. **(P)** Projecte tècnic signat per Arquitecte o Arquitecte Tècnic, visat pel corresponent Col·legi Professional i per duplicat, el qual ha de contenir les dades necessàries perquè en examinar-les es pugui comprovar si les obres per a les quals es sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa urbanística vigent sobre ús i edificació del sòl.

2.1 Com a mínim el projecte tècnic l'han de formar els següents documents:

- a. Memòria tècnica de les obres sol·licitades, amb referència al Pla General Municipal d'Ordenació, les condicions urbanístiques al sector d'emplaçament, la descripció de les obres, les mesures correctores sobre seguretat vial i el pressupost d'execució material.
- b. Plànol de situació en què es determini la localització de la finca a què es refereix la sol·licitud de llicència en relació a la xarxa viària de l'entorn. Aquest plànol és facilitat pel Servei d'Informació Urbanística de l'Ajuntament.
- c. Plànols acotats i a escala 1:500 o 1:100 que permetin interpretar clarament l'abast de l'obra, signat per un tècnic competent i visat pel corresponent Col·legi Professional.
- d. Valoració del volum previsible de generació de residus i de les seves característiques, especificant la instal·lació on es gestionaran.

1. **(D)** Direcció facultativa justificada per mitjà del full d'assumpció de direcció, visat pel Col·legi Professional.

Visats col·legiats mínims obligatoris :



- a. Quan es tracti d'enderroc, reparació, millora i conservació d'edificis residencials, alternativament:
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
  
- a. Quan es tracti d'enderroc, reparació, millora i conservació d'edificis no residencials, alternativament :
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Superiors.
  - o Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics o Perits en matèria de la seva especialitat tècnica.

Les sol·licituds de llicència d'obres menors hauran d'expressar, en qualsevol cas, la descripció gràfica i escrita de les obres a realitzar, amb indicació de llur extensió i situació, i hauran d'aportar croquis d'emplaçament i situació, així com el pressupost de l'obra a realitzar.

#### **Art. 31.- Obres realitzades a la via pública que es relacionen amb l'edificació contigua**

1. Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió **(C)**
2. Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en una llicència d'obres majors **(C)**
3. Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició o venda **(P i D)**
4. Col·locació de rètols, banderes i anuncis, lluminosos o no **(C)**
5. Col·locació de pals per suport instal·lacions **(C)**
6. Col·locació de veles o toldos a les plantes amb façana a la via pública **(C)**
7. Instal·lació de marquesines per a comerços **(C)**

#### **Art. 32.- Obres auxiliars per a la construcció**

1. Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres, no inclosos en altres permisos d'obres menors o majors **(C)**
2. Construcció de ports, bastides o similars no inclosos en altres permisos d'obres menors o majors **(C i D)**
3. Execució de rases, pous i sondeigs d'explotació amb maquinària, quan encara no s'hagués concedit una llicència d'obres **(C i D)**
4. Recolzament d'edificis per a constituir-se d'altres que disposin de llicència **(P i D)**
5. Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en cap punt, ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesurar les alçades reguladores de l'edificació **(C i D)**
6. Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres **(C)**



### **Art. 33.- Obres de reparació, modificació o adecentament**

1. Obres interiors que no suposin canvi en les obertures, parets o pilars o sostres, així com en la distribució interior de l'edifici, no incloses en l'article 17è **(C)**
2. Reparació de biguetes en cobertes o terrats **(C i D)**
3. Canvi de teules i fibrociments o similars en cobertes **(D)**
4. Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis catalogats d'interès històric-artístic **(C)**
5. Construcció de pous, fosses sèptiques i filtres biològics. **(C i D)**
6. Modificació de balcons, repises o voladius **(C i D)**
7. Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals **(C i D)**
8. Col·locació i instal·lació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis que no estiguin emparats per una llicència d'obres **(C i D)**
9. Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes **(C i D)**
10. Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment, per envans, de superfície no major de 50 m<sup>2</sup> i d'alçària que no excedeixi de 5 metres **(P i D)**
11. Enderrocament d'edificis no inclosos en catàlegs d'interès artístic-històric **(P i D)**

### **Art. 34.- Obres en patis o solars**

1. Establiment de barreres o tanques provisionals i definitives previ assenyalament de les alineacions per part del Servei Tècnic d'aquest Ajuntament **(C)**
2. Enderrocament de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m<sup>2</sup> de superfície total **(C i D)**
3. Enderrocament d'edificacions en general **(P i D)**
4. Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions en més d'1 metre sobre del nivell natural dels terrenys, ni en més de 2,2 m. per sota del nivell natural dels terrenys **(C i D)**
5. Construcció de murs de terres o de contenció d'aigües de piscines, de les següents mides:
  - a. fins a 1 m. d'alçada **(C)**
  - b. de més de 1 m. i menys de 1,5m. **(C i D)**
  - c. demés de 1,5 fins a 2,5m **(P i D)**

Els murs o paraments de piscines de més de 2,5 m. es consideren objecte d'expedient d'obres majors.

### **Art. 35.- Consideracions generals**

1. En el cas de que la importància de l'obra sol·licitada es requereixi altra documentació no exigida en els articles anteriors, l'Ajuntament ho comunicarà a l'interessat en els termes previstos en aquesta Ordenança.
2. Les obres esmentades en aquest capítol, podran ser considerades obres menors sempre que no signifiquin augment de volum o sostre edificat.
3. El termini per a la concessió de la llicència d'obres menors serà d'un mes a partir de la seva presentació en el registre general de l'Ajuntament.



## CAPITOL V

### Obres majors

#### Art. 36.- Definició d'obres majors

1. Tenen en principi, la consideració d'obres majors, les següents, o qualsevol altres que determini la llei :
  - a. Les obres que afectin els fonaments o elements estructurals
  - b. Les obres de nova planta o ampliació
  - c. Les obres que afectin edificis del patrimoni històric-artístic o es trobin sotmesos a especial protecció
  - d. Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització
  - e. Les obres que modifiquin volums, instal·lacions o serveis comuns
  - f. Les obres que alterin el nombre de locals o d'habitatges existents
  - g. Les obres que modifiquin l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents
  - h. El canvi d'ús d'un edifici
1. El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant, s'hi consideren incloses per analogia les actuacions similars a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
2. La resta de les obres tenen la consideració d'obres menors.
3. El termini per a la concessió de la llicència d'obres menors serà de **dos mesos** a partir de la seva presentació en el Registre General de l'Ajuntament.

#### Art. 37.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres majors

A la sol·licitud de llicència d'obres majors, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent :

1. Instància oficial de l'Ajuntament.
2. Projecte tècnic per duplicat visat pel corresponent Col·legi Professional, el qual ha de contenir les dades necessàries perquè en examinar-les es pugui comprovar si les obres per a les quals es sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa urbanística vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o instal·lació, quan no siguin condicionats de la llicència sol·licitada.

Com a mínim el projecte tècnic l'han de formar els següents documents :

- a. Pressupost de les obres.
- b. Memòria descriptiva de les obres a realitzar, que concreti les dades que no puguin ser representades numèricament o gràficament en els plànols, i en el que es justifiqui el compliment de la normativa vigent en matèria de construcció, edificació, seguretat en el



treball, prevenció d'incendis i promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, així com de residus, i la urbanística que sigui d'aplicable.

- A més a més, quan a l'edificació s'hi hagin de desenvolupar activitats sotmeses a la llei sobre la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats e instal·lacions, es farà constar aquest extrem i s'acompanyarà el corresponent projecte d'activitats
- a. Plànol normatiu, en què es determini la localització de la finca a què es refereixi la sol·licitud de llicència, en relació a la xarxa viària de l'entorn.
- b. Plànol d'emplaçament a escala no inferior a 1:500, amb el perímetre acotat i en què s'expressi clarament amb cotes la situació de la finca en relació amb els vials de la totalitat de l'illa on es trobi situada. En aquest plànol s'hi ha d'acotar les distàncies de les obres als límits de parcel·la en el cas d'edificació aïllada, la tipologia de les edificacions més properes i la fondària edificable en edificació segona alienació de vial, i també les distàncies a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta i la seva relació amb el vial més proper. Aquesta informació també es facilitarà en suport informàtic.
- c. Plànol de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a una completa comprensió, a escala 1:50 o 1:100, segons la major o menor capacitat de l'edifici, han d'estar acotats i s'hi ha d'anotar i detallar, en forma gràfica i també numèrica, si és possible, tot el que resulti necessari o convenient per a facilitar l'examen i la comprovació del compliment de la normativa aplicable, en especial en referència a façanes i parts d'obra visibles des de la via pública.

Als plànols de planta i seccions s'ha d'emprar el color negre per grafiar allò que es ja existent o que es conserva, el color groc per allò que hagi de desaparèixer i el color vermell per l'obra nova.

- d. Fulls justificatius del compliment de les normatives vigents sobre condicions tècniques dels edificis, especialment sobre condicions d'accessibilitat (Llei sobre la promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques), prevenció d'incendis i condicions d'evacuació vigent, aïllament tèrmic, aïllament acústic i compliment de les condicions tècniques sobre subministrament d'aigua, llum, gas i telèfon i residus.
- e. Full de nomenament del contractista o, si no n'hi ha, full provisional del Gremi de la Construcció, el qual haurà de ser substituït pel full definitiu abans d'iniciar-se l'obra.
- f. Programa de control de qualitat.
- g. Qüestionari d'execució material de l'obra visat pel Col·legi Professional competent.
- h. Valoració del volum previsible de generació de residus i de les seves característiques, especificant la instal·lació on es gestionaran.

### 3. Visats col·legials. Mínims obligatoris

- a. Quan es tracti d'obres de nova planta a d'ampliació en edificis destinats a habitatge :
  - Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes i full d'assumeix de la direcció tècnica o executiva de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics
- a. En cas d'obres de petita consideració, que no modifiquin l'aspecte exterior de la façana, full d'assumeix alternatiu d'arquitecte superior o d'arquitecte tècnic



- b. Quan es tracti d'obres de nova planta o ampliació d'edificis no destinats a ús residencial, alternativament :
  - o Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes i full d'assumeix de la direcció tècnica o executiva de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics,
  - o Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics o Perits en matèria de la seva especialitat tècnica
- a. Quan es tracti d'obres de nova planta o ampliació auxiliar i complementaris d'edificis ja existents, alternativament :
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Superiors
  - o Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics o Perits en matèria de la seva especialitat tècnica
- a. Quan es tracti d'obres de reforma en edificis residencials, alternativament
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes
  - o Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
- a. Quan es tracti d'obres de reforma en edificis no residencial alternativament :
  - Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes.
  - Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
  - Full d'assumeix de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Superiors.
  - Full d'assumeix de la direcció de l'obra visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics o Perits en matèria de la seva especialitat tècnica

#### **Art. 38.- Documentació complementària**

L'Ajuntament, en qualsevol cas, pot sol·licitar tota la documentació necessària amb la finalitat que les llicències d'obres majors es concedeixin amb coneixement de totes les circumstàncies i amb les màximes garanties tècniques i, especialment, la següent :

- a. Quan amb la sol·licitud de llicències d'obres majors, es presenti tan sols el Projecte Tècnic Bàsic, abans de l'inici de les obres cal presentar el Projecte Tècnic d'Execució.
  - b) Si s'escau, plànol topogràfic a escala 1:500, tamany U.N.E 4, amb corbes de nivell amb equidistàncies d'un metre, en què s'hi indiqui l'edificació i arbrat. No cal la presentació d'aquest plànol si els solars de què es tracta són edificables en illa tancada i no hi hagi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a què afronta i la corresponent línia de fondària edificable.





- a. Si s'escau, plànol d'alineacions i rasants oficials, i assenyalament sobre el terreny.
- b. Quan les obres projectades són d'ampliació o reforma i afecten l'estructura de l'edifici i les condicions d'habitabilitat i accessibilitat, a més dels documents assenyalats en els articles anteriors, cal que s'aporti Certificat tècnic sobre estudi de càrregues i resultants, estudi dels apuntalaments en l'execució de les obres i també manifestació de si l'edifici que es pretén reformar o ampliar està ocupat.
- c. Si s'escau, s'ha d'aportar escriptura pública de mancomunitat de patis, inscrita en el Registre de la Propietat. Si les finques confrontants són d'un mateix propietari, ha d'acreditar-se la construcció d'una servitud, recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable i irredimible mentre estigui edificada alguna de les finques, subjectes a la condició suspensiva en el cas que es n'alieni qualsevol.

#### **Art. 39.- Concurrencia amb altres llicències municipal**

1. En el cas que del projecte presentat per a la construcció, reforma o ampliació d'una edificació es dedueixi que aquesta o part d'aquesta és destinada per a establiments de característiques determinades i a un ús específic industrial, comercial o de prestació de serveis, s'ha de sol·licitar simultàniament la llicència d'obres i la instal·lació i obertura corresponent.
2. Si l'edificació per a la construcció de la qual es sol·licita la llicència ha d'estar destinada a l'exercici d'activitats igualment sotmeses a d'altres autoritzacions per virtut de norma local o sectorial, en l'expedient, s'ha d'acreditar les condicions urbanístiques del sòl i de l'edificació, les relatives a la localització i les característiques de l'activitat i els requisits de les instal·lacions projectades.

L'interessat ha de presentar la documentació tècnica necessària que determina aquesta ordenança relativa a l'edificació, i la determinada a la Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions, per a la deguda comprovació de les condicions i els requisits enunciats en l'apartat anterior.

En la tramitació de l'expedient, s'ha de donar compliment al que disposen la legislació i la normativa urbanística, les normes referents a la instal·lació i l'exercici d'activitats i d'altres de caràcter sectorial, quan calgui.

En cap cas no s'ha d'atorgar la llicència d'obres sense l'atorgament previ o simultani de la referent a l'activitat.



#### **Art. 40.- Llicències per a activitats recreatives i establiments de pública concurrència**

En el supòsit de llicències municipals instal·lació i d'obres per a l'establiment i edificacions de tota mena que hagin de destinar-se a l'exercici d'activitats recreatives i de pública concurrència, ambdues llicències. Seran tramitades conjuntament, d'acord amb l'article 4.5 de la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, i articles 76 i 77 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals

#### **Art. 41.- Legalització d'obres**

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl s'efectuïn sense la preceptiva llicència municipal, o sense ajustar-se a les condicions d'aquesta, i sempre que la legalització sigui urbanísticament possible, d'acord amb la normativa urbanística, el Pla General Municipal d'Ordenació vigent i les Ordenances Municipals aplicables, l'interessat ha de sol·licitar l'obertura llicència de legalització.
2. A la sol·licitud de legalització d'obres totalment acabades s'hi ha d'adjuntar necessàriament dos exemplars redactats per un Arquitecte o Arquitecte Tècnic que continguin la següent documentació:
  - a. memòria descriptiva
  - b. pressupost
  - c. certificat tècnic de solidesa, habitabilitat i antiguitat de les obres realitzades sense llicència, visat pel Col·legi Oficial corresponent
  - d. plànol d'emplaçament
  - e. croquis acotats (plantes i alçats de les construccions a realitzar)
  - f. reportatge fotogràfic en color de l'obra efectivament realitzada
  - g. documentació que justifiqui l'antiguitat de la construcció
1. La tramitació d'aquests expedients de legalització serà la mateixa que cal donar a l'acte que es legalitza, independentment de la sanció que procedeixi tramitar en cas de que sigui pertinent.



## CAPITOL VI

### Aspectes a tenir en compte en l'execució de les obres objecte de la llicència

#### Art. 42.- Règim aplicable

Les obres o instal·lacions s'hauran d'executar-se d'acord amb el contingut implícit i explícit i condicions especials de la llicència atorgada a l'efecte, amb estricta subjecció de les disposicions de les normes urbanístiques i ordenances, sota la direcció facultativa, en el seu cas, del tècnic competent, de conformitat amb el que preveuen les disposicions que regulen les facultats i competència dels esmentats professionals, actualment la Ley 38/1999 de 5 de novembre, de ordenacion de la edificación.

#### Art. 43.- Direcció facultativa

1. Per iniciar l'execució d'una obra o instal·lació autoritzada, quan sigui preceptiva la direcció facultativa, cal comunicar a l'Ajuntament abans de l'inici dels treballs, el nomenament i acceptació dels facultatius que hi ha d'intervenir. Aquest nomenament anirà visat pel Col·legi Professional corresponent.
2. Tota obra o instal·lació desenvolupada sense haver complert allò que disposa el paràgraf anterior, es considerarà mancada de direcció facultativa i serà suspesa mentre no es complís l'esmentat requisit, sense perjudici de les sancions que procedeixin.
3. El fet d'assumir la direcció de l'obra o instal·lació, responsabilitza al tècnic que l'execució d'aquesta s'ajusti a la llicència concedida.
4. Qualsevol tècnic d'obligada intervenció en una obra o instal·lació, segons el que preveuen aquestes ordenances, que deixi d'actuar a l'obra o instal·lació, haurà de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament, dins del termini de setanta dues hores, mitjançant escrit en el qual expressi els motius de la renúncia degudament visat pel Col·legi Professional corresponent.

El promotor de les obres, per poder continuar-les haurà d'anomenar un nou tècnic i notificar-ho a l'Ajuntament de la mateixa manera prevista per a l'inici, dins del termini dels sis dies següents al cessament de l'anterior director.

5. Si l'execució del projecte no s'ajustés a la llicència atorgada i la instal·lació infringís la normativa general, es notificarà al respectiu Col·legi professional Oficial sense perjudici de les sancions que siguin procedents d'acord amb la legislació urbanística.

#### Art. 44.- Canvi d'empresa constructora

1. Si canvia l'empresa encarregada de la realització de l'obra, el promotor, dins del termini de **sis dies** haurà de comunicar aquesta circumstància a l'Ajuntament mitjançant escrit, on juntament amb l'assentament del facultatiu director, es consignin el nom, domicili i número del DNI o NIF del nou constructor i IAE.



2. El promotor de les obres, en el cas indicat en el paràgraf anterior, no podria continuar les obres fins haver nomenat un nou constructor i haver-ho notificat a l'Ajuntament per escrit. En cas contrari, es suspendrien les obres.
3. El constructor de l'obra és responsable de qualsevol dany que succeeixi per omissió o incompliment de les seves obligacions

#### **Art. 45.- Documentació al lloc de l'obra o instal·lació**

1. Al lloc de l'obra o instal·lació s'hi haurà de tenir a disposició de la inspecció municipal
  - a. el document acreditatiu de la concessió de la llicència o fotocòpia.
  - b. el document acreditatiu d'haver estat comunicada a l'Ajuntament l'efectivitat de la direcció facultativa, l'inici de l'obra i si fa el cas, el que acrediti el nomenament del tècnic a que es refereix l'article 43.
  - c. Còpia del plànol lliurat a l'interessat, en el seu cas, acreditativa de l'assenyalament d'alineacions i rasants , si aquest s'ha exigint previ al començament de les obres.
1. En un lloc visible des de la via pública, s'hi haurà de col·locar la placa d'obres lliurada per l'Ajuntament. Si això no es complís, es procedirà a la paralització de l'obra sense perjudici de les sancions que procedeixin.

#### **Art. 46.- Deficiències esmenables i no esmenables en el Projecte**

1. Quan dels informes tècnics en resultessin deficiències, es distingirà entre esmenables i no esmenables.
2. S'entendran deficiències no esmenables totes aquelles la rectificació de les quals signifiqui la introducció de modificacions substancials en el projecte i en qualsevol cas les següents :
  - a. assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació, quan l'error comporti la impossibilitat d'adaptació del Projecte a la zona d'emplaçament
  - b. Projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per a la zonificació corresponent a llur emplaçament
  - c. Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior a l'autoritzat
  - d. Ultrapassa el nombre de plantes o l'alçada reguladora màxima i fondària edificable
  - e. No respectar les zones verdes i espai lliure previstos al planejament
  - f. Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcaments quan no sigui possible adaptar el projecte a aquestes exigències
1. Les peticions de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.
2. S'entendran esmenables aquelles deficiències no compromeses al paràgraf 2. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni en el termini de 15 dies, amb l'advertiment que transcorregut el termini de 3 mesos sense que s'hagués efectuat la rectificació, es podrà considerar caducada la sol·licitud.



#### **Art. 47.- Modificació de projectes**

1. Si durant l'execució d'una obra o instal·lació s'introduïssin variacions en el projecte aprovat, es distingirà si les modificacions eren substancials o si es tractava de variacions de detall.
2. En el supòsit que es tractés de modificacions substancials que tinguessin per objecte augmentar el nombre d'habitatges autoritzats, o comportessin alteracions de les normes sobre ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa de les parcel·les, haurà de presentar-se prèviament a l'execució de les modificacions el corresponent projecte modificat, que haurà de ser aprovat amb els mateixos requisits que una llicència nova.
3. Si, a judici de la direcció facultativa de l'obra, es tractés de variacions de detall que tinguessin per objecte modificar la distribució interior, podran continuar-se els treballs, i s'haurà de presentar junt amb la sol·licitud de devolució de fiança, els documents gràfics i escrits precisos per poder apreciar la naturalesa i importància urbanística.
4. Qualsevol modificació substancial o de detall que es realitzés sense haver obtingut la llicència o sense haver complert allò que disposa aquest article, es considerarà acte d'edificació d'ús del sòl, efectuat sense llicència o sense ajusta-s'hi, segons s'escaigui, i sense perjudici de les responsabilitats i les sancions que corresponguin.

#### **Art. 48.- Procediment d'urgència en casos de perill pels béns i les persones**

1. En casos d'urgència derivades de la necessitat d'evitar danys imminents a persones o coses es podran realitzar obres de consolidació, apuntalament o reparació, sempre que el propietari de l'edificació ho comuniqui a l'Ajuntament, 48 hores després d'iniciar-les, aportant la documentació següent:
  - a. Memòria visada pel Col·legi Oficial corresponent, en la que es justifiqui la urgència i es descriguin les obres a realitzar i la seva inclusió o no al catàleg d'Edificis Històric-artístics.
  - b. Full d'assumpció de la direcció de les obres visat pel Col·legi Professional corresponent.
1. Efectuada la comunicació, el propietari, en el termini màxim de 15 dies estarà obligat a sol·licitar llicència per a la realització de les obres.
2. l'Ajuntament a la vista de la documentació preceptuada a l'apartat 1 d'aquest article, podrà resoldre en el sentit de declarar innecessària la urgència i d'obligar al propietari a obtenir llicència d'obres, prèvia a la realització de les mateixes.

#### **Art. 49.- Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats casos**

No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tancaments, en cap tram confrontat amb la via pública, sense que, a més de l'oportuna llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny d'alineacions i rasants oficials, quan l'acte d'atorgament de la llicència estableixi aquesta condició prèvia al començament de les obres.



#### **Art. 50.- Comunicació de la finalització de les obres i instal·lacions**

Acabades les obres o instal·lacions, el titular de la llicència, en el termini màxim de quinze dies, ho posarà en coneixement de l'Ajuntament, mitjançant el corresponent Certificat Final d'Obra i instal·lacions visat pel col·legi Professional corresponent.

### **CAPITOL VII**

#### **Inspecció municipal. Infraccions urbanístiques. Declaració de ruïna**

#### **Art. 51.- Inspecció municipal**

1. **Durant l'execució de tota classe d'obres i l'exercici de qualsevol tipus d'activitats, els serveis d'inspecció municipal podran examinar els treballs, així com ordenar les mesures necessàries per garantir l'absència de risc o perill per a persones o béns.**
2. La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra o activitat, fins i tot la presa de mostres, si s'escau.
3. El titular de la llicència per sí mateix o per persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra o instal·lació, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a franquejar l'entrada a la finca dels funcionaris de la inspecció. En el cas d'incompliment d'aquests deures, el servei encarregat de la inspecció en donarà compte immediat a l'Autoritat Municipal, que iniciarà les accions administratives i/o judicials que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

#### **Art. 52.- La funció i el procediment inspector d'obres. Adopció de mesures cautelars**

1. La inspecció municipal examinarà si les obres realitzades s'ajusten a la llicència concedida i, en cas afirmatiu, s'estendrà un informe que així ho acrediti.
2. En cas contrari, la inspecció reflectirà en l'informe els incompliments que s'haguessin observat, a la vista del qual l'Ajuntament podrà requerir al titular de la llicència que ajusti l'execució de l'obra a l'autorització atorgada; o bé, disposar amb caràcter provisional la immediata suspensió de l'obra i l'adopció de les mesures de precaució que consideri necessàries, sense perjudici de la instrucció de l'oportú expedient sancionador, d'acord amb la normativa urbanística vigent.

#### **Art. 53.- Paralització de les obres i instal·lacions**

1. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini establert en la llicència o, si s'escau, en el termini de la pròrroga o les pròrrogues concedides.
2. Si es produïa la paralització de les obres, el titular de la llicència estaria obligat a:



- Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
  - Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
  - Prendre les mesures cautelars necessàries per tal que l'obra paralitzada no afectés negativament les edificacions veïnes ni a l'espai públic.
1. En el supòsit d'incompliment de les obligacions establertes en el paràgraf anterior, l'autoritat municipal dictarà les ordres d'execució oportunes, i podrà ordenar l'execució subsidiària dels treballs necessaris amb càrrec al particular.

#### **Art.54.- Infraccions**

Constitueixen infracció de la present Ordenança les següents accions o omissions:

- a. No disposar, en l'obra del projecte tècnic aprovat, del document de llicència, o del plànol d'alineacions i rasants, quan la llicència ho estableixi.
- b. No reposar o no deixar la vorera o els elements de mobiliari urbà en les degudes condicions, un cop acabada l'obra.
- c. No reparar els danys causats a elements d'urbanització del sòl, subsòl o vol de la via pública, un cop acabada l'obra.
- d. No col·locar o no mantenir en bones condicions durant l'execució de les obres, en lloc visible, la placa d'obres, en els casos que sigui obligatòria.
- e. No retirar en el termini fixat materials, bastides o tanques després de finalitzar l'obra.
- f. Impedir o obstaculitzar la col·locació en les façanes dels elements de serveis.
- g. Tenir alguna obra o construcció en condicions que presentin risc o perill per a la seguretat de persones o béns.
- h. No tenir tanca d'obra o no tenir-la en les condicions reglamentàries, en els casos que fos exigible.
- i. No delimitar correctament la part d'obra que faci front a espais públics.
- j. No deixar l'espai mínim per al pas de vianants en la vorera o en la calçada, o no tenir-lo lliure i en bones condicions.
- k. No retirar la tanca d'obra en el cas d'obres aturades per termini superior a tres mesos.
- l. No protegir l'obra entre els forjats de planta quan sigui exigible.
- m. Disposar de materials fora de l'obra sense autorització municipal.
- n. Incomplir les prescripcions sobre bastides i elements auxiliars de la construcció.
- o. No protegir el subsòl de la vorera quan sigui necessari.
- p. Incomplir les normes sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja i replenat de rases, retirada de runa i material de la via pública.
- q. No comunicar a l'Ajuntament els canvis o les renúncies dels directors facultatius de les obres o instal·lacions o dels constructors o instal·lacions.
- r. Totes aquelles actuacions no previstes en aquesta Ordenança i que constitueixin infracció urbanística segons la normativa vigent.

#### **Art. 55.- Legislació aplicable**

Les infraccions dels articles anteriors seran sancionades d'acord amb la legislació de Règim Local i les sancions que els siguin d'aplicació es graduaran en funció de la gravetat de la matèria, de l'entitat econòmica dels fets, de la reiteració i del grau d'intencionalitat de l'infractor; sense perjudici, si escau, de l'aplicació de les sancions corresponents en virtut de la legislació urbanística.



#### **Art. 56.- Declaració de ruïna**

La declaració de l'estat de ruïna i l'ordre de demolició total o parcial que les construccions, com també les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament dels ocupants, s'ajustaran a allò que disposa l'art. 253 del Decret Legislatiu 1/990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria urbanística a Catalunya, i en els articles de les presents Ordenances.

#### **Art. 57.- Expedient de ruïna**

1. La declaració de ruïna es farà sempre després d'expedient contradictori, que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, o d'ofici o en virtut de denúncia.
2. Els serveis tècnics i la policia local estan especialment obligats a donar coneixement de qualsevol construcció que estimin en estat de ruïna.

#### **Art. 58.- Procediment de ruïna general**

1. Les sol·licituds de declaració d'edificis en ruïna, s'han de presentar al Registre General de l'Ajuntament i indicar el nom dels ocupants en virtut de qualsevol títol i dels titulars de drets reals, com també els propietaris de les finques col·limitants per paret mitgera.
2. A la sol·licitud s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent :
  - Si escau, carta de pagament degudament diligenciada justificant d'haver ingressat a la Caixa Municipal l'import de les taxes corresponents que fixin les Ordenances Fiscals Reguladores.
  - Dictamen expedit per facultatiu competent en què es justifiqui la causa de sol·licitar la declaració de ruïna, l'estat de l'immoble i on s'acrediti si en el moment de la petició l'edifici reuneixi condicions de seguretat i habilitat suficients que permetin als seus ocupants la permanència en el mateix fins que s'adopti l'acord precedent.

#### **Art. 59.- Ruïna imminent i desperfectes reparables**

1. Si la construcció es trobava en tal estat que permetés apreciar anticipadament i fonamentalment una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per a persones o béns, es decretaria immediatament el desallotjament dels ocupants; tot això sense perjudici de les mesures cautelars que podria adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.
2. Si escau, l'autoritat municipal ordenarà les mesures cautelars adients a la situació de l'edifici, sempre que no hi hagi risc general de ruïna.





## **CAPITOL VII**

### **Altres llicències**

#### **Art. 60.- Llicència de parcel·lació**

Es considera parcel·lació urbanística tota divisió o subdivisió de terreny en dos o més lots, que es porti a terme en terrenys classificats pel planejament vigent com a urbans. No es poden realitzar parcel·lacions urbanístiques en sòls no urbanitzables o en sòls urbanitzables sense Pla Parcial aprovat, ni quan s'hagi iniciat l'expedient de reparcel·lació o compensació.

#### **Art. 61.- Documentació de sol·licitud de la llicència de parcel·lació**

1. A la sol·licitud de llicència de parcel·lació, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent :

- a. Instància oficial de l'Ajuntament.
- b. Documentació tècnica per duplicat, la qual ha de contenir les dades necessàries perquè en examinar-les es pugui comprovar si la parcel·lació per a la qual es sol·licita la llicència s'ajusta a la normativa urbanística vigent.

1. Com a mínim el projecte tècnic l'han de formar els següents documents :

- a. memòria en la qual es faci referència al Pla General d'Ordenació vigent que estableixi les condicions de la parcel·lació, amb la descripció de la finca o finques a parcel·lar, amb justificació jurídica i tècnica de l'operació i amb descripció de les parcel·les resultants, de la seva superfície i localització.
- b. plànol de situació o emplaçament.
- c. plànol de parcel·lació a escala 1:500 acotat i amb indicació de la superfície, grafiant les parcel·les actuals i les resultants.

#### **Art. 62.- Documentació específica de la col·locació de grues o aparells elevadors per a la construcció**

1. A la sol·licitud de llicència d'obres per a la col·locació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent :

- a. Instància oficial de l'Ajuntament.
- b. Plànol de situació a escala 1:5000 amb expressió de:
  - o la superfície que ocuparà la base de la grua
  - o l'exacte emplaçament previst en relació a la mateixa obra al servei de la qual s'instal·la i respecte de les finques o edificacions veïnes i de la via pública
  - o indicació de la seva alçada màxima
  - o indicació de la posició del contrapès i de les àrees de recorregut de l'escombrat de la ploma i del carro del qual es penji el ganxo



- indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona de l'escombrat
  - indicació de les característiques de la base de suport de la grua.
- a. Certificació de l'empresa instal·ladora subscripta per un tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua a instal·lar i d'assumir la responsabilitat de la instal·lació fins a deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En l'esmentada certificació s'hauran de fer constar les càrregues màximes en les posicions més desfavorables que puguin ser transportades per la grua en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.
  - b. Document visat pel corresponent Col·legi Professional i expedit per tècnic competent, acreditatiu de que aquest assumeix el control del correcte funcionament i la seguretat de la grua mentre aquesta romangui a l'obra.
  - c. Pòlissa d'assegurança actualitzada, amb cobertura de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua que resti a l'obra, amb un capital mínim assegurat per valor de 50.000.000 pta.-
- 2. Sempre que sigui possible la grua s'ha instal·lar en terrenys privats.
  - 3. Si s'ha instal·lar en terrenys públics, caldrà indicar també l'espai màxim que ocupi la base de recolzament i les mesures correctores previstes per a la seguretat vial.

#### **Art. 63.- Documentació específica de la instal·lació de rètols**

A la sol·licitud de llicència d'obres menors per a la instal·lació de rètols, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent:

- a. Instància oficial de l'Ajuntament.
- b. Carta de pagament degudament diligenciada justificant d'haver ingressat a la Caixa Municipal l'import de les taxes corresponents que fixin les Ordenances Fiscals Reguladores.
- c. Memòria explicativa dels tipus de rètol, materials que s'han d'utilitzar, cromatismes, característiques i cost estimatiu.
- d. Fotografia de l'espai i/o edifici on es preveu la instal·lació del rètol, que permeti apreciar el seu impacte urbanístic i estètic. No s'acceptaran fotografies de revelat instantani.
- e. Plànol acotat o croquis de la instal·lació del rètol prevista a escala 1:100, amb suficient detall que permeti comprovar el compliment de la normativa vigent.
- f. Autorització del propietari del terreny, edifici o base on es suporti la instal·lació del rètol

#### **Art. 64.- Documentació específica de la sol·licitud de la llicència d'obres d'enderroc**

A la sol·licitud, s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent:

- 1.
  - Com a mínim el projecte tècnic l'han de formar els següents documents :



- a. compromís formal i escrit del promotor de les obres, de deixar en condicions de tractament de façanes les parets mitgeres que quedin al descobert per causa de l'enderroc, com també del tractament del solar, si fos procedent
- b. Justificació que el sol·licitant i/o el seu constructor disposa de pòlissa d'assegurança en cobertura de la responsabilitat civil que es generi per l'execució de l'obra, amb un capital mínim assegurat per valor de 50.000.000 pta.-
- c. Justificació dels costos previstos de gestió dels residus generats per l'enderroc

#### **Art. 65.- Ús i ocupació. Concepte**

1. Estan subjectes a llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova planta o que hagin estat objecte de modificació o ampliació substancial

Aquesta llicència acredita l'execució de les obres de conformitat amb el projecte aprovat i el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres

2. Es pot atorgar la llicència d'ús per a edificacions no acabades totalment, sempre que es donin els següents requisits :
  - a. Que la unitat independent (habitatge o local) estigui totalment acabada
  - b. Que la volumetria i els acabats de l'edificació en conjunt estiguin finalitzats
  - c. Que els elements d'urbanització estiguin correctament reposats
  - d. Que els espais comuns de l'edificació estiguin totalment acabats

#### **Art. 66.- Documentació per a la llicència d'ús i ocupació**

A la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació s'hi ha d'adjuntar necessàriament la documentació següent :

- a. Instància oficial de l'Ajuntament
- b. Còpia compulsada del certificat final d'obres emès pel tècnic director de l'obra, degudament visat pel Col·legi Professional
- c. Justificant d'estar en possessió del llibre de l'Edifici, segons l'art. 13 de la Llei 24/91, del 29 de novembre, de l'Habitatge
- d. Document acreditatiu que l'obra o instal·lació ha estat donada d'alta a l'efecte de l'impost de Béns Immobles
- e. Còpia de la llicència de connexió a la claveguera, en cas que sigui procedent.
- f. Plànol signat pel tècnic corresponent relatiu a les modificacions respecte del projecte objecte de llicència de llicència i que no suposin un augment de superfície ni volum edificat, si s'escau.



## **DISPOSICIÓ FINAL**

La present ordenança entrarà en vigor transcorregut el termini de 15 dies hàbils comptats a partir de l'endemà del dia de la publicació de la seva aprovació definitiva, al Butlletí Oficial de la Província.

Vacarisses, 19 de juny de 2001

Salvador Boada i Guàrdia

L'Alcalde de Vacarisses