

**ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ  
ADMINISTRATIVA MUNICIPAL SOBRE L'ÚS DEL SÒL I EDIFICACIÓ:  
LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I COMUNICACIONS PRÈVIES.**

**LA PAERIA**



**Ajuntament de Lleida**

Aprovada definitivament pel Ple de 29/07/2016





## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

### TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1. Objecte
- Article 2. Àmbit d'aplicació
- Article 3. Actes no subjectes a llicència urbanística ni a comunicació prèvia
- Article 4. Vigència
- Article 5. Instruccions de desenvolupament d'aquesta ordenança

### TÍTOL PRIMER. ACTES SUBJECTES A CONTROL MUNICIPAL

#### CAPÍTOL I. RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

- Article 6. Definició de llicència urbanística
- Article 7. Actes subjectes a llicència urbanística
- Article 8. Supòsits de requeriment de projecte tècnic
- Article 9. Documentació bàsica per a totes les llicències urbanístiques
- Article 10. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la naturalesa dels actes
- Article 11. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la situació de les obres

#### CAPÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

- Article 12. Definició de comunicació prèvia
- Article 13. Actes subjectes al règim de comunicació prèvia
- Article 14. Documentació bàsica per totes les comunicacions prèvies d'obres
- Article 15. Documentació específica per a les comunicacions prèvies segons les característiques i la naturalesa de les obres

### TÍTOL SEGON. PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I DE LES COMUNICACIONS PRÈVIES

#### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Article 16. Presentació de la documentació
- Article 17. Contingut del projecte tècnic de les obres
- Article 18. Contingut de la documentació descriptiva i gràfica de les obres
- Article 19. Règim de tramitació de les llicències urbanístiques
- Article 20. Règim de tramitació de les comunicacions prèvies de les obres
- Article 21. Esmena de deficiències
- Article 22. Actuacions urgents
- Article 23. Error en el tipus d'autorització sol·licitada
- Article 24. Modificacions de projecte
- Article 25. Obligacions econòmiques. Garanties

#### CAPÍTOL II. CÒMPUT DE TERMINIS

- Article 26. Termini de resolució de les llicències urbanístiques
- Article 27. Termini de verificació de les comunicacions prèvies



- Article 28. Pluralitat de llicències municipals
- Article 29. Termini d'inici i acabament de les obres subjectes a llicència
- Article 30. Termini d'inici i acabament de les obres emparades en una comunicació prèvia
- Article 31. Condicions de les llicències urbanístiques
- Article 32. Caducitat de les llicències d'obres
- Article 33. Transmissió de les llicències urbanístiques i canvi de titularitat de les comunicacions prèvies
- Article 34. Sentit del silenci administratiu

### CAPÍTOL III. CONCURRÈNCIA AMB ALTRES TIPUS D'AUTORITZACIONS

- Article 35. Disposició general
- Article 36. Concurrència amb les autoritzacions municipals de les activitats
- Article 37. Concurrència amb autoritzacions sectorials alienes a l'autorització municipal
- Article 38. Autorització d'usos provisionals

### TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AUTORITZADES

- Article 39. Règim aplicable
- Article 40. Informació de les actuacions autoritzades
- Article 41. Devolució i cancel·lació de les garanties
- Article 42. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació
- Article 43. Renúncia i canvi de tècnics
- Article 44. Paralització de les obres i instal·lacions

### TÍTOL QUART. RÈGIM DISCIPLINARI

- Article 45. Inspecció municipal de les obres
- Article 46. Règim sancionador
- Article 47. Infraccions
- Article 48. Procediment sancionador

### DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

- Disposició Transitòria Primera. Procediments iniciats
- Disposició Transitòria Segona. Presentació i tramitació telemàtica de les llicències
- Disposició Addicional. Règim de col·laboració
- Disposició Derogatòria. Derogació normativa
- Disposició Final. Entrada en vigor

### ANNEX

- Esquema-resum indicatiu dels tràmits i de la documentació de les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies



## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'exercici de les competències municipals pel que fa a la seva intervenció administrativa en les activitats de construcció i d'edificació, en els usos del sòl i altres actuacions urbanístiques que realitzen els particulars, consisteixen bàsicament, en l'atorgament de llicències urbanístiques i la resolució de les ordres d'execució, d'acord amb el que està establert a la legislació urbanística i el planejament vigent.

Amb l'objectiu de facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació dels serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat dels serveis, la Directiva de Serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior pretén eliminar els obstacles innecessaris i desproporcionats per a la prestació de serveis.

En el mateix sentit s'expressen la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, i l'Ordenança municipal reguladora del lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici en el municipi de Lleida, publicada al BOP de 17/06/2010.

La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals, al seu article 22 estableix la modificació dels articles 9 i 187 de la Llei d'urbanisme, de manera que queden determinades amb caràcter general les obres subjectes al règim de llicència urbanística, al règim de comunicació prèvia i les que no estan subjectes a cap dels dos règims.

En la disposició derogatòria única de la mateixa Llei, es deroguen els apartats 1 i 2 de l'article 5 i els articles 6 i 71 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig. Aquests articles preveïen la possibilitat expressa que determinades obres previstes en règim de llicència es puguin tramitar en règim de comunicació si així ho establien les ordenances municipals.

Amb l'aplicació d'aquestes disposicions legals vigents, però, per algunes obres resulta indeterminat si és d'aplicació el règim de llicència o el règim de comunicació prèvia. Concretament, la indeterminació afecta aquelles obres que s'ha d'entendre, o no, que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, donat que la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, vigent, resulta poc precisa en aquests sentit, quan es refereix a "les construccions d'escassa entitat constructiva", "senzillesa tècnica" o que produeixin una "variació essencial" de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural.

Per precisar aquests aspectes, facilitar la interpretació normativa als interessats i aplicar criteris de simplicitat i eficàcia, cal definir aquelles obres i actuacions puntuals, de poca entitat, que han d'estar sotmeses a un procediment administratiu més àgil, ràpid i eficaç que el d'una autorització o llicència prèvia. Per la poca complexitat tècnica i afectació que comporten aquest tipus d'obres, el control preventiu hauria de ser el mínim possible, si bé, en aquests casos, el control de l'administració s'exerceix a posteriori, a partir de la comunicació prèvia.

Per tant, aquesta Ordenança té com objectiu regular, clarificar, simplificar i agilitzar la tramitació dels diversos procediments administratius necessaris per a la concessió de les llicències i actuacions urbanístiques sotmeses a algun règim d'intervenció administrativa, per tal de donar resposta a les exigències normatives abans descrites.

## TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Objecte

Aquesta ordenança té per objecte establir els diferents règims d'intervenció administrativa de totes aquelles obres i actuacions urbanístiques susceptibles de ser subjectes a llicència d'obres o sotmeses al règim de comunicació prèvia i dels requisits documentals per a sol·licitar-les, per tal d'assolir una major eficàcia i agilitat en la seva tramitació.

### Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta ordenança es aplicable a totes les obres que es realitzen al terme municipal de Lleida, subjectes a qualsevol dels procediments d'intervenció que regula.
2. Les obres que l'Ajuntament duu a terme en nom propi estan sotmeses als procediments d'aprovació preceptius regulats en la legislació de règim local o en la legislació urbanística.
3. Tampoc estan sotmeses a aquesta ordenança les obres que la legislació sectorial exclou dels actes d'intervenció municipal prèvia.
4. En tot allò que l'ordenança no preveu, s'aplica la legislació general del procediment administratiu, la de règim local i la urbanística.

### Article 3. Actes no subjectes a llicència urbanística ni a comunicació prèvia

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

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:
  - d.1) Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
  - d.2) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

#### Article 4. Vigència

1. La vigència de la present Ordenança és indefinida, mentre no s'aprovi de forma definitiva una ordenança posterior que la substitueixi o la derogui.
2. Aquesta Ordenança s'entendrà automàticament modificada quan normes de rang superior incideixin en ella directament, en el sentit dispostat per les esmentades normes.

#### Article 5. Instruccions de desenvolupament d'aquesta ordenança.

1. L'òrgan municipal competent, podrà aprovar les oportunes instruccions de desenvolupament d'aquesta Ordenança, que hauran de ser difoses mitjançant la seu electrònica de l'Ajuntament.
2. Les instruccions, degudament fonamentades, es podran referir als aspectes següents:
  - a) Presentació, tramitació i resolució dels expedients per via telemàtica.
  - b) Formularis i documents normalitzats, així com el format de la documentació exigible en suport electrònic.
  - c) Tràmits i documentació específics en funció de la tipologia de les obres.
  - d) Valoració de les modificacions com a substancials o no substancials.
  - e) Informes preceptius, vinculants o potestats exigibles.
  - f) Documentació exigible per a la legalització o control posterior de les obres.
  - g) Qualsevol altra qüestió inclosa en l'àmbit d'aplicació i els objectius d'aquesta Ordenança, respecte a la qual es consideri necessària l'aprovació d'una instrucció de desenvolupament.
3. Les instruccions hauran de permetre adaptar l'actuació municipal a la normativa legal o reglamentària vigent i, en tot allò en què no la contradiguin, seran d'obligat compliment per part del personal tècnic i administratiu d'aquest Ajuntament.



## TÍTOL PRIMER. ACTES SUBJECTES A CONTROL MUNICIPAL

### CAPÍTOL I. RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

#### Article 6. Definició de llicència urbanística

Les llicències urbanístiques són títols administratius que habiliten les persones interessades per dur a terme els actes que hi són subjectes. El seu objecte és comprovar, per part de l'administració competent per atorgar-les, l'adequació d'aquests actes a l'ordenament jurídic urbanístic, prèviament a la seva execució material. Quan la legislació sectorial ho preveu expressament, a través de les llicències urbanístiques també es comprova la seva adequació als requisits que s'hi estableixen.

#### Article 7. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 3, els actes següents:

- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques.
- c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
- d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
- i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.





n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.

o) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

2. També estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 3, els actes que es realitzin en les situacions següents:

a) La intervenció en els béns o àmbits sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística.

b) Els usos i les obres provisionals.

c) Els actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, excepte aquells que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

#### Article 8. Supòsits de requeriment de projecte tècnic

1. Requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, les obres següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.

b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre i quan alterin la seva configuració arquitectònica, entenent com a tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic, i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.

2. Als efectes d'aquesta Ordenança, en aplicació del punt anterior, es considera que:

a) Tenen escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica les edificacions de nova construcció que no necessiten fonamentació i les edificacions que tenen un volum inferior a 75 m<sup>3</sup>, amb una sola crugia.

b) Les obres produeixen una variació essencial de la composició general exterior quan alteren els acabats de la façana o modifiquen les obertures de la façana en una superfície superior al 20% o quan comporten el canvi de la forma de la coberta, en més d'un 20%



de la seva superfície. No es considera variació, la recuperació, reparació i manteniment dels elements preexistents conservant les mateixes característiques que els originals.

c) Les obres produeixen una variació essencial de la volumetria quan comporten canvis de la forma geomètrica bàsica de l'edificació (de volum simple a volum compost, de forma geomètrica regular a irregular, variació del nombre de cares/vèrtex del cos geomètric,...) o increments del volum edificat superiors al 20% i superiors a 75 m<sup>3</sup>.

d) Les obres produeixen una variació del conjunt del sistema estructural quan se substitueixen, en més del 50%, els fonaments, els elements verticals de suport o la superfície dels forjats, indistintament. La reparació i el reforç dels elements estructurals existents no es considera variació del sistema estructural.

e) Les obres tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici quan modifiquen els usos prèviament autoritzats en més d'un 50% de la superfície construïda.

#### Article 9. Documentació bàsica per a totes les llicències urbanístiques

En totes les sol·licituds de llicència urbanística caldrà aportar la documentació bàsica següent:

1. Instància normalitzada de sol·licitud de la llicència, signada per la persona sol·licitant, on hi constaran almenys les dades següents:

a) Dades de la persona sol·licitant i de la persona representant, si és el cas.

b) Enunciat de les obres o actes urbanístics o títol del projecte.

c) Ubicació de les obres: adreça postal i referència cadastral o plànol de situació sobre base topogràfica oficial, cadastral o del planejament urbanístic.

d) Pressupost d'execució material de les obres.

e) Indicació de si les obres deriven d'un expedient de protecció de la legalitat.

2. Certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents.

3. Justificació del pagament de la taxa segons les ordenances fiscals vigents.

4. La documentació que exigeixi la normativa sectorial per a la tramitació de la llicència urbanística, segons la tipologia i la situació de les obres: domini públic hidràulic, carreteres, ferrocarril, aviació civil, patrimoni cultural, prevenció d'incendis, mobilitat, paisatge, medi ambient, agricultura i ramaderia, etc. Els informes dels organismes competents, que resulten preceptius, si no s'aporten prèviament per l'interessat, seran sol·licitats per l'ajuntament als organismes corresponents, en el tràmit de la llicència.

#### Article 10. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la naturalesa dels actes



Segons les característiques i la naturalesa de les obres o les actuacions urbanístiques, a més de la documentació bàsica, caldrà aportar la documentació que s'indica als apartats següents.

Aquesta documentació s'aportarà en el moment de presentar la sol·licitud de la llicència, excepte els fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra i els justificants dels dipòsits de les garanties en concepte de reposició de paviments i serveis afectats, i en concepte de tractament de residus de la construcció, que es podran aportar en el moment d'obtenir la llicència.

a) Moviments de terra i esplanacions dels terrenys:

a.1) Moviments de terra superiors a 1,5 metres d'altura respecte el terreny natural en algun punt, o superiors a 1.500 m<sup>3</sup> de volum de terres i esplanacions dels terrenys superiors a 1.000 m<sup>2</sup> de superfície:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.

a.2) Moviments de terra inferiors a 1,5 metres d'altura respecte el terreny natural en qualsevol punt, i inferiors a 1.500 m<sup>3</sup> de volum de terres i esplanacions dels terrenys inferiors a 1.000 m<sup>2</sup> de superfície:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel sol·licitant on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.

b) Parcel·lacions urbanístiques:

1. Memòria justificativa, subscripta per un tècnic competent, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
2. Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti.
3. Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.



4. Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.

5. Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.

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

c) Construcció d'edificis de nova planta i intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.

3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.

4. Fotografies dels edificis ja existents objecte d'intervenció o del solar objecte de l'edificació, segons el cas, i de les mitgeres i voreres que hi confronten,.

5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.

6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

d) Demolició total o parcial d'edificis i construccions existents:

d.1) Demolició total o parcial d'edificis i construccions existents que afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent o afecten façanes, mitgeres, cobertes o a la distribució interior:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.

3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.

4. Fotografies dels edificis i construccions existents objecte d'enderroc.

5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.

6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.



d.2) Demolició parcial d'edificis i construccions existents que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; ni el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, ni afecten façanes, mitgeres, cobertes ni a la distribució interior:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel sol·licitant on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Fotografies dels elements existents objecte d'enderroc.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

e) Primera utilització i ocupació parcial dels edificis:

1. Plànols de planta, alçat i secció indicant les parts de l'edificació per a les que se sol·licita la primera utilització i ocupació.
2. Fotografies de l'edifici i del seu entorn.
3. Certificació del facultatiu director que acrediti:
  - La data de finiment de les obres.
  - Que l'obra ha estat executada íntegrament de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
  - Que l'estat d'execució de les obres autoritzades permet la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
  - Que la seva utilització i ocupació i l'acabament de les obres no s'interfereix mútuament de manera greu.
4. Document acreditatiu d'alta de l'IBI
5. Recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament, si escau.
6. Certificat administratiu de compliment de la normativa ICT, expedit per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació, si escau.

f) Canvi dels edificis a un ús residencial:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.



3. Exemplar degudament omplerts del qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.

4. Fotografies de l'edificació, especialment de les façanes i els interiors.

g) Extracció d'àrids i l'explotació de pedreres:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'actuació.

2. Projecte tècnic de l'actuació, amb el contingut de l'article 17.

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

h) Acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'actuació.

2. Documentació descriptiva i gràfica de l'actuació, amb el contingut de l'article 18.

3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.

4. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.

i) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària:

i.1) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars de superfície igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.

3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.

i.2) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars superfície inferior a 1.000 m<sup>2</sup>:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.

3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.



j) Tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'actuació.
2. Documentació descriptiva i gràfica de l'actuació, amb el contingut de l'article 18.
3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
4. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.

k) Obertura, pavimentació i modificació de camins rurals:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.

l) Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa:

1. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.
2. Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.
3. Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
4. Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

m) Obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.



n) Instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.
4. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.

o) Instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.

p) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que comporten una alteració substancial del projecte autoritzat:

1. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
2. Indicació expressa de les parts escrites i gràfiques dels projecte autoritzat que queden substituïdes, pel nou projecte tècnic.
3. Informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres en relació als aspectes següents:
  - Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
  - Justificació de la seva execució.
  - Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.

Article 11. Documentació específica de les llicències urbanístiques segons la situació de les obres

a) Intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.





2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Fotografies del bé objecte de protecció, amb especial detall de les parts on s'intervé.
4. Fotografies dels terrenys objecte de les obres, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si fos el cas.
5. Altra documentació fixada per la legislació sectorial en matèria de protecció del patrimoni cultural.

b) Usos i obres provisionals:

1. Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.
2. Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
3. Descripció i representació gràfica de les obres provisionals, amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
4. Escrits dels titulars dels drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals, en virtut de qualsevol negoci jurídic, relatius a:
  - 4.1 L'acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin, així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
  - 4.2 El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.
5. Altra documentació específica segons les característiques i la naturalesa de les obres o de les actuacions a realitzar, d'acord amb l'article precedent.

c) Actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, que no estan emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, o que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació:

1. Segons la naturalesa i característiques de les obres o de les actuacions, d'acord amb l'article precedent.
2. Altra documentació fixada per la legislació d'urbanisme en la regulació del sòl no urbanitzable.

## CAPÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

### Article 12. Definició de comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és el document subscrit per la persona interessada amb el què posa en coneixement de l'administració fets o elements relatius a l'exercici d'un dret o a l'inici d'una activitat, tot indicant els aspectes que el poden condicionar, i que s'acompanya, si escau, de la documentació necessària per al seu compliment de conformitat amb el que estableix la normativa sectorial.
2. La comunicació prèvia permet el reconeixement o l'exercici d'un dret o l'inici d'una activitat, des del dia de la presentació, i faculta l'administració pública corresponent per a verificar la conformitat de les dades que s'hi contenen.
3. La comunicació prèvia d'obres, als efectes d'aquesta Ordenança, permet l'inici de les obres o dels usos, des del dia de la presentació, i faculta l'ajuntament per comprovar les dades aportades i l'adequació de les obres i els usos a la normativa urbanística i sectorial que resulti d'aplicació.

### Article 13. Actes subjectes al règim de comunicació prèvia

Estan subjectes al règim de comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 3 i 7.2, els actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres, conformes amb l'ordenament jurídic urbanístic, següents:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) Instal·lació de grues-torre de les obres no previstes al projecte.
- c) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- d) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- e) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària.
- f) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- g) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- h) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- i) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en



un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

j) Les obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

#### Article 14. Documentació bàsica per totes les comunicacions prèvies d'obres

En totes les comunicacions prèvies d'obres caldrà aportar la documentació bàsica següent:

1. Instància normalitzada de comunicació prèvia, signada per la persona sol·licitant, on hi constaran almenys les dades següents:

- a) Dades de la persona sol·licitant i de la persona representant, si és el cas.
- b) Enunciat de les obres o actes urbanístics o títol del projecte.
- c) Ubicació de les obres: adreça postal i referència cadastral o plànol de situació sobre base topogràfica oficial, cadastral o del planejament urbanístic.
- d) Pressupost d'execució material de les obres.
- e) Terminis màxims previstos per començar i per acabar les obres.
- f) Indicació de si les obres deriven d'un expedient de protecció de la legalitat.

2. Certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents.

3. Declaració responsable del promotor de les obres i del tècnic autor del projecte, si és el cas, manifestant que les obres a realitzar s'ajusten a la normativa urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.

4. Justificació del pagament de la taxa i de la llicència, segons les ordenances fiscals vigents.

5. La documentació, els informes i les autoritzacions dels organismes que exigeixi la normativa sectorial, segons la tipologia i la situació de les obres: domini públic hidràulic, carreteres, ferrocarril, aviació civil, medi ambient, patrimoni cultural, prevenció d'incendis, mobilitat, paisatge, agricultura i ramaderia, etc.

#### Article 15. Documentació específica per a les comunicacions prèvies segons les característiques i la naturalesa de les obres

Segons les característiques i la naturalesa de les obres o les actuacions urbanístiques amb la comunicació prèvia, a més de la documentació bàsica, caldrà aportar la documentació següent:



a) Construccions i instal·lacions de nova planta, i obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

a.1) Edificacions de nova construcció, instal·lacions de nova planta o ampliacions de les existents que comporten fonamentació, elements estructurals o cobertes d'obra:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.
3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.
4. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

a.2) Edificacions de nova construcció, instal·lacions de nova planta o ampliacions de les existents que no comporten fonamentació, ni cobertes d'obra, i que els elements estructurals siguin lleugers i fàcilment desmuntables:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

a.3) En el cas específic de la instal·lació de grues-torre de les obres, cal aportar:

1. Projecte tècnic redactat per professional competent amb indicació de:
  - a. La superfície que ocuparà la base de la grua.



b. L'exacta ubicació prevista en relació a la pròpia obra al servei de la qual s'instal·la i respecte de les finques o edificacions veïnes i de la via pública.

c. Indicació de la seva alçada màxima.

d. Indicació de la posició del contrapès i de les àrees de recorregut de l'escombrat de la ploma i del carro del qual es pengi el ganxo.

e. Indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona de l'escombrat.

2. Certificat segellat per l'Entitat d'Inspecció i Control que acrediti que la grua desmuntada ha passat favorablement la corresponent inspecció i es troba en condicions de ser muntada a l'emplaçament de la sol·licitud de llicència.

3. Full d'assumpció del control del correcte funcionament i la seguretat de la grua mentre aquesta romangui a l'obra: durant el muntatge, el funcionament i el desmuntatge de la grua.

4. Pòlissa assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua i la seva permanència a l'obra. La pòlissa ha d'identificar la grua amb la marca, model i número RAE.

a.4) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; o el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Projecte tècnic de les obres, amb el contingut de l'article 17.

3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.

4. Fotografies de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau.

5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.

6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

a.5) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta o en la distribució interior; però que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; o el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.

2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.



3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Fotografies actuals de l'espai urbà, de la façana de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveuen les modificacions.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

a.6) En el cas específic de la instal·lació de rètols comercials que identifiquen els establiments i altres obres o instal·lacions que afecten la imatge exterior de l'edificació:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. La descripció detallada dels tipus d'instal·lació, materials a utilitzar, colors, cromatismes, característiques físiques i dimensionals. La descripció també ha de detallar aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
3. La representació gràfica mitjançant plànols o croquis, detallats i a escala, de l'estat actual i del reformat.
4. Memòria justificativa de l'adequació, acompanyada de fotografies actuals de l'espai urbà, de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveu la instal·lació, i fotomuntatge que permeti apreciar la seva adequació estètica i paisatgística.

a.7) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que no comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta, ni en la distribució interior; i que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; ni el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:

1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
2. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.

b) Primera utilització i ocupació dels edificis.

1. Certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:
  - Data de finiment de les obres.
  - Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.



- Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.
  - 2. Fotografies de l'edifici i del seu entorn.
  - 3. Document acreditatiu d'alta de l'IBI
  - 4. Justificant de la liquidació definitiva del ICIO
  - 5. Lliurament de la urbanització acabada, a favor de l'Ajuntament, si escau.
  - 6. Certificat administratiu de compliment de la normativa ICT, expedit per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació, si escau.
- c) Canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial, sense necessitat de realització d'obres.
- 1. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin les usos actuals i plànols amb els nous usos de l'edificació o de les instal·lacions, detallats per dependències, amb indicació de la seva superfície útil i construïda.
  - 2. Memòria justificativa de l'adequació del nou ús a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial d'aplicació.
  - 3. Fotografies de l'edificació, especialment de les façanes i els interiors.
- d) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària:
- d.1) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària, de superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>:
- 1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  - 2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
  - 3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
  - 4. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
- d.2) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària, de superfície inferior a 1.000 m<sup>2</sup>:
- 1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  - 2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
  - 3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.



e) Construcció o instal·lació de murs i tanques:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin els punts de replantejament i la geometria de l'alineació, d'acord amb la fixada pel planejament urbanístic, si fos el cas.
4. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què els residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reparacions de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

f) Col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres, amb el contingut de l'article 18.
3. Estudi de l'impacte sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades. En cas que es trobin il·luminats caldrà que l'estudi de l'impacte contempli aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
4. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què els residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reparacions de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

g) Formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior:

1. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.





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

3. Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.

4. Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

h) Actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació:

1. Segons la naturalesa i característiques de les obres o de les actuacions.

2. Altra documentació fixada per la legislació d'urbanisme en la regulació del sòl no urbanitzable.

i) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.:

1. Documentació tècnica, escrita i gràfica, que esmeni i substitueixi la del projecte autoritzat.

2. Indicació expressa de les parts escrites i gràfiques dels projecte autoritzat que queden substituïdes.

3. Informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres en relació als aspectes següents:

- Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
- Justificació de la seva execució.
- Caràcter no substancial de l'alteració.
- Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.



## TÍTOL SEGON. PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I DE LES COMUNICACIONS PRÈVIES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 16. Presentació de la documentació

1. Les sol·licituds s'han de formular per escrit, amb imprès normalitzat, i acompanyant la documentació bàsica i específica, que haurà d'anar signada per la persona peticionària i pel/s professional/s competent/s.
2. Els règims d'intervenció administrativa de llicència urbanística i de comunicació prèvia d'obres queden sotmeses al pagament de les taxes e impostos previstos segons les ordenances fiscals vigents.
3. La documentació es podrà presentar:
  - De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament (OMAC i OGAT)
  - De forma telemàtica, a través de la pàgina web municipal.
  - Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos a la normativa de procediment administratiu.
4. Quan la sol·licitud de llicència urbanística o la comunicació prèvia es refereixi, simultàniament, a la realització de diversos tipus d'obres o actuacions urbanístiques la documentació a presentar serà la establerta per a cadascun del tipus actuacions, però, sense duplicitats.
5. La documentació s'haurà de presentar en suport digital (CD, DVD, llapis de memòria o altres dispositius de magatzematge habituals). El suport digital contindrà la mateixa documentació amb un format no editable, tipus PDF protegit, i amb un format obert editable. També caldrà aportar una còpia impresa en format de paper (1 còpia o 3 còpies per actuacions en sòl no urbanitzable). Els documents en paper i en format digital seran idèntics, anomenats i ordenats de la mateixa manera, de forma que permeti identificar clarament la seva correspondència.
6. Els escrits, documents, projectes i plànols en paper es presentaran en format DIN-A4 o, de ser de mida superior, plegats en aquest format. La còpia en suport digital portarà adherida o impresa una etiqueta en la seva superfície que l'identifiqui (títol del document, descripció del tema, situació o àmbit i nom del municipi, així com data de redacció i versió del document).

#### Article 17. Contingut del projecte tècnic de les obres

1. El projecte tècnic ha d'identificar la finca afectada i contenir, com a mínim, la documentació escrita i gràfica necessària per definir i establir les característiques tècniques de les obres, amb el grau de detall suficient per permetre comprovar la seva



adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que aquesta legislació estableixi.

2. El projecte estarà integrat, com a mínim, per la documentació que estableix l'Annex I del Real Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

3. En tot cas, el projecte i la llicència que l'autoritza han de fer constar el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que tot l'edifici constitueix un únic element susceptible d'aprofitament privatiu independent.

4. Quan, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de desenvolupar mitjançant el projecte d'execució corresponent que ha de definir l'obra íntegrament de conformitat amb aquesta legislació sectorial. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració atorgant el projecte d'execució esmentat i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.

5. El projecte tècnic ha d'anar subscrit per tècnic o tècnica competent. Quan sigui necessari d'acord amb la legislació aplicable, la documentació ha d'anar autenticada amb el visat del col·legi professional competent en la matèria.

#### Article 18. Contingut de la documentació descriptiva i gràfica de les obres

1. La persona sol·licitant d'una llicència urbanística o que presenti una comunicació prèvia que faci referència a obres o actuacions que no requereixen projecte tècnic, dins de l'escrit de sol·licitud o mitjançant l'aportació de documents annexos, ha de:

- a) Descriure i justificar les obres que pretén executar.
- b) Identificar amb precisió la finca afectada per les obres, preferentment, indicant la ubicació sobre un plànol oficial: topogràfic, cadastral o del planejament urbanístic.
- c) Representar gràficament les obres que per les seves característiques ho requereixen.

2. El grau de detall dels aspectes a què fa referència l'apartat 1 ha de ser suficient per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres, amb la finalitat de comprovar la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i, quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits que s'hi estableixen.

#### Article 19. Règim de tramitació de les llicències urbanístiques

1. La petició de llicència urbanística es presentarà mitjançant sol·licitud adreçada a l'Ajuntament i s'utilitzarà el model oficial, degudament complimentat. A la sol·licitud s'adjuntarà, com a mínim, la documentació bàsica i l'específica que s'indica en la present Ordenança per al tipus de llicència demanada.

2. La resta de documentació que es pogués requerir, s'aportarà pels interessats en el termini que a tal efecte sigui atorgat per l'Ajuntament, d'acord amb el procediment legalment establert. Aquesta documentació també caldrà presentar-la en suport paper i en suport digital.

#### Article 20. Règim de tramitació de les comunicacions prèvies de les obres

1. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, l'interessat presentarà la comunicació prèvia acompanyada de la corresponent documentació bàsica i de la documentació específica que es requereixi. La comunicació prèvia s'efectuarà sota la responsabilitat de la persona interessada i, en relació amb la documentació incorporada a la comunicació, de les persones que l'hagin elaborat.
2. La comunicació prèvia es formularà amb els impresos oficials corresponents, que estaran a disposició de l'interessat a l'Oficina Municipal d'Atenció Ciutadana (OMAC), a l'Oficina Municipal d'Atenció i Gestió Tributària (OGAT) i a la pàgina web de l'Ajuntament.
3. La comunicació prèvia té els efectes previstos a la normativa sobre procediment administratiu comú des del moment en què té entrada al Registre General d'aquest Ajuntament, en format imprès o electrònic, i faculta als serveis tècnics municipals per exercir les funcions de verificació de la documentació presentada, inspecció i comprovació dels fets comunicats.
4. L'administració municipal està facultada per verificar, en qualsevol moment, les dades que consten a la comunicació i a la documentació presentada.
5. La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que escaiguin.
6. Si la documentació de la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'administració ho ha de manifestar a la persona interessada i l'ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació i els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.
7. Amb caràcter general, la persona interessada resta habilitada per executar l'acte de què es tracti des del moment de la presentació de la comunicació prèvia i dels documents requerits, excepte per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, on el termini és de un mes des de la presentació de la documentació que disposa l'article 75.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

#### Article 21. Esmena de deficiències

1. Les deficiències que es detectin pels serveis municipals en la sol·licitud de llicència, en la comunicació prèvia i en la documentació presentada, seran comunicades a la persona interessada, perquè en el termini màxim de deu dies hàbils procedeixi a la seva esmena.
2. En cas de no esmenar les deficiències comunicades en el termini assenyalat, es tindrà a la persona interessada per desistit/desistida de la seva petició, d'acord amb la normativa que regula el procediment administratiu comú.



#### Article 22. Actuacions urgents

1. Són aquelles imprescindibles a executar, amb caràcter immediat, per tal d'evitar danys a les persones o a les coses.
2. Per poder efectuar les obres que requereixen d'una actuació urgent, la persona interessada haurà de comunicar a l'Ajuntament el seu inici presentant la documentació següent: document d'assumeix de la direcció tècnica de l'obra del facultatiu designat com a director de les obres, breu memòria descriptiva acompanyada, si s'escau, d'un croquis de la intervenció i fotografies en què es visualitzi la localització de l'actuació.
3. La resta de documentació que es pogués requerir, s'aportarà pels interessats en el termini màxim de 15 dies a comptar a partir de la data d'admissió, per tramitar la corresponent llicència o per presentar la comunicació prèvia.

#### Article 23. Error en el tipus d'autorització sol·licitada

En cas que l'autorització formalment sol·licitada, llicència urbanística o comunicació prèvia, no sigui la preceptiva per a l'actuació que la documentació tècnica descriu, es notificarà a la persona sol·licitant, amb indicació dels requisits que són necessaris per a la tramitació del nou expedient, i es procedirà a l'arxiu de l'expedient inicial i la incoació de l'expedient que correspongui.

#### Article 24. Modificacions de projecte

1. Si en el moment d'executar materialment les obres s'aprecia la necessitat de dur a terme altres obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, es poden executar sense necessitat de sol·licitar nova llicència urbanística o la modificació de l'atorgada, sempre que la llicència no sigui exigible per aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació, que les obres esmentades no comportin una alteració substancial del projecte autoritzat i que s'efectuï la comunicació prèvia corresponent.
2. Amb la comunicació prèvia ha d'aportar la documentació tècnica, escrita i gràfica, que esmeni i substitueixi la del projecte autoritzat, amb indicació expressa de les parts escrites i gràfiques que queden substituïdes.
3. També ha d'aportar un informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:
  - a) Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
  - b) Justificació de la seva execució.
  - c) Caràcter no substancial de l'alteració.
  - d) Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.
4. S'entén que les obres comporten una alteració substancial quan afecten:
  - a) Els fonaments o els elements estructurals.



- b) El volum o les superfícies construïdes.
- c) L'ús urbanístic.
- d) El nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- e) Els elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

5. Si l'administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les obres esmentades, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sens perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística escaients si considera que es vulnera.

#### Article 25. Obligacions econòmiques. Garanties.

1. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a la llicència, l'Ajuntament podrà establir en l'acte d'atorgament de la mateixa la necessitat de prestar garantia, l'import de la qual la persona sol·licitant haurà de constituir en efectiu metàl·lic, mitjançant aval bancari o mitjançant qualsevol dels altres mitjans admesos en dret, abans d'obtenir la llicència.
2. Amb la comunicació prèvia de les obres també es prestarà idèntica garantia, en el casos que s'indica en aquesta ordenança, en funció de les característiques de les obres.
3. Les garanties es poden referir a les obres de reposició de paviments i serveis que puguin resultar afectats en el decurs de les obres, a les despeses necessàries per fer front al tractament adequat dels residus de la construcció i a altres que l'ajuntament estimi oportunes de manera justificada.
4. L'import de la garantia serà l'adequat i suficient per respondre als costos d'una eventual execució subsidiària de les obligacions no ateses:
5. Import de la garantia per a la reposició de paviments i serveis.

La garantia per la reposició de paviments i serveis que puguin estar afectats per les obres es calcularà multiplicant la longitud de la façana o de les façanes del solar objecte de l'actuació, en metres, per 240€/m.l, excepte en els carrers de l'eix comercial, amb paviments de pedra natural, on es multiplicarà per 400€/m.l.

6. Import de la garantia per a la gestió de residus.

La garantia per la gestió dels residus generats per les obres es calcularà segons el que estableix l'article 11 del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, que regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció; i es fixa en 11€/tona de residus previstos en l'estudi de gestió, amb un mínim de 150€.



## CAPÍTOL II. CÒMPUT DE TERMINIS

### Article 26. Termini de resolució de les llicències urbanístiques

1. La resolució del procediment per a atorgar o denegar la llicència urbanística se subjecta al següent termini, a comptar des de la presentació de la sol·licitud i la documentació requerida per a la seva tramitació:

a) Dos mesos per a les llicències urbanístiques, excepte les parcel·lacions, les llicències de primera utilització i ocupació parcial i les llicències per a la constitució d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, que serà d'un mes.

b) Si es tramita un procediment de llicència d'obres simultàniament amb expedients subjectes a llicència d'activitats, el termini per resoldre serà el que es disposi segons el règim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat.

2. El còmput del termini de resolució restarà suspès durant el termini establert a la normativa sectorial d'aplicació per a obtenir l'informe preceptiu d'una altra administració pública, durant el temps emprat per a l'esmena de deficiències i en altres supòsits legalment previstos. El còmput del termini es reprèn una vegada esmenada o millorada la documentació o rebuts tots els informes sol·licitats.

3. La no resolució i notificació en el termini establert en aquest article comporta l'estimació de la sol·licitud de llicència, excepte en aquells casos en què legalment es contempli el silenci negatiu.

4. El termini de resolució és prorrogable en els supòsits legalment previstos.

### Article 27. Termini de verificació de les comunicacions prèvies

Si la documentació de la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'ajuntament ho manifestarà a la persona interessada en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la comunicació prèvia de les obres. En el mateix escrit l'ajuntament ha d'indicar la documentació que cal completar o l'esmena de les deficiències observades i ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació correcta i els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.

### Article 28. Pluralitat de llicències municipals.

Quan per a l'atorgament d'una llicència municipal sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'una altra del mateix caràcter, els terminis per a la concessió de la posterior es computaran des de la data de concessió de la prèvia. En cas que la persona sol·licitant obtingués la llicència prèvia per silenci administratiu, el termini per a la concessió de la segona es computaria a partir del moment en què la persona interessada posés de manifest aquest fet als efectes del segon expedient.

### Article 29. Termini d'inici i acabament de les obres subjectes a llicència.





1. En totes les llicències urbanístiques per executar obres, es fixarà un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Els terminis màxims per iniciar-les i per acabar-les seran de 1 any i de 3 anys, respectivament.
2. El termini d'inici i el d'acabament es comptarà des del dia següent al de la notificació de la resolució d'atorgament de la llicència.
3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga per una sola vegada, per la meitat del termini atorgat per a l'inici o acabament de les obres, sempre que es sol·liciti la pròrroga de manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La resolució que acordi l'atorgament d'una llicència urbanística indicarà el dret a obtenir la pròrroga per a l'inici i per a l'acabament de la mateixa, així com el termini en que poden sol·licitar-la.
4. A la sol·licitud de pròrroga s'adjuntarà el document acreditatiu del pagament de la taxa que estableixi les ordenances fiscals vigents.

#### Article 30. Termini d'inici i acabament de les obres emparades en una comunicació prèvia

1. Les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat. Els terminis màxims per iniciar-les i per acabar-les seran, en tot cas, de 1 mes i de 1 any, respectivament.
2. El termini d'inici i el d'acabament es comptarà des del dia següent al de la presentació al registre municipal de la comunicació prèvia.
3. Els terminis esmentats es prorroguen per la meitat si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut.
4. Si transcorren els terminis màxims indicats en una comunicació prèvia per començar o acabar les obres, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui presentar una nova comunicació prèvia.

#### Article 31. Condicions de les llicències urbanístiques.

1. El contingut de les condicions de llicència vinculen i son d'obligat compliment al seu titular.
2. Les condicions especials imposades en l'acte d'atorgament de llicència son específiques de cada llicència i es deriven dels informes previs emesos pels serveis tècnics o jurídics municipals o d'organismes sectorials.
3. Les deficiències esmenables indicades pels serveis tècnics o jurídics municipals o els organismes als que s'hagués demanat informe o dictamen podran ser considerades com a condicions especials de llicència en funció de les seves característiques.





#### Article 32. Caducitat de les llicències d'obres.

1. La llicència urbanística d'obres caduca si en el terminis inicialment fixats i, en el seu cas, els de les pròrrogues, no s'han començat o acabat les obres.
2. Un cop caducada la llicència d'obres, s'iniciarà expedient de caducitat per l'òrgan municipal competent i s'atorgarà un termini d'audiència a la persona titular perquè presenti les al·legacions i/o documentació que consideri oportunes en defensa dels seus drets i interessos.
3. Transcorregut el termini d'audiència, a la vista de les al·legacions i/o documentació presentada, si procedeix, l'òrgan municipal competent, acordarà la caducitat de la llicència i l'arxivament de les actuacions.
4. Caducada la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística i a la legislació sectorial en vigor.
5. Amb la nova sol·licitud no caldrà adjuntar aquella documentació que encara mantingui la seva vigència i que ja consti a l'expedient de la llicència caducada.

#### Article 33. Transmissió i canvi de titularitat de les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies.

1. Per a què la transmissió i canvi de titularitat de la llicència i de la comunicació prèvia tingui efecte, caldrà comunicar-la mitjançant escrit subscrit per les persones cedent i cessionària, així com efectuar el pagament de la taxa corresponent prevista en les ordenances fiscals municipals.
2. La cessió es considerarà plenament eficaç si transcorregut el termini d'un mes l'Ajuntament no notifica la seva improcedència.
3. Un cop produïda la transmissió o el canvi de titular, les responsabilitats i les obligacions de l'antic titular són assumides pel nou titular.
4. Si els subjectes que intervenen en la transmissió o canvi de titularitat, no la comuniquen a l'òrgan que va atorgar la llicència o legitimar la comunicació prèvia, són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació i dels actes de disciplina urbanística que corresponguin.

#### Article 34. Sentit del silenci administratiu

Les sol·licituds dels actes de transformació, d'edificació, de construcció i ús del sòl i del subsòl que requereixen d'acte exprés de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, s'entendran estimades si expira el termini màxim per dictar resolució expressa sense que aquesta hagi estat dictada. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació d'urbanisme o el planejament urbanístic.



### CAPÍTOL III. CONCURRÈNCIA AMB ALTRES TIPUS D'AUTORITZACIONS

#### Article 35. Disposició general

El règim de comunicació prèvia regulat en aquesta Ordenança no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir d'altres autoritzacions o de complimentar altres formes d'intervenció que siguin preceptives, de conformitat amb les ordenances municipals i la resta de normativa sectorial aplicable en la matèria.

#### Article 36. Concurrència amb les autoritzacions municipals de les activitats

1. Quan s'hagin d'executar obres subjectes a llicència urbanística en establiments, la finalitat de les quals sigui desenvolupar una activitat, caldrà adequar-se als règims de tramitació següents, en funció del regim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat:

a) Activitats sotmeses a llicència: es sol·licitarà, tramitarà i resoldrà en una única llicència municipal. La sol·licitud anirà acompanyada de la documentació tècnica que correspongui, d'acord amb les determinacions requerides per les ordenances municipals i la normativa sectorial, tant per als projectes d'obres com pels d'activitats. La resolució que aprova el projecte presentat, permetrà l'inici de les obres i condicionarà l'inici de l'activitat a la formalització de la primera ocupació i/o a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa. Si el promotor sol·licita la llicència de les obres i la de l'activitat de manera concurrent, però, separades, l'ajuntament podrà efectuar la tramitació i resolució acumulada en una única llicència.

b) Activitats sotmeses a comunicació prèvia o a declaració responsable: la sol·licitud de la llicència de les obres per condicionar l'establiment a una activitat determinada haurà de contenir la documentació exigida per la llicència d'obres i a més, la documentació prevista per a legalitzar l'activitat. La resolució haurà de pronunciar-se sobre l'atorgament de la llicència d'obres i sobre la conformitat de la comunicació prèvia o la declaració responsable de l'activitat. L'atorgament d'aquesta llicència d'obres, permet iniciar les obres i condiona l'inici de l'activitat a la formalització de la primera ocupació i/o a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa.

2. Quan s'hagin d'executar obres en establiments, subjectes al règim de comunicació prèvia de les obres, la finalitat de les quals sigui desenvolupar una activitat, caldrà adequar-se als règims de tramitació següents, en funció del regim de tramitació a què estigui sotmesa l'activitat:

a) Activitats sotmeses a llicència: la sol·licitud de llicència d'activitat inclourà la documentació exigible per efectuar les obres. La simple sol·licitud té els efectes corresponents a una comunicació prèvia als efectes de permetre iniciar les obres sota l'exclusiva responsabilitat del sol·licitant, mentre que la resolució de la llicència condicionarà l'inici de l'activitat a la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de la mateixa que inclourà la comprovació d'haver efectuat les obres d'acord amb la normativa aplicable.

b) Activitats sotmeses a comunicació prèvia o a declaració responsable: la comunicació prèvia a l'inici de les obres, haurà d'incorporar la documentació necessària per comunicar



o declarar l'activitat. En cas de ser necessària la presentació de certificacions o quan el projecte d'obres presentat hagi sofert modificacions en la seva execució, caldrà comunicar-ho a l'Ajuntament abans d'iniciar l'activitat. L'activitat es podrà iniciar una vegada finalitzades definitivament les obres i presentada tota la documentació necessària que inclourà la realització dels controls o certificacions necessaris per a la posada en marxa de l'activitat.

3. Tanmateix, bé sigui d'ofici o a petició de la persona interessada, l'Ajuntament podrà emetre una resolució separada respecte a les obres o a les activitats objecte de la tramitació, sempre que a l'expedient constin tots els informes i s'hagin perfeccionat tots els tràmits corresponents al títol habilitant que es resol separatament.

4. La tramitació dels règims d'intervenció contemplats en aquest article, comportarà la meritació de les taxes corresponents, tan pel que fa a les obres com la de l'activitat, en el moment de la presentació de la sol·licitud de llicència, comunicació prèvia o declaració responsable.

#### Article 37. Concurrència amb autoritzacions sectorials alienes a l'autorització municipal

1. La concessió d'una llicència municipal o la presentació d'una comunicació prèvia, no pressuposa que la persona interessada disposi de les autoritzacions esmentades i per tant, el títol habilitant municipal resta condicionat a la seva obtenció.

2. Quan l'execució d'una obra estigui subjecte a l'obtenció d'una autorització sectorial sota la competència d'altres administracions, caldrà obtenir aquesta autorització, en qualsevol cas, abans d'iniciar l'obra.

3. Quan aquesta autorització sectorial s'hagi de tramitar pel règim de comunicació prèvia, la presentació d'aquesta s'assimila a l'obtenció de l'autorització sectorial, als efectes d'aquest article.

4. Si l'autorització sectorial no es pot obtenir abans d'executar les obres, es podrà tramitar posteriorment a la finalització d'aquestes sota la responsabilitat exclusiva de la persona interessada en cas que l'administració competent en la matèria sectorial, imposi requisits o condicions que contradiguin allò establert per aquest Ajuntament en autoritzar les obres.

#### Article 38. Autorització d'usos provisionals

Les obres i els usos amb les característiques i la situació que determinen el seu caràcter provisional, requeriran d'un informe favorable vinculant de la administració competent en els termes i els supòsits previstos a la legislació en matèria urbanística que tindrà, a tots els efectes, el caràcter d'autorització prèvia a la intervenció municipal.

## TÍTOL TERCER. EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AUTORITZADES

### Article 39. Règim aplicable

1. Les actuacions autoritzades amb el règim de llicència o comunicades prèviament, s'hauran d'executar d'acord amb el contingut de la mateixa, sota la direcció facultativa de persona competent de conformitat amb la legislació aplicable.
2. Les autoritzacions s'atorguen amb subjecció a allò que disposa el planejament vigent respecte a la classe de sòl i la seva destinació, a les condicions de l'aprofitament urbanístic, edificabilitat, intensitat i ús, i sense perjudici de tercers.

### Article 40. Informació de les actuacions autoritzades

1. Els promotors de qualsevol obra, construcció o instal·lació tenen el deure de col·locar un cartell informatiu de les actuacions autoritzades, als efectes de posar-les en coneixement dels ciutadans i per facilitar la actuació inspectora de l'administració.
2. El cartell informatiu segons model normalitzat per l'ajuntament, contindrà, com a mínim, les dades següents:
  - a) Títol administratiu habilitant: Llicència urbanística o Comunicació prèvia
  - b) Número d'expedient administratiu
  - c) Nom del promotor de les obres
  - d) Nom del/s tècnic/s director/s
  - e) Nom del constructor o empresa constructora
  - f) Descripció de les obres
  - g) Data d'autorització de la Llicència o de presentació de la Comunicació prèvia
  - h) Termini d'inici
  - i) Termini de finalització
3. El cartell informatiu es col·locarà, prèviament al començament de l'actuació, en un lloc que resulti perfectament visible i llegible des de la via pública i romandrà exposat durant tot el desenvolupament dels treballs en bon estat de conservació.

### Article 41. Devolució i cancel·lació de les garanties

1. Amb la comunicació de la primera utilització i ocupació dels edificis de nova planta es tramitarà la devolució del dipòsit o cancel·lació de les garanties constituïdes per a la



reposició de paviments i serveis, sempre que s'hagi complert total i satisfactòriament les obligacions garantides.

2. En cas que no sigui preceptiva la comunicació de la primera utilització i ocupació, un cop acabades les actuacions, el promotor en demanarà la devolució i la resolució en què s'ordeni el retorn de l'aval o dipòsit requerirà informe favorable dels serveis tècnics municipals.

3. La fiança dipositada per a la gestió de residus generats a l'obra es retornarà, a petició de l'interessat, adjuntant la justificació que els residus han estat gestionats de conformitat amb la legislació vigent.

4. El titular o promotor de les obres ha de presentar a l'Ajuntament certificat acreditatiu de la gestió dels residus referent a la quantitat i tipus de residus lliurats. Aquest document és necessari pel retorn de la fiança corresponent.

#### Article 42. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació.

1. Les obres d'edificació es podran executar simultàniament amb les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar, d'acord amb la legislació urbanística d'aplicació i el planejament vigent, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solar. A aquest efecte, conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació, caldrà demanar la corresponent llicència urbanística per a la realització, de manera prèvia o simultània, de les obres d'urbanització complementàries.

2. L'execució simultània requerirà del compliment dels requisits i les condicions previstos en la legislació urbanística i en les normes de planejament, i comportarà la prestació de la garantia econòmica corresponent.

#### Article 43. Renúncia i canvi de tècnics.

1. En les obres en què resulti preceptiva l'assumpció de la direcció facultativa per part d'un o més tècnics, si algun d'ells deixés de prestar-hi els seus serveis, aquest tècnic/a o la persona titular de la llicència o comunicació hauran de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament en un termini màxim de deu dies mitjançant escrit en el que s'expressi la fase d'execució.

2. La persona titular de la llicència no podrà continuar l'actuació de què es tracti fins haver nomenat un nou professional i haver comunicat a l'Ajuntament l'assumpció de la direcció, paralitzant fins aquest moment les obres, llevat d'aquelles que siguin precises per garantir la seguretat.

#### Article 44. Paralització de les obres i instal·lacions.

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



- a) Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
  - b) Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
  - c) Prendre les mesures cautelars necessàries, i retirar o ubicar els elements dels serveis provisionals de les obres a línia de façana, per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
  - d) En el cas de tenir instal·lada una grua, aparell elevador o bastida caldrà desmuntar-la per motius de seguretat pública.
  - e) Prendre les mesures de seguretat necessàries respecte a risc de caiguda d'objectes i materials i del risc de caiguda de persones a diferent nivell.
  - f) Mantenir l'obra i el solar net de brutícia i vegetació.
2. En el supòsit d'incompliment de les obligacions establertes a l'apartat anterior, l'autoritat municipal dictarà les ordres d'execució oportunes, i podrà ordenar l'execució forçosa o subsidiària dels treballs necessaris, amb càrrec a la persona titular.

## TÍTOL QUART. RÈGIM DISCIPLINARI

### Article 45. Inspecció municipal de les obres

1. Totes les obres regulades en aquesta Ordenança, queden subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, en qualsevol moment, i independentment de l'acció inspectora en les matèries que correspon a altres administracions.

2. Durant l'execució de les obres, els serveis tècnics municipals podran examinar els treballs sempre que ho considerin convenient, bé perquè ho ordeni l'autoritat competent, bé per denúncia o a petició de la persona interessada o de tercers interessats. Aquests serveis també podran ordenar les mesures necessàries per garantir l'absència de risc o perill per a les persones o béns.

3. La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra especialment els referents al compliment dels paràmetres urbanístics utilitzant, si fos necessari, mitjans topogràfics. Per aquest motiu, el número de inspeccions dependrà de la complexitat de l'obra i el compliment dels paràmetres recollits en la llicència. L'activitat inspectora podrà comportar, si es creu oportú, la sol·licitud de presa de mostres.

4. El titular de la llicència o comunicació, personalment o per mitjà de persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a facilitar l'entrada a la finca dels serveis tècnics municipals. En cas d'incompliment d'aquests deures, els tècnics municipals donaran compte a l'Ajuntament per tal d'iniciar les accions que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

5. Els tècnics municipals examinaran si les obres s'ajusten a la llicència urbanística concedida o a la comunicació prèvia presentada, i emetran informe. Si es detecta un incompliment de les actuacions autoritzades, l'Ajuntament podrà requerir al titular que ajusti l'execució de l'obra a les mateixes, o bé, acordar amb caràcter provisional la immediata suspensió de les obres i l'adopció de les mesures de protecció necessàries, sens perjudici de la instrucció del corresponent expedient sancionador.

6. Als efectes de facilitar l'acció inspectora de l'administració el promotor o responsable de les actuacions ha de col·locar el cartell informatiu de les obres amb les condicions fixades a l'article 40, i ha de facilitar als serveis tècnics municipals, en qualsevol moment, la documentació completa que forma part de la llicència urbanística autoritzada o de la comunicació prèvia presentada.

7. Anualment l'Ajuntament elaborarà un pla d'inspeccions de les obres regulades en aquesta Ordenança, amb un nombre no inferior al 10% de les tramitades durant l'any anterior. Aquesta activitat inspectora serà duta a terme directament pels serveis tècnics municipals.

### Article 46. Règim sancionador

La infracció de qualsevol dels preceptes de l'Ordenança podrà ser objecte de sanció administrativa d'acord amb la legislació urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.



#### Article 47. Infraccions

1. D'acord amb la normativa vigent, constitueixen infracció lleu de la present Ordenança les següents accions o omissions:

a) La presentació de comunicacions, certificats, declaracions responsables, projectes o altres documents en les procediments regulats, que siguin inexactes o falsos.

b) L'inici de les obres o usos del sòl sense donar compliment a les obligacions relatives a la presentació de la documentació que ha d'acompanyar a la sol·licitud de llicència o a la comunicació prèvia.

c) L'inici de les obres o actuacions sense col·locar el cartell informatiu de les mateixes o col·locat amb deficiències.

d) Incórrer en qualsevol altra acció o omissió que infringeixi els preceptes d'aquesta Ordenança, no prevista com a infracció de caràcter greu o molt greu segons la legislació aplicable.

2. Té la consideració d'infracció urbanística greu l'inici de les obres o dels usos del sòl sense haver presentat la comunicació prèvia pertinent, o haver-les presentat amb dades falses o inexactes, quan aquestes obres o usos poden comportar afectacions sobre la salut, el medi ambient o la seguretat de les persones.

3. Les infraccions tipificades en aquesta Ordenança es sancionen d'acord amb el règim sancionador establert a la legislació urbanística.

#### Article 48. Procediment sancionador

La imposició de sancions s'ha d'ajustar al procediment que estableix la normativa reguladora del procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència municipal, amb les especificitats que estableix la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, tant si es tramita conjuntament amb el procediment de restauració de la realitat física i jurídica alterada, com si es tramita separatament.





## DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

### Disposició Transitòria Primera. Procediments iniciats

Els procediments d'autoritzacions iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, es tramitaran i resoldran per la normativa vigent en el moment de la presentació de la sol·licitud.

### Disposició Transitòria Segona. Presentació i tramitació telemàtica de les llicències

Els procediments de tramitació telemàtica previstos en aquesta Ordenança s'implantaran en el termini màxim de 6 mesos des de la seva aprovació, i en funció de les possibilitats tècniques i dels recursos disponibles. La presentació de la documentació impresa en format de paper, prevista a l'article 16 d'aquesta Ordenança, només serà preceptiva mentre la tramitació telemàtica dels expedients no sigui completament operativa i jurídicament acceptada.

### Disposició Addicional. Règim de col·laboració

L'Ajuntament pot encomanar l'exercici de les funcions de verificació i control a entitats col·laboradores degudament habilitades, com a organismes independents i imparcials. Aquesta habilitació no suposa, en cap cas, la transferència de les funcions d'intervenció, d'inspecció i de control atribuïdes legalment als òrgans municipals.

### Disposició Derogatòria. Derogació normativa

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, queden derogades totes aquelles normes municipals d'igual o inferior rang que s'oposin a allò establert a la mateixa.

### Disposició Final. Entrada en vigor

Aquesta ordenança entrarà en vigor en el termini d'un mes de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local i d'acord amb el que estableix l'article 178.2 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.



ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ  
ADMINISTRATIVA MUNICIPAL SOBRE L'ÚS DEL SÒL I EDIFICACIÓ:  
LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I COMUNICACIONS PRÈVIES.

ANNEX

**ESQUEMA-RESUM INDICATIU DELS TRÀMITS I DE LA DOCUMENTACIÓ DE  
LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I LES COMUNICACIONS PRÈVIES**

ESQUEMA-RESUM INDICATIU TRÀMITS I DOCUMENTACIÓ L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I COMUNICACIONS PRÈVIES / AJUNTAMENT DE LLEIDA

	Tipus d'obres	Tramitació	Documentació Bàsica			Documentació específica																				Altra documentació										
			Instància normalitzada	Certificat coincidència docum.	Declaració respon. adequació normativa	Justificació pagament taxa	Fulls d'assumpte i direcció tècnica	Projecte tècnic	Documentació descriptiva i gràfica	Declaració responsable residus	Fotografies	Questionari Estadíst. Edificació i Habltage	Garanties reposició paviments i serveis	Garanties tractament residus	Plànols descriptius	Memòria justificativa	Estudi d'impacte i mesures correctores	Certificació del facultatiu director	Informe de la direcció facultativa	Indicació de les parts substituïdes	Cerificat seguitat i Entitat d'Inspecció i Control	Nota simple o certif. Registre Propietat	Profoma del document	Plànol de situació	Plànol parcel·lari		Superposició líniques inicials i resultants	Fixes descriptives	Polissa assegurança	Document alta IBI	Justificant liquidació definitiva ICIO	Recepció de la urbanització	Certificat compliment normativa ICT			
segons situació de les obres	Intervenció en béns o àmbits amb protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística	Llicència	x	x		x	x																												legislació protecció del patrimoni cultural	
	Usos i les obres provisionals	Llicència	x	x		x		documentació específica segons les característiques i la naturalesa de les obres o actuacions a realitzar																												
	Actes en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat	Llicència	x	x		x		documentació específica segons les característiques i la naturalesa de les obres o actuacions a realitzar																												
	que requereixin projecte tècnic* emparats en PAE o PEU i que no requereixin projecte tècnic*	Llicència	x	x		x	x																											legislació sectorial en matèria d'urbanisme		
segons les característiques i la naturalesa de les obres	Moviments de terra i esplanacions dels terrenys	Llicència	x	x		x	x																													
	superiors a 1,5 metres d'altura o a 1.500 m3 de volum o a 1.000 m2 de superfície inferiors a 1,5 metres d'altura, a 1.500 m3 de volum i a 1.000 m2 de superfície	Llicència	x	x		x	x																													
	Parcel·lacions urbanístiques	Llicència	x	x		x																														
	Edificis, construccions o instal·lacions de nova planta	que requereixen projecte tècnic*	Llicència	x	x		x	x																												
		amb fonamentació, elements estructurals o cobertes d'obra sense fonamentació, ni cobertes d'obra i amb estructures lleugeres i desmunt.	Comunicació	x	x	x	x	x																												
	Obres d'ampliació dels edificis existents	que no requereixen projecte tècnic*	Comunicació	x	x	x	x																													
		amb fonamentació, elements estructurals o cobertes d'obra sense fonamentació, ni cobertes d'obra i amb estructures lleugeres i desmunt.	Comunicació	x	x	x	x																													
	Obres de reforma, modificació, rehabilitació en els edificis existents	que requereixen projecte tècnic*	Llicència	x	x		x	x																												
		que no requereixen projecte tècnic*	Comunicació	x	x	x	x																													
	Rètols identificatius i altres instal·lacions que afecten la imatge exterior de l'edifici	que comporten una alteració substancial**	Llicència	x	x		x	x																												
		que no comporten una alteració substancial**	Comunicació	x	x	x	x																													
	Instal·lació de grues-torre	Comunicació	x	x	x	x																														
	Demolició total o parcial d'edificis i construccions existents	que comporten una alteració substancial** o afecten façanes, mitgeres, coberta o distribució interior	Llicència	x	x		x	x																												
		parcial, que no comporten una alteració substancial** i no afecten façanes, mitgeres, coberta ni distribució interior	Llicència	x	x		x																													
	Primera utilització i ocupació dels edificis	total	Comunicació	x	x		x																													
		parcial	Llicència	x	x		x																													
	Canvi d'ús dels edificis i instal·lacions	a ús residencial	Llicència	x	x		x	x																												
		a ús no residencial	Comunicació	x	x	x	x																													
	Extracció d'àrids	Llicència	x	x		x	x																													
	Explotació de pedreres	Llicència	x	x		x	x																													
	Acumulació de residus que alterin les característiques del paisatge	Llicència	x	x		x	x																													
	Dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge	Llicència	x	x		x	x																													
	Hivernacles o similars	amb murs perimetrals superiors a 1m d'alçària	Llicència	x	x		x	x																												
		Inferiors a 1.000 m2	Llicència	x	x		x	x																												
	amb murs perimetrals inferiors a 1m d'alçària	Superiors a 1.000 m2	Comunicació	x	x	x	x																													
		Inferiors a 1.000 m2	Comunicació	x	x	x	x																													
	Tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva	Llicència	x	x		x	x																													
	Obertura, pavimentació i modificació de camins rurals	Llicència	x	x		x	x																													
Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal	Llicència	x	x		x																															
Operacions jurídiques que incrementen habitatges, establiments o altres, sense modificar règim de propietat horitzontal	Comunicació	x	x	x	x																															
Obres puntuals d'urbanització	Llicència	x	x		x	x																														
Instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars	Llicència	x	x		x	x																														
Infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o similars	Llicència	x	x		x	x																														
Construcció o instal·lació de murs i tanques	Comunicació	x	x	x	x																															
Col·locació de cartells i tanques de propaganda	Comunicació	x	x	x	x																															
Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat	que requereixen projecte tècnic*	Llicència	x	x		x																														
	que comporten alteració substancial** que no requereixen projecte tècnic* ni comporten alteració substancial**	Llicència	x	x	x	x																														
		Comunicació	x	x	x	x																														

\*Requereixen projecte tècnic: article 8 \*\*Comporten alteració substancial: article 24.4