

---

**ORDENANÇA 99 MUNICIPAL  
REGULADORA DELS EXPEDIENTS URBANÍSTICS (OMREU)**

---

Aprovació definitiva per Acord de l'Ajuntament Ple en sessió 12.03.2013

B.O.P. de Barcelona de data 06.05.2013

## ÍNDEX SISTEMÀTIC

TÍTOL PRELIMINAR. ....	6
Article 1.- Objecte. ....	6
Article 2.- Interpretació. ....	6
TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS. ....	7
Capítol 1. De les persones interessades ....	7
Article 3.- Domicili per a notificacions. ....	7
Article 4.- Canvi de persona interessada en el procediment. ....	7
Article 5.- Consulta d'expedients en tràmit. ....	7
Article 6.- Consulta d'expedients finalitzats. ....	7
Capítol 2. De l'ordenació del procediment. ....	8
Article 7.- Presentació de sol·licituds, escrits i documents. ....	8
Article 8.- Inici d'expedient i esmena de la sol·licitud. ....	8
Article 9.- Deficiències. Concepte. ....	9
Article 10.- Deficiències no esmenables. ....	9
Article 11.- Deficiències esmenables. ....	9
Article 12.- Esmena parcial. ....	10
Article 13.- Modificació de projectes durant la tramitació. ....	10
Article 14.- Caducitat dels procediments. ....	10
Article 15.- Condicions de llicència. ....	10
TÍTOL SEGON. INFORMACIÓ URBANÍSTICA. ....	11
Article 16.- Informació urbanística general. ....	11
Article 17.- Informe urbanístic. ....	11
Article 18.- Certificat de règim urbanístic. ....	11
Article 19.- Regulació dels supòsits d'existència d'edificacions. ....	11
Article 20.- Informes previs. ....	12
Article 21.- Documentació. ....	13
Article 22.- Assenyalament d'alineacions i rasants. ....	13
Article 23.- Pràctica de l'assenyalament. ....	13
Article 24.- Certificats acreditatius de divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents amb llicència d'edificació. ....	14
Article 25.- Informe municipal de disponibilitat i adequació d'habitatge a efectes de reagrupament familiar. ....	14
Article 26.- Informe de prevenció i seguretat en matèria d'incendis. ....	15
Article 27.- Terminis. ....	16
TÍTOL TERCER. PLANEJAMENT URBANÍSTIC. ....	17
Article 28.- Formulació de plans urbanístics d'iniciativa privada. ....	17
TÍTOL QUART. GESTIÓ URBANÍSTICA I PATRIMONI. ....	18
Capítol 1. Reparcel·lació. ....	18
Article 29.- Projectes. ....	18

Article 30.- Contingut dels projectes de reparcel·lació. ....	18
Article 31.- Contingut dels projectes de delimitació de polígons d'actuació urbanística. ....	18
Capítol 2. Cessió de vial. ....	19
Article 32.- Documentació. ....	19
Article 33.- Procediment. ....	19
Capítol 3. Adquisició de parcel·les sobreres. ....	20
Article 34.- Concepte. ....	20
Article 35.- Documentació. ....	20
Article 36.- Procediment. ....	20
<b>TÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES OBRES I EN ELS USOS. LLICÈNCIES. ....</b>	<b>21</b>
Capítol 1. Disposicions comunes. ....	21
Article 37.- Tipologia. ....	21
Article 38.- Sol·licituds. ....	21
Article 39.- Notificació. ....	21
Article 40.- Pluralitat de llicències municipals. ....	21
Article 41.- Transmissibilitat. ....	21
Article 42.- Vinculació i integració del contingut de les llicències. ....	22
Article 43.- Termini de resolució. ....	22
Article 44.- Interrupció màxima dels terminis d'execució. ....	22
Article 45.- Pròrrogues de les llicències. ....	22
Article 46.- Caducitat de les llicències. ....	23
Article 47.- Revocació i nul·litat de llicències. ....	23
Article 48.- Modificació de projectes durant l'execució. ....	23
Article 49.- Error en el tipus de llicència sol·licitada. ....	24
Article 50.- Fotografies. ....	24
Article 51.- Inspecció. ....	24
Capítol 2. Règims d'intervenció administrativa i classificació. ....	25
Secció 1. Definició i disposicions dels règims d'intervenció administrativa. ....	25
Article 52.- Actes subjectes a llicència urbanística. ....	25
Article 53.- Actes subjectes al règim d'assabentat. ....	26
Article 54.- Actes subjectes al règim de comunicació. ....	27
Article 55.- Innecessarietat de l'obtenció de llicència. ....	28
Article 56.- Llicències d'edificació en sòl urbà. ....	29
Article 57.- Cessió gratuïta de terrenys. ....	29
Article 58.- Termini de resolució. ....	29
Article 59.- Vigència de les llicències. ....	29
Article 60.- Legalització d'intervencions. ....	30
Article 61.- Gestió de residus. ....	30
Secció 2. Obligacions de la persona titular. ....	30
Article 62.- Obligacions generals. ....	30
Article 63.- Obligacions materials. ....	31
Article 64.- Renúncia i canvi de tècnics. ....	31
Article 65.- Renúncia i canvi de persona constructora. ....	32
Article 66.- Paralització de les obres i instal·lacions. ....	32
Article 67.- Instal·lació de bastides o tanques provisionals en domini públic. ....	32
Article 68.- Obligacions econòmiques. Garanties. ....	33
Article 69.- Devolució i cancel·lació de garanties. ....	33

Secció 3. Llicència d'obres majors.....	33
Article 70.- Obres majors. ....	33
Article 71.- Documentació preceptiva per a sol·licitar llicència d'obres majors.....	34
Article 72.- Altra documentació preceptiva. ....	35
Article 73.- Obligacions formals. Comunicacions a l'administració municipal. ....	36
Secció 4. Llicència d'obres menors.....	36
Article 74.- Obres menors. ....	36
Article 75.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres menors. ....	37
Article 76.- Documentació específica de la col·locació de grues per a la construcció. ....	38
Article 77.- Documentació específica de la instal·lació de rètols. ....	39
Article 78.- Documentació específica de la sol·licitud de llicència d'enderroc. ....	39
Secció 5. Llicències d'obres en el domini públic. ....	40
Article 79.- Autorització d'obres en domini públic. Concepte.....	40
Article 80.- Documentació de la llicència de construcció, modificació o supressió de guals a la via pública.....	41
Article 81.- Tramitació de la llicència de construcció, modificació o supressió de guals a la via pública municipal.....	41
Article 82.- Documentació específica de les llicències de connexió de serveis. ....	41
Secció 6. Llicència d'ús i ocupació. ....	42
Article 83.- Ús i ocupació. ....	42
Article 84.- Documentació de la sol·licitud de la llicència d'ús i ocupació. ....	43
Secció 7. Llicència de parcel·lació. ....	43
Article 85.- Parcel·lació. ....	43
Article 86.- Documentació de la sol·licitud de la llicència de parcel·lació. ....	44
Secció 8. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal . ....	44
Article 87.- Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal. ....	44
Article 88.- Documentació de la sol·licitud de la llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal. ....	45
<b>TÍTOL SISÈ. DEURE DE CONSERVACIÓ. RUÏNA. ....</b>	<b>46</b>
Article 89.- Conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions.....	46
Article 90.- Declaració de ruïna i acord de demolició. ....	46
Article 91.- Expedient de ruïna. ....	46
Article 92.- Procediment de declaració de ruïna. ....	46
Article 93.- Ordres d'execució o prohibició. ....	47
Article 94.- Ordres d'execució en edificis, obres, solars abandonats i solars resultants d'un enderroc. ....	47
<b>TÍTOL SETÈ. INFRACCIONS I SANCIONS. ....</b>	<b>49</b>
Article 95.- Infraccions. ....	49
Article 96.- Infraccions a la present ordenança.....	49
Article 97.- Sancions.....	50
Article 98.- Mesures cautelars.....	50
Article 99.- Execució de mesures cautelars.....	51
<b>DISPOSICIONS FINALS. ....</b>	<b>52</b>
Primera.- Entrada en vigor.....	52
Segona.- Adaptació. ....	52

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA .....	52
Expedients en curs. ....	52
DISPOSICIÓ ADDICIONAL .....	52
Visat col·legial. ....	52
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA. ....	53

## **TÍTOL PRELIMINAR.**

### ***Article 1.- Objecte.***

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de naturalesa urbanística, la seva tipologia, els requisits documentals i la tramitació de cadascun d'ells, el règim i els efectes i tots aquells altres aspectes relacionats amb els actes d'edificació i d'ús del sòl i de les edificacions. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i el Procediment Administratiu Comú, la normativa vigent de règim local i la urbanística.

### ***Article 2.- Interpretació.***

1. Aquesta ordenança s'interpretarà segons el sentit propi de les seves paraules en el context de la mateixa ordenança, sempre dintre del marc legal constituït per les disposicions de rang superior i el planejament general i derivat que en cada moment siguin d'aplicació.
2. Resulten d'especial rellevància el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), i el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), amb el respectiu desenvolupament reglamentari.

## **TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.**

### ***Capítol 1. De les persones interessades***

#### ***Article 3.- Domicili per a notificacions.***

1. La persona interessada està obligada a designar un domicili per a la pràctica de les notificacions que es produeixin en l'expedient administratiu, així com a comunicar els canvis en el mateix.
2. Als anteriors efectes, serà vàlida la designa del domicili del representant o la representant, sempre que en consti la seva acceptació.
3. Per a què la renúncia del representant o la representant, plena o limitada a la recepció de notificacions, tingui efectes caldrà que vagi acompanyada de nova designa de domicili de notificacions per part de la persona interessada.

#### ***Article 4.- Canvi de persona interessada en el procediment.***

1. Durant la tramitació del procediment es podrà sol·licitar el canvi en la condició de persona interessada, havent de prestar el consentiment de manera simultània l'anterior i la nova persona interessada per a què la novació subjectiva tingui efecte.
2. La nova persona interessada es subrogarà incondicionadament en els drets i obligacions de l'anterior, sense que en cap cas es retrotreguin les actuacions ni es suspengui la tramitació.

#### ***Article 5.- Consulta d'expedients en tràmit.***

1. Les persones que acreditin la seva condició d'interessades en un expedient administratiu tenen dret a conèixer en qualsevol moment l'estat de la seva tramitació, sol·licitant l'oportuna informació de les oficines corresponents dintre de l'horari d'atenció al públic i a obtenir còpies dels documents que hi constin, amb observança de la taxa que es pugui derivar d'acord amb les Ordenances Fiscals.
2. L'accés al seu contingut es realitzarà mitjançant consulta d'aquests, en el lloc en què es trobin custodiats o mitjançant l'expedició de còpies prèvia petició escrita i motivada.

#### ***Article 6.- Consulta d'expedients finalitzats.***

1. Qualsevol persona té dret a accedir als registres i als documents que, formant part d'un expedient, es trobin als arxius administratius, sempre que aquests expedients corresponguin a procediments acabats en la data de la sol·licitud i amb observança de les limitacions que estableixin les lleis.
2. El dret d'accés s'exercirà de manera que no afecti l'eficàcia del funcionament dels serveis públics i requerirà petició escrita individualitzada.

## **Capítol 2. De l'ordenació del procediment.**

### **Article 7.- Presentació de sol·licituds, escrits i documents.**

1. La formulació de sol·licitud d'inici d'un expedient haurà de reunir els requisits que determinin en cada moment la legislació aplicable i la present ordenança i acompanyant-se alhora de la documentació preceptiva.
2. Les sol·licituds d'inici d'expedient i els demés escrits i documents que les persones interessades adrecin a aquesta administració es podran presentar per qualsevol dels medis previstos a les lleis, si bé els terminis de resolució es computaran a partir de l'endemà de rebre la sol·licitud en el Registre de Sabadell Atenció Ciutadana d'Urbanisme.
3. Als efectes del que disposa l'apartat precedent, els escrits presentats en el Registre Central s'entenen rebuts en el Registre de Sabadell Atenció Ciutadana d'Urbanisme el següent dia hàbil, i els presentats en d'altres registres municipals, el segon dia hàbil.
4. Tots els escrits, documents, projectes i plànols es presentaran en format Din-A4 o, de ser de mida superior, plegats en aquest format.
5. Per a què produeixin efecte legal, els documents que s'acompanyin a les sol·licituds, recursos i demés escrits hauran de ser originals o estar compulsats, excepte que el precepte que els exigeixi admeti expressament la fotocòpia o es tracti de documents que ja obrin en poder de l'Ajuntament. Els plànols han de dur numeració i incorporar una llegenda significativa que serà visible sense necessitat de desplegar-los.
6. Els projectes hauran d'estar signats pel professional competent i per la persona promotora. Com a mínim la signatura s'estendrà a la memòria i a cadascun dels plànols.
7. Les sol·licituds es formularan sempre mitjançant el model normalitzat, si existeix, i aniran acompanyades de fotocòpia del DNI o NIF si és la primera que formula la persona interessada, podent substituir la fotocòpia per l'exhibició de l'original.

### **Article 8.- Inici d'expedient i esmena de la sol·licitud.**

1. En el moment de formular qualsevol sol·licitud d'inici d'expedient, s'examinarà, en el termini de deu dies hàbils, la documentació aportada i si aquesta no reuneix els requisits establerts per la legislació vigent o per la present ordenança o manqués la documentació imprescindible, es requerirà a la persona interessada perquè en el termini de deu dies hàbils esmeni la falta o acompanyi la documentació preceptiva, amb la indicació que si així no ho fa es tindrà per desistida la petició, i s'arxivaran les actuacions sense més tràmit.
2. En els expedients per la tramitació dels quals, l'ordenança fiscal aplicable estableixi l'obligació de fer efectiu el pagament de la taxa corresponent a l'inici de l'expedient, no s'iniciarà la seva tramitació fins que no s'acrediti de manera fefaent la realització del pagament.



3. En el supòsit de desistiment que regula el paràgraf 1, i en el cas d'altres supòsits de finalització del procediment, l'acte que el declari informarà la persona interessada de què durant els deu dies següents tindrà a la seva disposició la documentació presentada amb la sol·licitud, sempre que es disposi per duplicat. La documentació no es conservarà més enllà d'aquest termini.
4. No s'entendrà iniciat l'expedient, i en conseqüència no començarà el còmput del termini per a la seva resolució mentre no s'hagi aportat la totalitat de la documentació que preceptivament hagi d'acompanyar la sol·licitud d'inici.

#### **Article 9.- Deficiències. Concepte.**

Si els serveis tècnics o jurídics municipals o els organismes als que s'hagués demanat informe o dictamen, informen motivadament de l'existència en la petició de deficiències d'ordre tècnic o jurídic, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.

#### **Article 10.- Deficiències no esmenables.**

1. S'entendrà per deficiències no esmenables les següents:
  - A. Incomplir els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació o de la concreta qualificació de què es tracti, quan per resoldre l'incompliment impliqui modificar el projecte substancialment.
  - B. Vulnerar la regulació dels usos establerta en el planejament urbanístic.
  - C. No respectar els sistemes, generals o locals, previstos pel planejament urbanístic.
  - D. No adequar-se a la normativa sectorial d'aplicació.
2. Els expedients que presentin deficiències no esmenables seran objecte d'una resolució de denegació, amb audiència prèvia a la persona sol·licitant.

#### **Article 11.- Deficiències esmenables.**

1. S'entendran com deficiències esmenables aquelles deficiències no compreses en els supòsits de l'article anterior.
2. Aquestes deficiències es notificaran a la persona interessada perquè les esmeni en el termini màxim d'un mes, amb indicació de que en cas contrari l'expedient s'entendrà desistit i es procedirà d'acord amb el que preveu l'art. 8.1.
3. El requeriment d'esmena de deficiències s'efectuarà una sola vegada en el transcurs del procediment, llevat que com a conseqüència de la resposta al primer requeriment es plantegin qüestions noves que no han pogut ser analitzades.
4. Si en el termini indicat no s'esmena la totalitat de les deficiències, la sol·licitud serà arxivada, d'acord al que preveu el paràgraf 2.
5. Els documents en què es materialitzi l'esmena hauran d'estar signats pel professional redactor i per la persona promotora.

**Article 12.- Esmena parcial.**

En cas d'esmena parcial de deficiències, sigui quina sigui la naturalesa de les que no hagin estat resoltes, i sense més tràmit s'aplicarà el que preveu l'art. 8.1.

**Article 13.- Modificació de projectes durant la tramitació.**

1. La modificació del projecte durant la tramitació de la sol·licitud de què es tracti comporta que es torni a iniciar el còmput dels terminis de resolució, llevat que es limités a l'esmena de deficiències assenyalades pels serveis tècnics municipals i aquesta esmena no es dugui a terme mitjançant un text refós del projecte inicial.
2. Les modificacions hauran de validar-se amb la signatura del professional redactor i amb la de la persona promotora.

**Article 14.- Caducitat dels procediments.**

Els procediments iniciats a instància d'una persona interessada que restin aturats més de tres mesos per causes imputables a ella mateixa es declararan caducats.

**Article 15.- Condicions de llicència.**

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.

## **TÍTOL SEGON. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.**

### **Article 16.- Informació urbanística general.**

1. Qualsevol persona té dret a consultar i informar-se, a les oficines de l'Ajuntament, del planejament general i de totes les figures del planejament urbanístic que el desenvolupin, amb les seves normes, ordenances i catàlegs, així com dels convenis urbanístics que hagin estat aprovats a la web següent: <http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>
2. Sabadell Atenció Ciutadana d'Urbanisme facilitarà fotocòpia del planejament.
3. A més es facilitarà fotocòpia del plànol normatiu adequat per a què la persona interessada elabori el plànol d'emplaçament que hagi d'acompanyar les seves sol·licituds. Les peticions de més de tres plànols per persona i dia s'hauran de formular per escrit i seran ateses dintre dels dos dies laborables següents.

### **Article 17.- Informe urbanístic.**

Els ciutadans tenen dret a què l'Ajuntament els informi per escrit, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl.

Aquest informe no té els efectes vinculants del certificat de règim urbanístic regulat en l'article següent, i es lliurarà únicament pel coneixement del sol·licitant.

### **Article 18.- Certificat de règim urbanístic.**

Els ciutadans poden demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o al règim urbanístic d'una finca concreta, que seran emesos en forma de certificat i es notificaran en el termini d'un mes, amb els efectes en el primer cas que preveu l'art. 105 TRLUC.

### **Article 19.- Regulació dels supòsits d'existència d'edificacions.**

1. Per a la inscripció registral d'obra nova corresponent a edificacions acabades de conformitat amb el que preveu l'art. 20.1 del "*Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley del Suelo*", haurà de tramitar-se el corresponent expedient.
2. La sol·licitud d'inici es formalitzarà mitjançant la següent documentació:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si escau conforme estableix l'article 7.7.
  - C. Fotografia de la façana o façanes.
  - D. Documentació tècnica, integrada per:
    - a) Plànol d'emplaçament i planejament vigent a escala no menor a 1:1000, identificant sense possibilitat d'error la finca objecte de l'expedient.

- b) Descripció de la finca: any aproximat d'acabament de la construcció, nombre de plantes, distribució de cadascuna d'elles i indicació de l'estat de conservació de la finca.
  - c) Plànol de cada planta, acotat i superficial, a escala 1:50 o 1:100.
  - d) Plànol de secció a escala 1:50 o 1:100.
- E.- Dades identificatives o còpia de la llicència d'obres en base a la qual es va realitzar l'edificació, si se'n va obtenir.
- F.- Carta de pagament de la taxa corresponent.
3. Cas que l'edificació no s'ajusti a l'ordenació urbanística vigent, l'expedient podrà resoldre's de dues maneres:
- a) Pel que fa a construccions quina antiguitat no sigui superior a sis anys tractant-se de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable no comprès en cap del casos recollits a l'art. 32 a) del TRLUC, es procedirà a incoar l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística per tal de procedir a la restitució de tot allò que no sigui legalitzable. Es procedirà de la mateixa manera en relació a les edificacions que es trobin en sòl no urbanitzable comprès en algun del casos recollits a l'art. 32 a) del TRLUC, sense considerar l'antiguitat de les construccions afectades.
  - b) Pel que fa a les construccions quina antiguitat s'acrediti fefaentment superior a sis anys, tractant-se de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable no comprès en cap del casos recollits a l'art. 32 a) del TRLUC, aquestes seran objecte d'una autorització administrativa, fent constar el seu ús, i als sols efectes de la seva inscripció registral. En cas que l'edifici, total o parcialment, es trobi en situació de volum disconforme o en fora d'ordenació es farà constar aquesta circumstància respecte de la seva totalitat o parcialment, a fi i efecte de que es faci figurar aquestes condicions de la finca en el Registre de la Propietat.

### **Article 20.- Informes previs.**

1. Els ciutadans que es proposin realitzar actes subjectes a llicència municipal, podran sol·licitar a l'Ajuntament que els informi per escrit, previ pagament de les taxes corresponents, sobre qualsevol dubte tècnic a què pogués donar lloc l'aplicació del que disposen les Normes Urbanístiques i Ordenances Municipals, al cas concret que es contempla.
2. Aquest informe no té efectes vinculants i es lliurarà únicament pel coneixement del sol·licitant.
3. En cas de realitzar obres en què s'intervingui a la façana, abans de sol·licitar la llicència d'obres corresponent, es podrà presentar una proposta arquitectònica prèvia a la tramitació de la llicència i simultàniament a la llicència d'enderroc, d'acord amb els articles 6 i 8 del PEIPU.
4. En el cas d'intervencions en finques incloses en els àmbits assenyalats al PEPPS, es podrà sol·licitar un informe de la Taula de Patrimoni, com a pas previ a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres.

5. La sol·licitud haurà d'incloure la documentació específica exigida per la normativa del PEIPU i el PEPPS.

#### **Article 21.- Documentació.**

1. Les peticions d'informació urbanística hauran d'anar acompanyades d'un plànol d'emplaçament a escala no menor a 1:500 on s'identifiqui sense possibilitat d'error la finca a què es refereixi, amb indicació de la seva superfície i, si s'escau, la façana referenciada a la cruïlla més propera. En casos justificats per l'emplaçament o la dimensió de la finca serà admesa una escala diferent.
2. Les peticions d'informe previ sobre els avantprojectes d'obres majors o instal·lacions industrials, a més de la documentació assenyalada al paràgraf precedent, hauran d'anar acompanyades de documentació gràfica i memòria tècnica descriptiva .
3. Es formalitzarà una sol·licitud per finca.

#### **Article 22.- Assenyalament d'alineacions i rasants.**

1. La persona interessada podrà sol·licitar a l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials que corresponguin a una finca determinada.
2. La sol·licitud per l'assenyalament sobre el terreny d'alineacions i rasants, haurà d'anar acompanyada d'un plànol d'emplaçament de la finca, presentat per duplicat, a escala no menor de 1:1000, en el que es reflecteixi la posició d'aquesta respecte a les vies públiques que limiten la totalitat de l'illa en que està situada i en el que es consignin les cotes corresponents als diferents llinars de la finca, així com les distàncies a les cantonades dels carrers immediats.
3. L'Ajuntament podrà exigir l'assenyalament quan ho estimi precís com a requisit previ a l'atorgament de llicències. En aquest cas, el termini per a la resolució de l'expedient d'atorgament de llicència restarà suspès des de la data de notificació d'aquesta exigència fins a la data en que es dugui a terme.

#### **Article 23.- Pràctica de l'assenyalament.**

Per a la pràctica de l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, àdhuc el de les línies d'edificació interior d'illa i de zona jardí o espai lliure quan s'escaigui, haurà d'estar lliure d'obstacles el dia i hora en què s'hagi citat a aquests efectes la persona sol·licitant, per tal de què els serveis tècnics municipals puguin marcar en el terreny les referències precises, que es farà constar en un plànol o croquis estès per duplicat, signat pel professional de l'Ajuntament i la persona interessada.

**Article 24.- Certificats acreditatius de divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents amb llicència d'edificació.**

1. Als efectes de la divisió de finques en règim de propietat horitzontal o d'increment del nombre d'entitats de les que ja estiguessin sotmeses a aquest règim, sempre que prèviament s'hagi efectuat l'escriptura pública de declaració d'obra nova sobre l'edificació objecte de la divisió en règim de propietat horitzontal, es podrà demanar l'emissió d'un certificat municipal acreditatiu de la conformitat de l'operació amb el planejament urbanístic, sempre i quan el nombre d'entitats registrals que es pretengui formalitzar estigui ja recollit en el projecte en base al qual s'hagués atorgat la llicència d'edificació, ampliació o reforma. En altre cas, serà preceptiva l'obtenció de la llicència de divisió horitzontal escaient.
2. La sol·licitud es formalitzarà mitjançant la següent documentació:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si escau conforme estableix l'article 7.7.
  - C. Dades referents a l'expedient mitjançant el qual es pretén l'acreditació de la divisió horitzontal.
  - D. Nota simple (d'una antiguitat màxima de 3 mesos).
  - E. Proforma de l'escriptura pública de divisió horitzontal simple o complexa.
  - F. Fotografia de l'edificació.

**Article 25.- Informe municipal de disponibilitat i adequació d'habitatge a efectes de reagrupament familiar.**

1. D'acord amb l'art. 55.5 del Reial Decret 557/2011, de 20 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei Orgànica 4/2000, sobre drets i llibertats dels estrangers a Espanya i la seva integració social, després de la reforma mitjançant la Llei Orgànica 2/2009, l'estranger que sol·liciti autorització de residència per al reagrupament dels seus familiars, ha d'adjuntar en el moment de presentar la sol·licitud d'informe: títol que habiliti per a l'ocupació de l'habitatge, nombre d'habitacions, ús al qual es destina cadascuna de les dependències de l'habitatge, nombre de persones que l'habiten i condicions d'habitabilitat i equipament.
2. A la sol·licitud d'aquest informe s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Imprès oficial INF01 (adequació de l'habitatge per al reagrupament familiar) o INF04 (adequació de l'habitatge per a la renovació de residència per reagrupament familiar) degudament emplenat, signat per la persona estrangera i per duplicat.
  - B. Fotocòpia del NIE i passaport complet del sol·licitant, si escau conforme estableix l'article 7.7.
  - C. Fotocòpia compulsada de l'escriptura de propietat, contracte d'arrendament o qualsevol altre títol jurídic habilitant per a l'ocupació de l'habitatge en el que consti com a titular el reagrupant.

- D. Justificant de pagament de la taxa corresponent d'acord amb les Ordenances Fiscals.
3. Si la persona reagrupant no consta com a titular en els títols esmentats anteriorment, ha d'acreditar ser el cònjuge del titular o tenir un parentiu familiar fins a segon grau.
  4. Es considera parella estable, composades per dues persones que conviuen en una comunitat de vida anàloga a la matrimonial, en virtut de l'article 234.1 de la Llei 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i família, en qualsevol dels casos següents:
    - a) Si la convivència dura més de dos anys ininterromputs, (es podrà tenir en compte l'inici del còmput d'aquests dos anys des de la inscripció al Registre Municipal d'Unions Civils o qualsevol altra documentació fefaent).
    - b) Si durant la convivència, tenen un fill comú.
    - c) Si formalitzen la relació en escriptura pública.
  5. En cas de que en el títol consti més d'un propietari o llogater caldrà que els altres copropietaris o llogaters presentin un document on declarin que coneixen la sol·licitud de reagrupament, juntament amb una fotocòpia del seu DNI, NIE o passaport, si escau conforme estableix l'article 7.7.

**Article 26.- Informe de prevenció i seguretat en matèria d'incendis.**

1. Els supòsits regulats a l'Annex 1 i l'Annex 2 de la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, es troben sotmesos al control preventiu en matèria d'incendis, per part de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, del Departament d'Interior, de la Generalitat de Catalunya.
2. En aquests casos s'haurà de presentar amb la sol·licitud de llicència d'obres la següent documentació tècnica:
  - La documentació tècnica en suport paper (per duplicat) i informàtic.
  - Formularis SP01 i SP02 per duplicat.Aquesta documentació i formularis s'haurà de presentar d'acord amb les determinacions del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya i publicats a la respectiva pàgina web ([www.gencat.cat/interior/bombers](http://www.gencat.cat/interior/bombers)).
3. El termini de resolució de la sol·licitud de llicència quedarà interromput fins a l'emissió de l'informe en matèria d'incendis d'acord amb la normativa de prevenció i seguretat en matèria d'incendis i la normativa sectorial de règim jurídic de les administracions públiques. Transcorreguts dos mesos des de la data d'entrada al registre de la Direcció General sense l'emissió de l'informe, s'entén que el mateix és favorable.
4. Lliurat l'informe preceptiu, el seu contingut haurà d'indicar si és favorable, favorable amb condicions, o desfavorable. En cas de ser desfavorable, la sol·licitud de llicència serà objecte d'una resolució de denegació, amb audiència prèvia a la persona sol·licitant.

**Article 27.- Terminis.**

1. Els informes i certificats a què es refereix el present títol s'emetran i lliuraran en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de l'inici de l'expedient. En el cas de Informe municipal d'adequació de l'habitatge a efectes de reagrupament familiar, el termini per fer la tramesa de l'informe a la Direcció General per a la Immigració serà de 30 dies hàbils a comptar de l'endemà de l'inici de l'expedient.
2. La manca d'emissió no té cap efecte pel que fa als informes urbanístics i certificats de règim urbanístic i acreditatius de divisió horitzontal, sense perjudici de la responsabilitat en què es pugui incórrer.
3. Pel que fa als certificats de règim urbanístic, s'estarà al que preveu l'art. 20.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



## **TÍTOL TERCER. PLANEJAMENT URBANÍSTIC.**

### ***Article 28.- Formulació de plans urbanístics d'iniciativa privada.***

1. La persona interessada que de conformitat amb la normativa urbanística d'aplicació, formuli un pla urbanístic, haurà de presentar per a la seva tramitació:

A. Per a l'aprovació inicial: s'han de presentar 3 còpies en format paper amb la documentació exigida per la normativa urbanística d'aplicació i el planejament vigent, i signades per la persona promotora i pel professional redactor del pla urbanístic.

Igualment s'ha de presentar en format digital:

- La documentació completa en format PDF.
- La documentació escrita en format de tractament de textos editable.
- La documentació gràfica en format CAD processable.

Es presentarà també la documentació acreditativa de la propietat del sòl afectat, que consistirà, si més no, en una nota simple informativa de cadascuna de les finques, emesa pel Registre de la propietat en el període de dos mesos immediatament anterior al dia de presentar la sol·licitud de tramitació. En cas que el pla urbanístic precisi d'un aixecament topogràfic, aquest s'haurà d'adequar als criteris tècnics municipals.

B. Per a l'aprovació provisional o definitiva: s'han de presentar 6 còpies en format paper, tanmateix es podran requerir còpies addicionals si la complexitat del pla urbanístic així ho requereix, amb la documentació exigida per la normativa urbanística d'aplicació i el planejament vigent, i signades per la persona promotora i pel tècnic redactor del pla.

Igualment s'ha de presentar en format digital:

- La documentació completa en format PDF.
- La documentació escrita en format de tractament de textos editable.
- La documentació gràfica en format CAD processable.

## **TÍTOL QUART. GESTIÓ URBANÍSTICA I PATRIMONI.**

### **Capítol 1. Reparcel·lació.**

#### **Article 29.- Projectes.**

Els projectes de delimitació de polígons d'actuació urbanística, i els de reparcel·lació es presentaran per triplicat, i signats per la persona promotora i el professional redactor del projecte, i acompanyats d'un quart exemplar en suport informàtic.

#### **Article 30.- Contingut dels projectes de reparcel·lació.**

1. El projecte de reparcel·lació constarà com a mínim dels següents documents:
  - A. Memòria: antecedents, planejament objecte d'execució, identificació de la unitat reparcel·lable, justificació, criteris valoratius i demés contingut necessari, d'acord amb les característiques concretes de la reparcel·lació i de la legislació urbanística.
  - B. Relació de persones propietàries i titulars de drets.
  - C. Circumstàncies de les finques aportades amb expressió de la seva naturalesa i quantia del seu dret.
  - D. Definició i adjudicació de les finques resultants, amb expressió de l'aprofitament urbanístic que a cadascuna correspongui i designació nominal de les persones adjudicatàries.
  - E. Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal.
  - F. Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagin d'extingir-se o destruir-se per l'execució del pla.
  - G. Compte de liquidació provisional.
  - H. Plànols a escala 1:500 o bé l'escala adequada si les circumstàncies de l'àmbit no permeten l'anterior:
    - a) Plànol d'emplaçament del polígon d'actuació.
    - b) Plànol del planejament vigent.
    - c) Plànol topogràfic actual.
    - d) Plànol d'estructura de la propietat i finques aportades.
    - e) Plànol d'adjudicació de finques resultants.
    - f) Plànol superposició de les parcel·les aportades i resultants.
2. La documentació anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.

#### **Article 31.- Contingut dels projectes de delimitació de polígons d'actuació urbanística.**

1. El projecte de delimitació de polígons d'actuació urbanística constarà com a mínim dels següents documents:
  - A. Memòria: antecedents, àmbit, planejament objecte d'execució i justificació.
  - B. Relació de persones propietàries, titulars de drets i interessades.

- C. Justificació tècnica i econòmica de l'actuació.
  - D. Determinació dels terrenys objecte de cessió.
  - E. Sistema d'actuació.
  - F. Plànols a escala 1:500 o bé a l'escala adequada si les circumstàncies de l'àmbit no permeten l'anterior:
    - a) Plànol d'emplaçament.
    - b) Plànol del planejament vigent.
    - c) Plànol topogràfic actual.
    - d) Plànol d'estructura de la propietat.
    - e) Plànol de delimitació àmbit polígon d'actuació.
    - f) Plànol de situació dels terrenys de cessió.
2. La documentació anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb les circumstàncies concretes de la delimitació de polígons.

## **Capítol 2. Cessió de vial.**

### **Article 32.- Documentació.**

L'oferiment de terrenys afectats de vial es formularà mitjançant instància acompanyada de la següent documentació:

- A. Fotocòpia del DNI o NIF del titular o titulars, si escau conforme estableix l'article 7.7.
- B. Quan la persona interessada sigui una persona jurídica, fotocòpia del títol que justifiqui la representació del sol·licitant, degudament inscrita al Registre corresponent.
- C. Fotocòpia compulsada del títol acreditatiu de la propietat dels terrenys degudament inscrit al Registre de la propietat.

### **Article 33.- Procediment.**

- 1. Formulada la sol·licitud d'iniciació de l'expedient, acompanyada de la documentació preceptiva, els serveis tècnics municipals redactaran el document de formalització de l'oferiment de la cessió, que necessàriament tindrà annexat el plànol que identificarà la porció a cedir.
- 2. El document de formalització haurà de ser subscrit per la persona titular registral de la finca, o persona legalment autoritzada per aquella.
- 3. Una vegada formalitzat l'oferiment de la cessió es podrà concedir la llicència que n'estigüés pendent.
- 4. L'oferiment de cessió tindrà plens efectes quan sigui acceptat per l'òrgan competent. Aquesta acceptació s'entendrà atorgada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes si no hi ha resolució expressa.
- 5. L'Ajuntament de Sabadell emetrà una certificació acreditativa de l'acceptació de l'oferiment de cessió, per tal de reflectir en document públic l'alteració en la finca de la seva propietat i ulterior inscripció en el Registre de la propietat que en tot cas serà a càrrec del cedent.

### **Capítol 3. Adquisició de parcel·les sobreres.**

#### **Article 34.- Concepte.**

1. La persona propietària de terrenys que confrontin amb una parcel·la sobrerera municipal podrà sol·licitar-ne l'adquisició per tal d'agregar-la a aquells.
2. L'Ajuntament podrà exigir, abans d'atorgar llicència, que la persona propietària d'una finca adquireixi la parcel·la o parcel·les sobreres municipals amb què confronti amb la finalitat de regularitzar la configuració de les finques.

#### **Article 35.- Documentació.**

La sol·licitud d'adquisició de parcel·la sobrerera es formularà mitjançant imprès normalitzat acompanyat dels següents documents:

- A. Fotocòpia del DNI o NIF, si escau conforme estableix l'article 7.7.
- B. Quan la persona interessada sigui una persona jurídica, fotocòpia del títol que justifiqui la representació, inscrit al Registre corresponent.
- C. Fotocòpia del títol acreditatiu de la propietat dels terrenys adjacents degudament inscrit al Registre de la propietat.
- D. Plànol d'emplaçament en què s'identifiqui la finca propietat de la persona sol·licitant i la parcel·la sobrerera.
- E. Fotografia.

#### **Article 36.- Procediment.**

1. Formulada la sol·licitud d'iniciació de l'expedient, acompanyada de la documentació preceptiva, els serveis tècnics municipals elaboraran l'informe de valoració i el plànol topogràfic i redactaran el document de formalització de les condicions de l'adquisició de la parcel·la sobrerera, que necessàriament tindrà annexat el plànol d'identificació de la porció objecte de transmissió.
2. El document de formalització de les condicions haurà de ser subscrit per la persona propietària, o propietàries si fos el cas, de la finca confrontant.
3. Una vegada formalitzades les condicions d'adquisició es podrà concedir la llicència que n'estigués pendent, si fos el cas.
4. L'alienació tindrà plens efectes quan sigui autoritzada per l'òrgan competent i es materialitzarà en escriptura pública.

## **TÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN LES OBRES I EN ELS USOS. LLICÈNCIES.**

### **Capítol 1. Disposicions comunes.**

#### **Article 37.- Tipologia.**

Als efectes d'aquesta ordenança, són actes subjectes a llicència urbanística la realització d'obres i d'instal·lacions, la parcel·lació de terrenys i la divisió en règim de propietat horitzontal de les edificacions.

#### **Article 38.- Sol·licituds.**

1. Les sol·licituds s'han de formular per escrit, amb imprès normalitzat, i acompanyant la documentació imprescindible, que haurà d'anar signada per la persona peticionària i pel professional competent.
2. Les sol·licituds de llicència són sotmeses a la gestió tributària prevista a les ordenances fiscals, no podent-se admetre cap sol·licitud de llicència que no vagi acompanyada del document acreditatiu del pagament de la taxa corresponent.

#### **Article 39.- Notificació.**

1. Les llicències han de ser notificades a la persona titular, o si escau, al representant que figuri en l'expedient, en els deu dies següents al seu atorgament.
2. En cas que en el termini de tres mesos, comptador des de la data de notificació de l'avís de recollida de llicència, no es retiri la mateixa, s'iniciarà el procediment adient per declarar la caducitat de la llicència.

#### **Article 40.- 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 41.- Transmissibilitat.**

1. Per a què la transmissió de la titularitat de la llicència tingui efecte, caldrà comunicar-la mitjançant escrit subscrit per les persones cedent i cessionària amb l'antelació d'un mes. Transcorregut aquest termini sense haver-se notificat la improcedència de la cessió es considerarà plenament eficaç.

2. Un cop produïda la transmissió, les responsabilitats i les obligacions de l'antiga persona titular són assumides per la nova titular.
3. Si es produeix la transmissió sense efectuar la comunicació corresponent, l'antiga i la nova persones titulars queden subjectes de forma solidària a totes les responsabilitats i les obligacions derivades de la llicència.

**Article 42.- Vinculació i integració del contingut de les llicències.**

1. L'acceptació de la llicència comporta la plena assumpció del seu contingut i de les disposicions d'aquesta ordenança.
2. El contingut de la llicència s'integra amb el de les disposicions legals i reglamentàries, incloses les restants ordenances municipals i el planejament, que li resultin aplicables, sense que en cap cas pugui justificar-se la vulneració de cap d'elles pel silenci o la insuficiència del contingut exprés de la llicència.
3. Forma part de la llicència l'exemplar del projecte o documentació tècnica que, prèvia conformació pels serveis tècnics municipals i estampació del segell de la corporació, serà retornat a la persona titular.

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

1. Les llicències municipals han de ser concedides o denegades en el termini que per a cada tipus estableix aquesta ordenança.
2. Transcorregut aquell termini sense que s'hagi notificat la resolució es considerarà estimada la sol·licitud de llicència, llevat que atorgui a la persona sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o bé manquin informes de caràcter preceptiu i vinculant d'altres administracions que siguin determinants de l'atorgament de la llicència.
3. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'Urbanisme, el planejament vigent o el contingut de les Ordenances Municipals.
4. El termini de resolució és prorrogable en els supòsits legalment previstos.
5. El còmput del termini de resolució es suspèn durant el d'esmena de deficiències i en els altres supòsits que prevegin les disposicions legals i reglamentàries.

**Article 44.- Interrupció màxima dels terminis d'execució.**

En defecte de regulació específica, el termini d'interrupció màxima serà:

1. De dos anys per a les llicències d'obres majors.
2. De sis mesos per a les llicències d'obres menors.

**Article 45.- Pròrrogues de les llicències.**

1. La persona titular de la llicència té dret a què li sigui concedida una pròrroga per la meitat del termini de què es tracti, sempre i quan la sol·liciti abans de

què finalitzi el termini a prorrogar. La concessió de pròrrogues successives serà discrecional per la Corporació.

2. La sol·licitud de primera pròrroga, formulada dintre del termini assenyalat, no es veurà afectada pels supòsits de suspensió de l'atorgament de llicències que contempla la legislació urbanística.

#### **Article 46.- Caducitat de les llicències.**

1. Les llicències han de fixar els terminis d'inici, interrupció màxima i acabament de les obres i instal·lacions que autoritzin, aplicant-se amb caràcter supletori els que fixa aquesta ordenança per a cada tipus d'actuació.
2. Transcorregut el termini de què es tracti sense haver iniciat, reprès o finalitzat l'actuació, la llicència caducarà i quedarà sense efecte. A aquests efectes, el document de la llicència inclourà l'advertiment corresponent.
3. La caducitat de la llicència es declararà mitjançant resolució expressa, prèvia audiència de la persona titular per deu dies per a què pugui justificar la causa de la inactivitat, i comportarà, si escau, la necessitat de sol·licitar i obtenir nova llicència ajustada a la normativa aplicable en aquest moment. La declaració de caducitat no genera dret d'indemnització.

#### **Article 47.- Revocació i nul·litat de llicències.**

1. Les llicències quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a què estaven subjectes, i hauran de ser revocades quan desapareguin les circumstàncies que van motivar-ne el seu atorgament, o en sobrevinguessin d'altres que, d'haver-hi estat, haurien justificat la denegació.
2. Poden ser anul·lades les llicències, restituïdes les coses al seu estat primitiu, quan s'hagin atorgat erròniament. En aquest supòsit, s'hauran de rescabalar els danys i perjudicis, llevat que l'atorgament sigui degut a dol, culpa o negligència greu imputable a la persona interessada.

#### **Article 48.- Modificació de projectes durant l'execució.**

1. Si durant el decurs de l'execució d'una obra i instal·lacions a iniciativa de la persona titular de la llicència fos necessari o convenient introduir alguna variació en el projecte, es distingirà si les modificacions són substancials o si es tracta de modificacions de detall.
2. Són modificacions substancials del projecte les que tinguin per objecte augmentar el nombre d'entitats o ampliacions de les superfícies existents superiors a 30 m<sup>2</sup>.
3. Són modificacions de detall del projecte la resta de variacions que es puguin introduir.
4. Les modificacions substancials i de detall, es tramitaran dintre de l'expedient original de la llicència no podent prosseguir amb l'execució de les variacions presentades fins que s'autoritzin. S'haurà de presentar amb la sol·licitud:

- A. Escrit subscrit per la persona titular de la llicència en què declari sota la seva responsabilitat que les modificacions s'adeqüen a la normativa urbanística i a la legislació sectorial d'aplicació.
  - B. Certificat emès per la direcció tècnica, si n'hi hagués, que acrediti aquella adequació.
  - C. Documentació tècnica que permeti apreciar la naturalesa i importància de les variacions, la seva justificació i la seva adequació a la normativa urbanística.
5. Els serveis tècnics verificaran la documentació tècnica presentada, i en el termini d'un mes des de la recepció de la sol·licitud, en cas de no adequació de les obres projectades a la normativa, s'haurà de notificar la corresponent resolució amb audiència prèvia a la persona interessada. Transcorregut aquest termini sense rebre cap notificació referent a la sol·licitud presentada, la persona interessada podrà iniciar les obres definides al projecte.
  6. Qualsevol modificació substancial o de detall que es realitzés sense haver obtingut la conformitat municipal o sense haver complert allò que disposa aquest article, es considerarà acte d'edificació o d'ús de sòl efectuat sense llicència o sense ajustar-s'hi, segons s'escaigui, i sense perjudici de les responsabilitats i les sancions que corresponguin, s'acreditaran els impostos i els recàrrecs que siguin d'aplicació.

#### **Article 49.- Error en el tipus de llicència sol·licitada.**

1. En cas que la llicència formalment sol·licitada no sigui la preceptiva per a l'actuació que la documentació tècnica descriu, es notificarà a la persona sol·licitant l'arxiu de l'expedient inicial i la incoació de l'expedient que correspongui.
2. Si la documentació aportada resulta insuficient per a tramitar la llicència adequada, es procedirà en els termes i amb els efectes que estableix l'art. 8.

#### **Article 50.- Fotografies.**

En cas que s'hagi d'acompanyar fotografies a la sol·licitud de llicència, el suport serà paper fotogràfic o de qualitat equivalent. No s'admetran fotografies instantànies ni imatges de baixa qualitat.

#### **Article 51.- Inspecció.**

1. Les persones sol·licitants i les titulars de llicència estan obligades a facilitar l'accés al personal tècnic municipal als efectes d'inspecció de les obres, usos o instal·lacions objecte de la llicència o sol·licitud.
2. L'anterior obligació és extensiva al personal laboral i contractistes que es trobin a l'emplaçament de l'actuació.
3. L'incompliment de l'obligació que estableix aquest article és causa d'immediata suspensió de l'actuació i clausura de l'immoble o les instal·lacions.



## **Capítol 2. Règims d'intervenció administrativa i classificació.**

### **Secció 1. Definició i disposicions dels règims d'intervenció administrativa**

#### **Article 52.- Actes subjectes a llicència urbanística.**

1. El règim de llicència urbanística es defineix com aquell en virtut del qual després d'analitzar la documentació tècnica presentada o projecte i verificar-ne la seva adequació, s'emet una resolució de caràcter administratiu sobre la seva procedència en els terminis indicats per la mateixa ordenança.
2. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia els actes d'edificació i ús del sòl, la parcel·lació urbanística de terrenys i la constitució d'un règim de divisió horitzontal de les edificacions.
3. Entre d'altres, són actes d'edificació i d'ús del sòl subjectes a llicència:
  - A. Obres de construcció i d'edificació de nova planta.
  - B. Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
  - C. Demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - D. La construcció o la instal·lació de murs i tanques de solars i terrenys.
  - E. L'autorització d'obres i d'usos de manera provisional.
  - F. Obertura, pavimentació i modificació de camins rodats.
  - G. Moviments de terres i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - H. Obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - I. Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
  - J. Connexió a la xarxa de clavegueram públic.
  - K. Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
  - L. Instal·lació, modificació o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis tubulars, soterrades o aèries.
  - M. Col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - N. Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
  - O. Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, quan no tinguin per objecte la gestió forestal o es tracti d'arbres dins de l'espai de protecció mediambiental PEPPS.
  - P. Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - Q. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - R. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - S. La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
4. Estan subjectes a llicència de parcel·lació les de caràcter urbanístic.

5. Estan subjectes a llicència de divisió horitzontal les constitucions de règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat o la seva modificació quan comporti un augment del nombre d'habitatges o establiments.
6. En general, restarà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència qualsevol altre acte assenyalat en el planejament urbanístic.
7. En el cas que per a la realització de qualsevol d'aquestes obres calgués l'ocupació del domini públic, s'haurà de sol·licitar autorització per a l'esmentada ocupació.

**Article 53.- Actes subjectes al règim d'assabentat.**

1. El règim d'assabentat consisteix en presentar una comunicació a l'Ajuntament, mitjançant imprès normalitzat, de les obres a executar, sense aportar documentació de caràcter tècnic i abans del seu inici. Les comunicacions per a l'execució d'aquestes actuacions, tenen una vigència de 3 mesos, transcorregut els quals, i en cas de no haver-se executat totalment les obres, cal efectuar una nova comunicació.
2. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva escassa entitat tècnica, són:
  - A. Substitució de paviments que no alterin l'estat de càrregues de l'edifici.
  - B. Substitució o nova instal·lació de revestiments interiors (enrajolats, estucats, enguixats, etc.).
  - C. Substitució de fusteries (portes, finestres, persianes, baranes), sense modificació del forat ni la llinda.
  - D. Col·locació, reparació i substitució de cels rasos.
  - E. Substitució d'aparells sanitaris, safareigs, marbres i mobles de cuina, sense modificar l'estructura ni la distribució interior de l'habitatge.
  - F. Substitució de canonades i desguassos interiors i exteriors.
  - G. Ajudes de paleta per a creació o modificació d'instal·lacions interiors (aigua, llum, gas), sense afectació de parets de càrrega.
  - H. Col·locació de reixes a les obertures de portes i finestres sense sobresortir del pla de façana.
  - I. Treballs de neteja i desbrossament de solars i d'enjardinament que no impliquin la modificació del nivell de terres ni la tala d'arbres.
3. En el cas que per a la realització de qualsevol d'aquestes obres calgués l'ocupació del domini públic, s'haurà de sol·licitar autorització per a l'esmentada ocupació.
4. No serà suficient el règim d'assabentat, quan els actes enumerats al punt 2 es trobin en edificis catalogats dins l'àmbit de protecció i intervenció amb valor arquitectònic del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Sabadell.

### **Article 54. Actes subjectes al règim de comunicació.**

1. El règim de comunicació consisteix en presentar una comunicació a l'Ajuntament, mitjançant imprès normalitzat, de les obres a executar, juntament amb la documentació exigida. La sol·licitud serà examinada pels serveis tècnics municipals, que hi donaran el vist-i-plau de manera immediata llevat dels supòsits A (pels àmbits NAG i NAE del PEIPU), D, M i N de l'apartat 3, detallats a continuació, en els que es disposarà d'un termini de cinc dies hàbils, dins dels quals s'informarà de la l'acceptació corresponent.
2. Estan subjectes a comunicació prèvia de primera utilització les edificacions de nova construcció, les que hagin estat objecte de reforma subjecta a llicència d'obres majors, les que hagin estat ampliadades i les que hagin estat objecte d'obres per a canvi d'ús d'acord amb els apartats A, B, C, D de l'article 70.1. Es disposarà del termini d'un mes per a la seva verificació.
3. Es subjecten al règim de comunicació les obres que es relaciona a continuació:
  - A. La reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (revocat, pintura, ornamentació...) i la intervenció en façanes d'edificis fins a 10,30 m. d'alçada.
  - B. La realització de rases, pous o sondeigs d'exploració previs a la construcció.
  - C. La construcció o instal·lació de casetes provisionals d'obres, incloses les casetes de comercialització.
  - D. La tala d'arbres, masses arbòries o vegetació arbustiva.
  - E. Les obres de conservació i millora de camins i accessos rodats.
  - F. La col·locació de veles rígides, plegables i tendals a la planta baixa dels edificis.
  - G. La construcció de tanques de solars i terrenys i el tapiat de finques.
  - H. La reparació o substitució d'instal·lacions de serveis (com claveguerams, fosses sèptiques i similars) en sòls privats.
  - I. Les obres de reforma o reparació no estructurals d'elements o cossos sortints, sempre que no comportin augments de superfície o volum; així com les necessàries per tapiar obertures en edificis deshabitats, fins a 10,30 m. d'alçada.
  - J. La instal·lació de bastides fins a 10,30 m. d'alçada (aproximadament planta baixa i dues plantes pisos).
  - K. La instal·lació d'antenes de radioafecionat (potència inferior a 250 W i que transmetin de forma discontinua), antenes receptores de ràdio o televisió.
  - L. La instal·lació d'unitats exteriors d'aire condicionat, que no s'ubiquin a coberta.
  - M. La substitució de fusteries exteriors (portes, finestres, persianes, baranes) i sense modificació del forat o la llinda i col·locació de reixes dins de l'àmbit NAE i NAG del Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU).
  - N. Les modificacions puntuals d'elements de façanes (excepte les modificacions d'obertures).

- O. Les obres de reforma interior d'habitatges que no impliquin cap afectació d'elements estructurals, no modifiquin substancialment la seva configuració interior ni el nombre de peces principals d'origen.
  - P. Les obres de reforma interior de locals i oficines que no impliquin elements estructurals ni modificacions substancials.
  - Q. Els moviments de terres, extracció d'àrids i les obres de desmunt o esplanació en qualsevol classe de sòl –i, en el seu cas, murs de contenció– que impliquin desnivells de fins a 1,5 m.
  - R. Els treballs d'anivellament als entorns de l'edifici construït, sempre que no es produeixin, en cap punt, variacions de més d'un metre per sobre el nivell natural del terreny i de més d'un metre per sota del mateix nivell.
4. La sol·licitud de la comunicació es formalitzarà mitjançant instància normalitzada, que s'acompanyarà de la següent documentació:
- A. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
  - B. Fotografia de la façana.
  - C. Plànol d'emplaçament a escala no menor a 1:500.
  - D. Estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció en el cas que els treballs a desenvolupar comportin risc de caiguda des de més de dos metres d'alçada, sepultament per esllavissada de terres, risc elèctric, enderroc o construcció d'elements d'obra, o qualsevol altre comprès a la normativa sobre prevenció de riscos laborals.
  - E. Documentació tècnica integrada, si més no, pels següents documents:
    - a) Descripció de l'obra.
    - b) Plànols (planta, alçat i secció), d'estat actual i estat reformat, atenent a l'entitat tècnica de l'obra a realitzar.
    - c) Pressupost.
    - d) Full d'assumpció de la direcció facultativa, si s'escau, en funció de la dificultat tècnica o seguretat de l'entorn.
    - e) Tractant-se de finques incloses en els àmbits assenyalats pel PEIPU i el PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.
5. En el cas de tala d'arbres i tractant-se de tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats quan tinguin per objecte la gestió forestal i la seguretat de les línies elèctriques serà necessari aportar l'autorització corresponent de l'Oficina Comarcal del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, o òrgan que el substitueixi, el plànol d'emplaçament de la zona afectada i la previsió d'inici dels treballs.

**Article 55.- Innecessarietat de l'obtenció de llicència.**

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització, projecte d'obres aprovat per l'Ajuntament, o d'una ordre d'execució (excepte que explícitament es digui el contrari).

**Article 56.- Llicències d'edificació en sòl urbà.**

1. Per a atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar.
2. Això no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies recollides en la normativa vigent.
3. Per a presentar la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació de les edificacions caldrà haver finalitzat les obres d'urbanització i haver requerit a l'Ajuntament la seva recepció, en cas que fos necessària.

**Article 57.- Cessió gratuïta de terrenys.**

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

**Article 58.- Termini de resolució.**

1. El termini per a la resolució de les sol·licituds de llicència urbanística és d'un mes, llevat de les obres majors i els supòsits assimilats a aquestes, en què és de dos mesos.
2. Els terminis a què es refereix l'apartat 1 poden ser prorrogats quan concorrin les circumstàncies previstes a la legislació sobre procediment administratiu comú.

**Article 59.- Vigència de les llicències.**

1. El termini per formalitzar i inscriure en el Registre de la propietat els actes jurídics autoritzats en virtut de llicència de parcel·lació o de constitució d'un règim de divisió horitzontal serà d'un any.
2. En defecte de menció expressa, els terminis per iniciar i finalitzar les obres seran els següents:
  - A. Les llicències d'obres majors gaudeixen del termini màxim d'un any per a l'inici dels treballs corresponents i del termini màxim de tres anys per finalitzar-los.
  - B. Les llicències d'obres menors, gaudeixen d'un termini màxim de sis mesos per a l'inici i sis mesos per a l'acabament dels treballs corresponents.
  - C. Els actes subjectes al règim d'assabentat i els subjectes al règim de comunicació gaudeixen d'un termini màxim comú de tres mesos per a l'inici i acabament dels treballs.
  - D. Les tales d'arbres i altres supòsits d'escassa entitat, disposaran d'un termini màxim comú d'un mes per a l'inici i acabament dels treballs corresponents.

- E. Les autoritzacions de construcció, modificació i supressió de guals a la via pública, la realització de rases i cales i les de connexió a la claveguera gaudiran d'un termini màxim comú d'un mes per a l'inici i l'acabament dels treballs corresponents. Les autoritzacions per a la instal·lació, modificació o supressió de xarxes de serveis a la via pública tindran un termini màxim de 6 mesos.
- F. Les llicències d'instal·lació de grues i aparells elevadors, les d'instal·lació de bastides i les de tanca provisional d'obra s'entendran atorgades amb el mateix termini de vigència que correspongui a la de la llicència d'obres al servei de la qual es trobin.

### **Article 60.- Legalització d'intervencions.**

Quan els actes d'edificació o ús del sòl que es detallen en aquesta ordenança s'efectuïn sense la llicència municipal, sense presentar la comunicació o sense ajustar-se a les condicions que s'hi assenyalin, sense perjudici de l'expedient de disciplina urbanística i sempre que la legalització sigui possible, la persona interessada haurà de sol·licitar l'oportuna llicència urbanística per a la seva legalització.

### **Article 61.- Gestió de residus.**

Totes les sol·licituds de llicència d'obres majors o menors en què es projecti obra nova, ampliació o reforma han d'anar acompanyades del contracte d'acceptació d'enderrocs i altres residus de la construcció, signat per la persona interessada i la representant de la planta tractadora, on consti el domicili de l'obra. Pel que fa als residus especials caldrà presentar un contracte de tractament amb una entitat homologada per la Generalitat de Catalunya. En el cas d'obres majors, el contracte es podrà aportar amb la comunicació de l'inici d'obres. En tot cas, es condicionarà l'autorització per a l'inici de les obres a la prestació de la fiança segons els imports fixats al Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, en garantia de la correcta deposició dels residus.

## **Secció 2. Obligacions de la persona titular.**

### **Article 62- Obligacions generals.**

Les llicències obliguen a la persona titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en aquesta ordenança o les ordenances fiscals, a complir les condicions específiques que s'expressin en la resolució que atorgui la llicència i, en general, les següents:

- A. Realitzar l'actuació amb estricta subjecció a la llicència concedida, amb respecte rigorós al planejament urbanístic i a les disposicions aplicables.

- B. Si es tracta de llicència d'obres, disposar en la pròpia obra, d'un exemplar del projecte tècnic aprovat, del document acreditatiu de la llicència municipal, o de la seva fotocòpia. Aquesta documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal dependent de l'Ajuntament encarregat de la inspecció de les obres o de qualsevol agent de l'autoritat.
- C. Si es tracta de llicència d'obres majors, col·locar i mantenir en bones condicions durant el termini d'execució de les obres, de manera que es pugui llegir des de la via pública, la placa informativa homologada per l'Ajuntament, que lliurarà a la persona titular de la llicència amb la còpia del projecte tècnic.

### **Article 63.- Obligacions materials.**

La persona titular de llicència d'obres està obligada a:

- A. Adoptar totes les mesures de seguretat a l'obra previstes a les ordenances municipals i demés normativa vigent en cada moment.
- B. Delimitar el solar resultant d'un enderroc mitjançant una tanca massissa de 2.00 metres d'alçada, alineada a façana i a tractar per evitar humitats les parets mitgeres de les finques colindants i el sòl en el termini màxim d'un mes des de la finalització de l'enderroc. Aquesta obligació es podrà excepcionar si a continuació es comunica l'inici de les obres del nou edifici, s'inicia el procés constructiu i s'utilitza una tanca de protecció d'obres.
- C. Mantenir l'accessibilitat a la via pública.
- D. Construir o reposar la vorera de la finca dins el termini d'execució i acabament de l'obra.
- E. Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.
- F. Retirar en el termini de les quaranta-vuit hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, bastides, tanques i barreres.
- G. Recollir i conduir les aigües brutes, residuals i pluvials cap a la xarxa de clavegueram més propera. Les canonades necessàries per aquesta finalitat han de ser encastades a la planta baixa.
- H. Executar les connexions d'electricitat, d'aigua, de gas i de telecomunicacions que hauran de ser subterrànies o s'hauran de preveure a la façana els tubulars necessaris pel seu pas.
- I. Permetre a les façanes de l'edifici la instal·lació d'enllumenat públic, de plaques, números i altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament, sense que la instal·lació generi cap dret a indemnització.

### **Article 64.- 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 haurà de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana mitjançant escrit en el que s'expressi la fase d'execució. En els casos en que es tracti pertanyent a una societat professional o tingui la condició de

treballador per compte aliè, el tràmit esmentat podrà dur-se a terme per part de la societat professional o de la persona física o jurídica per compte de qui actués el treballador per compte aliè.

2. La persona titular de la llicència, en el cas indicat en el paràgraf anterior, 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 65.- Renúncia i canvi de persona constructora.**

1. Si canviés l'empresa encarregada de la realització de l'obra, la persona titular de la llicència o la nova empresa constructora, hauran de posar aquesta circumstància en coneixement de l'Administració Municipal en el termini de quinze dies mitjançant full de nomenament.
2. L'anterior obligació té caràcter solidari.

#### **Article 66.- Paralització de les obres i instal·lacions.**

1. Si es produeix la paralització de les obres, per termini superior a un mes, sigui per voluntat del seu titular o com a conseqüència d'una decisió administrativa de paralització definitiva, la persona titular de la llicència està obligada a:
  - A. Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
  - B. Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
  - C. Prendre les mesures cautelars necessàries, i retirar o ubicar els elements dels serveis provisionals de les obres a línia de façana, per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
  - D. En el cas de tenir instal·lada una grua, aparell elevador o bastida caldrà desmuntar-la per motius de seguretat pública.
  - E. Prendre les mesures de seguretat necessàries respecte 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 de manament oportunes, i podrà ordenar l'execució subsidiària o forçosa dels treballs necessaris amb càrrec a la persona titular.

#### **Article 67.- Instal·lació de bastides o tanques provisionals en domini públic**

1. Si amb la sol·licitud d'una llicència o bé amb la presentació d'una comunicació, les obres a executar necessiten de la instal·lació d'una bastida o d'una tanca provisional en domini públic, s'haurà de presentar la següent documentació:
  - Documentació gràfica acotada (en format DIN-A3 o DIN-A4) en planta, secció i alçat amb indicació dels elements que configurin l'espai públic (vorera, escocells, enllumenat públic, senyals de circulació...), la



justificació de l'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent o la proposta de l'alternativa provisional en les afectacions.

2. Abans de l'efectiva instal·lació de la bastida o la tanca provisional d'obres, una vegada concedida la llicència d'obres o presentada la comunicació, s'haurà de sol·licitar i obtenir la llicència d'ocupació de la via pública. La mateixa establirà instruccions complementàries, mesures de seguretat i de senyalització.

#### **Article 68.- 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 llicència la necessitat de prestar garantia, l'import de la qual la persona sol·licitant haurà de constituir en efectiu metàl·lic, mitjançant aval bancari abans d'iniciar les obres, o mitjançant qualsevol dels altres mitjans admesos en dret.
2. L'import de la garantia serà proporcionat als costos d'una eventual execució subsidiària de les obligacions no ateses.

#### **Article 69.- Devolució i cancel·lació de garanties.**

1. En cas que no sigui preceptiva la llicència d'ús i ocupació, la resolució en què s'ordini el retorn de l'aval o dipòsit requerirà informe favorable dels serveis tècnics municipals.
2. Amb la llicència d'ús i ocupació dels edificis de nova planta s'ordenarà la devolució del dipòsit o cancel·lació de l'aval bancari constituït conforme allò que disposa l'article precedent sempre que s'hagi complert total i satisfactòriament les obligacions garantides.

### **Secció 3. Llicència d'obres majors.**

#### **Article 70.- Obres majors.**

1. Als efectes de la seva tramitació, tenen la consideració d'obres majors, les següents:
  - A. Les obres de nova planta i les d'ampliació superiors a 30 m<sup>2</sup>, i les ampliacions superiors a 100 m<sup>2</sup> per naus industrials.
  - B. Les obres de reforma que suposin modificació del conjunt del sistema estructural de l'edifici.
  - C. Les obres de reforma que suposin augment del nombre de les entitats resultants d'una divisió horitzontal (habitatges, locals, oficines, trasters, places d'aparcament, etc.) originalment autoritzades .
  - D. El canvi d'ús d'edifici o entitat destinat a qualsevol ús diferent al d'habitatge, per tal de destinar-ho a l'ús d'habitatge i, en el seu cas, les obres requerides a tal fi.
  - E. La instal·lació d'ascensors dins dels elements comuns dels edificis.

- F. Les obres que afectin edificis inclosos dins l'àmbit de protecció i intervenció amb valor arquitectònic del Pla especial de protecció del patrimoni; sempre que incideixin en les parts o aspectes protegits .
  - G. Els moviments de terres, extracció d'àrids i les obres de desmunt o esplanació en qualsevol classe de sòl -i, en el seu cas, murs de contenció- que impliquin desnivells superiors a 3 metres, així com l'acumulació de residus o dipòsit de materials que alteri o pugui alterar les característiques del paisatge.
  - H. La instal·lació d'antenes de telefonia mòbil.
2. El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a rellevància urbanística, naturalesa tècnica i entitat econòmica.

**Article 71.- Documentació preceptiva per a sol·licitar llicència d'obres majors.**

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

- A. Instància normalitzada.
- B. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
- C. Projecte tècnic per duplicat en suport paper i còpia en format digital del mateix, el qual contindrà les dades precises per a què en el seu examen es pugui comprovar si les obres quina llicència es sol·licita s'ajusten a la normativa urbanística vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionaments de la llicència sol·licitada.

Com a mínim el projecte tècnic estarà integrat pels següents documents:

- a) Memòria que descrigui el projecte i indiqui la solució adoptada, el tipus d'intervenció, l'ús característic de l'edifici i altres usos previstos, el programa funcional i totes aquelles dades que no puguin ser representades numèricament o gràficament en els plànols, i justificació del compliment de la normativa vigent en matèria de construcció, d'edificació, de prevenció d'incendis, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, de telecomunicacions i dels paràmetres urbanístics que sigui d'aplicació.
- b) Quadre de superfícies construïdes i útils de cadascuna de les entitats.
- c) Plànol d'emplaçament a escala no inferior a 1:500, amb el perímetre acotat i en que s'expressi clarament amb cotes la situació de la finca en relació amb els vials de la totalitat de l'illa on es trobi situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres als límits de parcel·la en el cas d'edificació aïllada; la tipologia de les edificacions més properes i la fondària edificable en edificació segons alineació de vial, i també les distàncies a l'eix de la via pública i amplada d'aquesta via, i la seva relació amb el vial més proper.
- d) Plànols de plantes generals a escala 1:50 o 1:100, segons la major o menor capacitat de l'edifici, estaran acotats i hauran de reflectir els

elements fixos, la previsió de recintes i passos d'instal·lacions i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèrica, si fos possible, tot el que resulti necessari o convenient per facilitar l'examen i comprovació en relació al compliment de la normativa aplicable.

- e) Plànol de coberta on es dibuixi el pendent de la coberta, ubicació de les xemeneies, maquinària, aparells d'aire condicionat, captadors solars, etc.
- f) Plànols dels alçats dibuixats a escala 1:50 o 1:100, segons la major o menor capacitat de l'edifici, acotats amb indicació de l'altura màxima de l'edifici i el seu punt d'aplicació i en especial a les parts d'obra visibles des de la via pública.
- g) Plànols de seccions dibuixats a escala 1:50 o 1:100, segons la major o menor capacitat de l'edifici, acotats amb indicació dels captadors solars, cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat, altures totals, per comprovar el compliment dels requisits urbanístics i funcionals.

En els plànols de planta i seccions s'emprarà el color negre per representar allò que és existent o que es conserva, el color groc per allò que hagi de desaparèixer i el color vermell per l'obra nova.

- D. Fotografies de la façana o del solar o emplaçament de l'obra en què s'observi el grau d'urbanització del carrer.
- E. Fulls justificatius del compliment de les normatives vigents sobre condicions tècniques dels edificis, especialment sobre condicions d'accessibilitat, habitabilitat, seguretat d'incendis, d'utilització i condicions d'evacuació.
- F. Justificació del compliment de la reserva d'espais per a aparcaments i places de garatge segons el planejament urbanístic.
- G. Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- H. Pressupost d'execució material de l'obra.
- I. En el supòsit de les intervencions de l'apartat g de l'article 70, caldrà aportar plànol topogràfic a escala no inferior a 1:500. Aquest requisit també s'haurà de complir en cas d'obres de nova planta o ampliació en parcel·les que presentin desnivell superior al 5% en qualsevol direcció, llevat que sigui d'aplicació el sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- J. Tractant-se de finques incloses en els àmbits assenyalats pel PEIPU i el PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.

### **Article 72.- Altra documentació preceptiva.**

1. L'Ajuntament podrà sol·licitar tota la documentació que sigui necessària amb la finalitat de què les llicències d'obres majors es concedeixin amb coneixement de totes les circumstàncies i amb les màximes garanties tècniques.
2. Sense perjudici del que disposa l'article anterior, serà preceptiva l'aportació, si s'escau, de plànol d'alineacions i rasants oficials, i assenyalament sobre el terreny.

3. En el supòsit de legalització d'intervencions, amb la documentació preceptiva s'haurà de presentar certificat de solidesa de l'edificació per aquelles obres ja finalitzades.

**Article 73.- Obligacions formals. Comunicacions a l'administració municipal.**

1. La persona titular de la llicència d'obres majors haurà de comunicar a l'Ajuntament les diferents fases d'execució, que són les següents:
  - A. L'inici de les obres. El termini per a l'acabament de l'execució de les obres es comptarà des del moment d'inici efectiu dels treballs objecte d'aquestes o des del moment en què la persona titular estigui obligada a efectuar aquesta comunicació.
  - B. Acabament de les obres.
  - C. Interrupcions dels treballs superiors a un mes.
2. Les esmentades comunicacions s'han de formular en els impresos oficials a l'efecte, signats per la persona promotora i per la direcció de l'obra. L'inici s'ha de comunicar amb una setmana d'antelació i l'acabament en el mes següent.
3. La comunicació de l'acabament de les obres per part de la direcció facultativa haurà de manifestar, que l'obra executada s'ajusta íntegrament a la llicència concedida, en els termes que estableix l'article 48.
4. Amb la comunicació d'inici de les obres s'haurà de presentar els següents documents, llevat que s'hagin aportat amb anterioritat:
  - A. Projecte Tècnic d'Execució.
  - B. Estudi, o si escau estudi bàsic, de seguretat i salut en la construcció.
  - C. Fulls justificatius del compliment de les condicions tècniques sobre subministraments d'aigua, llum, gas i telèfon, aïllament tèrmic i aïllament acústic.
  - D. Fulls d'assumpció de la direcció facultativa.
  - E. Full de nomenament de contractista.
  - F. Si s'escau, full resum del programa de control de qualitat.

**Secció 4. Llicència d'obres menors.**

**Article 74.- Obres menors.**

Les obres no compreses a l'article 70 tindran la consideració d'obres menors. Entre d'altres, tindran aquesta consideració les següents:

- A. Les obres de conservació, reparació i millora de tot tipus d'edificis i les d'ampliació i reforma que no constitueixin obra major i la intervenció en façanes d'edificis catalogats dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Sabadell.
- B. L'enderroc de construccions i instal·lacions.
- C. Les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
- D. Les obres d'obertura de camins rodats o la pavimentació dels existents.
- E. La col·locació de grues o altres aparells elevadors.

- F. La col·locació de rètols, la instal·lació d'aparadors i altres elements de publicitat o propaganda visible des de la via pública.
- G. La instal·lació de bastides de més de 10,30 metres d'alçada.
- H. La instal·lació d'elements tècnics en la coberta dels edificis (com ara antenes comunitàries, plaques solars i aparells de climatització).
- I. La realització o modificació d'obertures a les façanes.
- J. Les obres de compartimentació física de locals preexistents, sense modificació de la declaració d'obra nova o de la divisió horitzontal de l'edifici.
- K. La instal·lació d'ascensor en habitatge unifamiliar que no afecti a elements comuns.
- L. La instal·lació de pèrgoles d'ombreig, piscines i altres.
- M. Els moviments de terres, extracció d'àrids i les obres de desmunt o esplanació en qualsevol classe de sòl –i, en el seu cas, murs de contenció– que impliquin desnivells de 1,5 m. fins a 3 m.

**Article 75.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres menors.**

1. A la sol·licitud de llicència d'obres menors s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
  - C. Plànol d'emplaçament a escala no inferior a 1:500.
  - D. Projecte tècnic per duplicat, el qual contindrà les dades precises per a què amb el seu examen es pugui comprovar que les obres s'ajusten a la normativa urbanística vigent sobre ús i edificació del sòl.
    - a) Com a mínim el projecte tècnic estarà integrat pels següents documents:
      - i Memòria tècnica de les obres sol·licitades, amb referència al planejament urbanístic general i derivat d'aplicació, les condicions urbanístiques en el sector d'emplaçament, la descripció de les obres, les mesures correctores previstes sobre seguretat vial i el pressupost d'execució material.
      - ii Plànols d'emplaçament a escala no menor a 1:500, en els que es determini la localització de la finca a què es refereix la sol·licitud de llicència amb relació a la xarxa viària de l'entorn.
      - iii Plànols acotats i a escala 1:50 o 1:100 que permetin interpretar clarament l'abast de l'obra, signats per la persona promotora i per professional competent.
  - E. Full d'assumpció de la direcció facultativa.
  - F. Estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció.
  - G. Fotografia de la façana o de la part de l'edifici en que s'intervé.
  - H. Documentació acreditativa de l'acceptació de residus.
  - I. Tractant-se de finques incloses en els àmbits assenyalats pel PEIPU i el PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.

2. En el cas d'obres d'escassa entitat tècnica i econòmica, la documentació del projecte tècnic podrà reduir-se o substituir-se per una memòria valorada, aportant, si s'escau, croquis o esquemes explicatius.
3. En els casos que sigui necessari i en el supòsit de legalització d'intervencions, amb la documentació preceptiva s'haurà de presentar certificat de solidesa de l'edificació per aquelles obres ja finalitzades.

**Article 76.- Documentació específica de la col·locació de grues per a la construcció.**

1. A la sol·licitud de llicència d'obres menors per a la col·locació de grues per a la construcció s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
  - C. Plànol d'emplaçament a escala no inferior a 1:500.
  - D. 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.
  - E. Projecte tècnic per duplicat, 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 penji el ganxo.
    - e) Indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona de l'escombrat.
  - F. Full d'assumpció del control del correcte funcionament i la seguretat de la grua mentre aquesta romangui a l'obra: durant el muntatge, funcionament i desmuntatge de la grua.
  - G. 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 (marca, model i número RAE).
  - H. Si l'emplaçament de la instal·lació de la grua està dins l'àmbit afectat per servituds aeronàutiques, també cal aportar la següent documentació per duplicat :
    - a) Instància dirigida al Delegat de Govern on es faci constar les dades personals, el domicili del peticionari i el tipus d'instal·lació.
    - b) Plànol de situació on es reflecteixi la posició de la instal·lació respecte de l'Aeroport.
    - c) Plànol acotat representant l'alçat de la instal·lació i, en especial, l'alçada màxima.
2. Si excepcionalment s'hagués d'instal·lar la grua en sòl públic, simultàniament a la sol·licitud de llicència s'haurà de demanar autorització d'ocupació privativa

del domini públic. En cas que l'Ajuntament concedeixi l'autorització, el titular haurà de prestar garantia suficient en qualsevol de les formes admeses en dret de l'eliminació del dau de formigó i de la correcta reposició del paviment i elements alterats. Una vegada retirat íntegrament el dau de formigó, s'haurà de comunicar a l'Ajuntament, no podent reomplir el buit fins que els serveis tècnics municipals ho autoritzin expressament.

3. En el casos en que per la seva ubicació sigui preceptiva l'obtenció de l'autorització d'Aviació Civil, la llicència municipal podrà ser atorgada abans d'haver-se obtingut la corresponent autorització, però en aquest cas, si aquella finalment fos denegada, s'iniciaran els tràmits per deixar sense efecte la llicència municipal amb audiència prèvia a la persona interessada.

#### **Article 77.- Documentació específica de la instal·lació de rètols.**

1. A la sol·licitud de llicència d'obres menors per la instal·lació de rètols s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
  - C. Documentació tècnica per duplicat la qual contindrà les dades precises per a què amb el seu examen es pugui comprovar si el rètol quina llicència es sol·licita s'ajusta a la normativa urbanística i a les ordenances municipals. Com a mínim la documentació tècnica estarà integrada pels següents documents:
    - a) Plànol de situació i emplaçament, que expressi amb claredat la situació de l'edifici on es preveu la instal·lació en relació amb la xarxa viària i/o finques veïnes.
    - b) Memòria explicativa dels tipus d'instal·lació, materials que s'han d'utilitzar, cromatismes, característiques i cost estimatiu.
    - c) Fotografia de l'espai i/o edifici on es preveu la instal·lació, que permeti apreciar el seu impacte urbanístic i estètic.
    - d) Croquis (planta, alçat i secció, a escala 1/50 o 1/100), de l'estat actual i el reformat.
    - e) Tractant-se de finques incloses en els àmbits assenyalats pel PEIPU i el PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.
2. En els casos d'instal·lacions d'especial entitat o transcendència urbanística, a criteri dels serveis tècnics municipals, es podrà exigir el nomenament d'una direcció tècnica de la instal·lació, o l'Estudi bàsic de seguretat i salut.

#### **Article 78.- Documentació específica de la sol·licitud de llicència d'enderroc.**

1. A la sol·licitud de llicència d'obres menors d'enderroc s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
  - C. Fotografia de totes les façanes.

- D. Plànol d'emplaçament a escala no menor a 1:500, amb la indicació de la finca.
- E. Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- F. Projecte tècnic per duplicat, que ha de contenir, com a mínim:
  - a) Memòria tècnica, especificant el volum a enderrocar.
  - b) Plànols de planta, en secció i alçat.
  - c) Gestió dels residus que se'n derivin: volum previsible i característiques dels residus i operacions de recollida selectiva, si escau.
- G. Full d'assumpció de la direcció facultativa.
- H. Full de nomenament de contractista.
- I. Contracte d'acceptació d'enderrocs i altres residus de la construcció, signat per la persona interessada i la representant de la planta tractadora. Hi ha de constar el volum de residus.
- J. En cas de generar residus especials, s'aportarà el nomenament o el contracte de tractament d'aquests residus mitjançant una entitat gestora de residus homologada per la Generalitat de Catalunya.
- K. Estudi, o estudi bàsic si escau, de seguretat i salut en la construcció.
- L. Tractant-se de finques incloses en els àmbits assenyalats pel PEIPU i el PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.

## **Secció 5. Llicències d'obres en el domini públic.**

### ***Article 79.- Autorització d'obres en domini públic. Concepte.***

1. Tindran aquesta consideració d'obres totes les actuacions que es realitzin en terrenys de domini públic, com ara vials, zones verdes, places, etc.
2. S'inclouen:
  - A. Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
  - B. Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
  - C. Connexions a la claveguera pública.
  - D. Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja siguin en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
  - E. Construcció d'ascensors que ocupin el domini públic.
3. Les obres en domini públic indicades en el paràgraf precedent no tenen caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi considerarà incloses per analogia les actuacions no previstes expressament, però assimilables quant a entitat tècnica i naturalesa econòmica.
4. En aquests casos l'obtenció de la llicència incorporarà la corresponent autorització per a l'ocupació del domini públic.



**Article 80.- Documentació de la llicència de construcció, modificació o supressió de guals a la via pública.**

1. La sol·licitud de llicència de construcció, modificació o supressió de gual a la via pública es formularà mitjançant model normalitzat.
2. A la sol·licitud de llicència de construcció o modificació cal adjuntar:
  - A. Fitxa tècnica en model normalitzat.
  - B. Fotografia de l'accés en façana, amb la porta oberta.
  - C. Plànols del garatge o local, amb la totalitat de la planta baixa acotada a escala 1:100 on, a més, consti la superfície del garatge o local, l'amplada lliure de pas de la porta d'accés a l'interior, i la disposició dels vehicles a l'interior del garatge o local.
  - D. Justificant del pagament del preu públic o la fiança i de la taxa.
3. En cas de supressió de guals cal adjuntar:
  - A. Fitxa tècnica en model normalitzat.
  - B. Fotografia de la façana.
  - C. Placa de gual.
  - D. Justificant del pagament del preu públic o la fiança i de la taxa.

**Article 81.- Tramitació de la llicència de construcció, modificació o supressió de guals a la via pública municipal.**

1. Amb la concessió de la llicència de construcció del gual s'entén autoritzada la utilització del domini públic per aquesta finalitat.
2. En tot cas, abans de facilitar la placa distintiva s'haurà de constatar pels Serveis Tècnics municipals que la construcció del gual és correcta.
3. De la mateixa manera, abans de donar de baixa un gual del seu padró s'haurà de constatar pels Serveis Tècnics municipals que la reposició de la vorada i la vorera és correcta.

**Article 82.- Documentació específica de les llicències de connexió de serveis.**

1. A la sol·licitud d'aquestes autoritzacions, caldrà adjuntar-hi necessàriament la següent documentació:
  - A. Instància normalitzada.
  - B. Justificant del pagament del preu públic o la fiança i de la taxa.
  - C. Si s'escau, memòria tècnica i projecte d'obres per duplicat exemplar, on hi constin els següents continguts:
    - a) Nom de la persona responsable de la direcció de l'obra, amb adreça i telèfon.
    - b) Ocupació de la via pública: llocs, dimensions i període.
    - c) Característiques dels materials previstos en la reposició de serveis i paviments.
    - d) Plànol de situació i detall de l'obra o instal·lació.
    - e) Pressupost de les obres.

- D. Si s'escau, full de nomenament de direcció tècnica de les obres.
  - E. Plànol d'emplaçament 1:500.
  - F. En cas d'obres que es situïn en espais d'expectativa arqueològica assenyalats pel PEPPS, la documentació específica exigida per la seva normativa.
2. En cas de llicència de xarxes d'instal·lacions elèctriques sol·licitades per particulars cal escrit de la companyia elèctrica indicant el punt exacte on la persona interessada ha de connectar la instal·lació elèctrica.
  3. Amb la concessió de la llicència de que es tracti s'entén autoritzada la utilització del domini públic per aquesta finalitat.

## **Secció 6. Llicència d'ús i ocupació.**

### ***Article 83.- Ús i ocupació.***

1. Sempre que es tracti de les obres majors compreses als apartats A, B, C i D de l'article 70.1 d'aquesta ordenança, no podrà utilitzar-se l'edificació resultant sense la prèvia obtenció de la llicència d'ús i ocupació. L'Ajuntament verificarà si les obres efectivament construïdes s'adeqüen a les autoritzades i els elements d'urbanització estan correctament reposats. En altre cas s'incoarà el corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística.
2. Es podrà presentar la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació per a edificacions o per blocs d'usos independents, sempre i quan concorrin els següents requisits:
  - A. Que la unitat independent estigui totalment acabada.
  - B. Que la volumetria i els acabats de l'edificació en el seu conjunt estiguin finalitzats.
  - C. Que els elements d'urbanització estiguin correctament reposats.
  - D. Que els espais comuns de l'edificació estiguin totalment acabats.
3. Amb la presentació de la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació es podran comunicar les variacions introduïdes en el decurs de l'obra que tinguin la consideració de modificacions de detall d'acord amb aquesta ordenança.
4. La llicència d'ús i ocupació s'haurà de presentar en el termini d'un mes a comptar de l'acabament de les obres.
5. Presentada la llicència i en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació exigida al complet, els serveis tècnics verificaran el contingut de la documentació presentada i si s'escau, realitzaran les inspeccions i comprovacions adients.
6. En cas que les obres executades no s'ajustin al projecte aprovat mitjançant llicència o s'incompleixin els aspectes continguts en la declaració responsable, en l'esmentat termini s'adoptarà i es notificarà la corresponent resolució amb audiència prèvia a la persona interessada.
7. Excepcionalment, i en el cas de què les obres contemplades en un projecte d'urbanització o les obres de reposició dels elements que integren la urbanització no estiguin correctament finalitzades, amb la llicència d'ús i ocupació es podrà constituir una fiança, dipositar un aval bancari o qualsevol

altre mitjà admès en dret, per l'import fixat pels serveis tècnics municipals, i en substitució de l'apartat referent al punt que es tracti de la declaració responsable, que garanteixi la correcta urbanització o reposició dels elements de la urbanització.

#### **Article 84.- Documentació de la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació.**

Amb la presentació de la sol·licitud de la llicència d'ús i ocupació s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:

- A. Instància normalitzada.
- B. Fotografia de la façana.
- C. Fotocòpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
- D. Còpia compulsada o original del certificat final d'obres emès per la direcció facultativa de l'obra, on constarà la data d'acabament de les obres, el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.
- E. Declaració responsable de la direcció facultativa, amb el vist-i-plau del promotor, on es manifesti:
  - a) Data de finalització de les obres.
  - b) Que les obres s'han executat segons el projecte autoritzat amb la llicència d'obres i segons les modificacions de detall introduïdes i comunicades.
  - c) Que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada, donant compliment a les condicions d'habitabilitat (només en el supòsit d'habitatges) i al codi d'accessibilitat.
  - d) Que s'han adoptat les mesures imposades en matèria de prevenció d'incendis.
  - e) Que s'han finalitzat les obres d'urbanització corresponents, si s'escau (només en el supòsits de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació).
  - f) Que s'han reposat correctament els elements de la urbanització i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.
- F. Còpia compulsada dels fulls segellats de l'alta o variació al Cadastre Immobiliari.

#### **Secció 7. Llicència de parcel·lació.**

##### **Article 85.- Parcel·lació.**

Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions previstes en la normativa urbanística, si bé pot ser substituïda, fins i tot d'ofici, per la declaració municipal de la seva innecessarietat en els casos previstos a la legislació urbanística.

### **Article 86.- Documentació de la sol·licitud de la llicència de parcel·lació.**

A la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:

- A. Instància normalitzada.
- B. Nota simple informativa o certificat de domini emès pel Registre de la propietat en el termini màxim de tres mesos anteriors a la sol·licitud de llicència.
- C. Plànol d'emplaçament a escala no menor a 1:500 amb la indicació de la finca.
- D. Fitxa descriptiva de finques inicials i finals, en model normalitzat.
- E. Projecte tècnic per duplicat, la qual contindrà les dades precises per a què amb el seu examen es pugui comprovar que la parcel·lació quina llicència es sol·licita s'ajusta a la normativa urbanística vigent.
- F. Com a mínim el projecte tècnic estarà integrat pels següents documents:
  - a) Memòria en la qual es faci referència als aspectes del planejament urbanístic d'aplicació que estableixin les condicions de la parcel·lació; amb la descripció de la finca o finques a parcel·lar, amb justificació jurídica i tècnica de l'operació i amb descripció de les parcel·les resultants, de la seva superfície i localització, i del compliment dels paràmetres urbanístics bàsics per a cada una d'elles.
  - b) Plànol de parcel·lació, a escala no menor a 1:500 acotat i amb indicació de les superfícies, en què es representi les parcel·les actuals i les resultants. Cas que la parcel·lació es realitzi amb la intenció de realitzar una agrupació posterior, caldrà representar separatament les parcel·les inicials, les porcions a segregar i la finques finals resultants de l'agrupació.
- G. En el cas d'existir edificis dins l'àmbit de la parcel·lació, caldrà aportar o fer constar:
  - a) Plànols, per duplicat, acotats i a escala 1:50 o 1:100 de planta (definint les dependències), esquema de l'estructura i secció de la totalitat de les edificacions existents on es permeti interpretar clarament l'edificació existent i es demostrï que són edificis autònoms constructivament i estructuralment.
  - b) Si per tal de dur a terme la parcel·lació fos necessari realitzar obres als edificis afectats o es preveu enderrocar part de l'edificació, s'ha de fer menció a la memòria. Aquestes obres seran objecte d'una llicència independent, prèvia o simultània a la de parcel·lació.

### **Secció 8. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal .**

#### **Article 87.- Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.**

Tota constitució, modificació d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el

projecte d'obres i del supòsit de divisió en propietat horitzontal produïda en virtut de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació regulat a l'article 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

**Article 88.- Documentació de la sol·licitud de la llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.**

A la sol·licitud de llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:

- A. Instància normalitzada.
- B. Còpia del DNI o NIF, si cal conforme l'article 7.7.
- C. Nota simple informativa o certificat de domini emès pel Registre de la propietat en el termini màxim de tres mesos anteriors a la sol·licitud de llicència.
- D. Dades referents a l'expedient de llicències referent a l'edifici del qual es pretén obtenir la divisió horitzontal, si s'escau.
- E. Plànol d'emplaçament a escala no menor a 1:500 amb la indicació de la finca.
- F. Fitxa resum dels elements susceptibles d'aprofitament.
- G. Proforma de l'escriptura pública de divisió horitzontal simple o complexa.
- H. Projecte tècnic per duplicat, el qual contindrà les dades precises per a què amb el seu examen es pugui comprovar que la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, quina llicència es sol·licita, s'ajusta a la normativa urbanística vigent.

Com a mínim el projecte tècnic estarà integrat pels següents documents:

- a) Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o elements proposats a les determinacions del planejament aplicable i, en el cas d'habitatge, del compliment dels requisits mínims d'habitabilitat per a segona ocupació.
- b) Plànols, per duplicat, de cada planta i de secció, acotats i superficials, a escala 1:50 o 1:100, deixant constància del nombre d'habitatges, establiments o elements, i de llur superfície i ús urbanístic.

## **TITOL SISÈ. DEURE DE CONSERVACIÓ. RUÏNA.**

### **Article 89.- Conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions.**

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions hauran de mantenir-los en adequades condicions d'ús, conservació i rehabilitació d'acord amb les lleis, inclòs el deure de conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres o actuacions necessàries per a conservar aquelles condicions, atorgant-li el termini escaient per executar-les. En aquest cas no serà necessària la prèvia obtenció de la llicència municipal d'obres, constituint l'esmentada ordre títol suficient per a la seva execució, llevat que expressament així s'estableixi a la pròpia ordre.

### **Article 90.- Declaració de ruïna i acord de demolició.**

La declaració de l'estat de ruïna i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament de les persones ocupants, s'ajustaran a allò que disposen les lleis.

### **Article 91.- Expedient de ruïna.**

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori, que s'iniciarà a instància de la persona propietària de l'immoble o dels seus ocupants, o d'ofici o en virtut de denúncia.
2. Els serveis tècnics i la policia municipal donaran coneixement de qualsevol construcció que estimin en estat de ruïna.

### **Article 92.- Procediment de declaració de ruïna.**

1. Les sol·licituds de declaració d'edifici en ruïna formulades per la propietat es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament i indicaran el nom de les persones arrendatàries i altres ocupants i titulars de drets reals, així com les persones propietàries de les finques colindants per paret mitgera.
2. A la sol·licitud s'hi adjuntarà necessàriament la documentació següent:
  - A. Certificat de domini i carregues expedit pel Registre de la propietat.
  - B. Relació de persones arrendatàries i demés ocupants.
  - C. Dictamen expedit per professional competent en què es justifiqui la causa de sol·licitar la declaració de ruïna, l'estat de l'immoble i on s'acrediti si en el moment de la petició l'edifici reuneix condicions de seguretat i habitabilitat suficient que permetin als seus ocupants la permanència en el mateix fins que s'adopti l'acord procedent.

- D. En el supòsit de ruïna econòmica caldrà adjuntar la valoració, detallada per partides, de les obres necessàries per aconseguir les condicions mínimes d'habitabilitat i funcionalitat.
3. En el supòsit de que no es presenti tota la documentació es requerirà l'aportació de la mateixa en un termini de deu dies hàbils, i en cas de no aportar-se la sol·licitud es tindrà per desistida.

### **Article 93.- Ordres d'execució o prohibició**

1. D'acord amb la normativa urbanística vigent, l'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució o prohibició per als edificis en els que es constati la manca de condicions de seguretat, salubritat, ornament públic o habitabilitat exigible.
2. L'ordre serà clara, formalitzada per escrit i motivada. Excepcionalment, en situacions d'urgència, es podran donar ordres verbals.
3. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa.  
En els casos que s'acordi l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada, la mateixa requerirà la prèvia comunicació del pressupost estimat a la persona obligada, llevat que la complexitat, urgència o desconeixement de l'abast real dels danys impedis poder fer una estimació amb un mínim rigor tècnic. Si la realització de les obres o actuacions no requereix una immediatesa per raó de risc o perill, es podrà practicar una liquidació amb caràcter provisional a la persona obligada, per l'import estimat de les obres a executar.
4. Si per raó del risc o perill cal realitzar una actuació immediata, executada la mateixa es comunicarà a la persona obligada amb indicació del pressupost a liquidar.
5. El compliment de l'ordre municipal s'haurà d'acreditar per la persona a la que es requereix amb l'aportació del certificat de seguretat o amb algun dels altres documents que reculli l'ordre emesa.

### **Article 94.- Ordres d'execució en edificis, obres, solars abandonats i solars resultants d'un enderroc.**

1. En els supòsits d'edificis o habitatges abandonats a fi i efecte d'evitar el deteriorament dels mateixos i de l'entorn, l'ordre d'execució ordenarà el manteniment dels tancaments que impedeixin l'accés als mateixos fins que la propietat no prengui possessió o es personi a l'expedient.  
En aquests casos l'ordre acordarà l'execució subsidiària a càrrec de la propietat en un termini de 48 hores si no es dona compliment a la mateixa, que pot consistir en tapiar els accessos als mateixos.
2. En els supòsits d'obres abandonades l'ordre d'execució recollirà els extrems establerts en l'article 66 d'aquesta ordenança, així com qualsevol altre que garanteixi les condicions de salubritat del solar.
3. En els supòsits de solars abandonats l'ordre d'execució recollirà els següents extrems:

- a) El solar s'haurà de delimitar mitjançant una tanca que s'ha de compondre de paraments verticals plans opacs (maons, planxes de fusta o metàl·liques, panells prefabricats ...) d'una altura mínima de 2,00 metres, mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera. Exteriorment la tanca ha d'anar arrebossada i pintada si es realitza d'obra. També es poden admetre, en una longitud màxima de 10 metres, reixats mòbils per l'accés a l'obra i que en tot cas assegurin condicions suficients d'estabilitat i resistència i de seguretat pels vianants. En general, no s'admeten mallats metàl·lics, plàstics o similars.
  - b) El sòl s'haurà de protegir adequadament.
  - c) En els solars entre mitgeres es farà tractament per evitar l'aparició de vegetació.
  - d) Els desguassos existents s'hauran d'anul·lar, i els que es conservin per tal de garantir el correcte drenatge del sòl, s'hauran de protegir amb reixa antimúrids, així com qualsevol altre que garanteixi les condicions de salubritat del solar.
4. En els supòsits de solars resultants d'enderroc, si no s'inicien les obres, haurà de quedar en les següents condicions:
- a) El solar s'haurà de delimitar mitjançant una tanca que s'ha de compondre de paraments verticals plans opacs (maons, planxes de fusta o metàl·liques, panells prefabricats ...) d'una altura mínima de 2,00 metres, mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera. Exteriorment la tanca ha d'anar arrebossada i pintada si es realitza d'obra. També es poden admetre, en una longitud màxima de 10 metres, reixats mòbils per l'accés a l'obra i que en tot cas assegurin condicions suficients d'estabilitat i resistència i de seguretat pels vianants. En general, no s'admeten mallats metàl·lics, plàstics o similars.
  - b) El sòl s'haurà de protegir adequadament.
  - c) En els solars entre mitgeres es farà el tractament per evitar l'aparició de vegetació.
  - d) Els desguassos existents s'hauran d'anul·lar, i els que es conservin per tal de garantir el correcte drenatge del sòl, s'hauran de protegir amb reixa antimúrids, així com qualsevol altre que garanteixi les condicions de salubritat del solar.



## **TÍTOL SETÈ. INFRACCIONS I SANCIONS.**

### **Article 95.- Infraccions.**

1. Constitueix infracció qualsevol incompliment de la legislació urbanística, ambiental i sectorial, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals en el desenvolupament dels actes compresos en l'àmbit d'aplicació de la present ordenança.
2. Les infraccions tipificades a la legislació urbanística, ambiental o sectorial seran apreciades i sancionades en la forma prevista a aquella legislació.

### **Article 96.- Infraccions a la present ordenança.**

1. Constitueixen infracció formal de la present Ordenança les següents accions o omissions:
  - A. Ometre les comunicacions preceptives a l'Ajuntament previstes en aquesta ordenança.
  - B. No comunicar a l'Ajuntament els canvis o renúncies de les persones directores facultatives de les obres o instal·lacions o de les constructores o instal·ladores.
  - C. No presentar la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació en el termini preceptiu.
2. Constitueixen infracció material de la present Ordenança les següents accions o omissions:
  - A. Executar obres sense disposar de qualsevol dels professionals que han de conformar la direcció facultativa.
  - B. No disposar en l'obra del projecte tècnic aprovat, del document de llicència, o del plànol d'alineacions i rasants quan la llicència ho establís.
  - C. No reposar o no deixar la vorera o els elements de mobiliari urbà en les degudes condicions abans d'acabar l'obra.
  - D. No reparar els danys causats a elements d'urbanització del sòl, subsòl o vol de la via pública abans d'acabar l'obra.
  - E. No col·locar o no mantenir en bones condicions durant l'execució de les obres, en lloc visible, la placa d'obres, en els casos que fos obligatòria.
  - F. No retirar en el termini fixat els materials, bastides o tanques després de finalitzada l'obra.
  - G. Tenir alguna obra o construcció en condicions que presentin risc o perill per la seguretat de persones o béns.
  - H. No tenir tanca d'obra o no tenir-la en les condicions reglamentàries, en els casos que fos exigible.
  - I. No delimitar correctament la part d'obra que faci front a espais públics.
  - J. No deixar l'espai mínim per al pas de vianants en la vorera o en la calçada, o no tenir-lo lliure i en bones condicions.
  - K. No retirar la tanca d'obra en el cas d'obres aturades per termini superior a un mes.
  - L. No protegir l'obra entre els forjats de planta quan fos exigible.

- M. Disposar de materials fora de l'obra sense l'autorització municipal.
- N. Incomplir les prescripcions sobre bastides i elements auxiliars de la construcció.
- O. No protegir el subsòl de la vorera quan fos necessari.
- P. Resistir-se o impedir les inspeccions dels serveis tècnics municipals a l'obra o instal·lació.
- Q. No acatar les ordres municipals referents a delimitacions de les obres.
- R. En els expedients de disciplina d'obra, d'ordre d'execució i de disciplina d'activitats, en els que no es puguin realitzar la inspecció per comprovar els fets que poden donar lloc o han donat lloc a la incoació de l'expedient, per causa imputable als titulars o denunciants.
- S. Qualsevol altre infracció per acció o omissió de les obligacions fixades a la present Ordenança.

#### **Article 97.- Sancions.**

1. Les infraccions tipificades específicament per aquesta ordenança seran sancionades amb multa de l'import que estableixi la normativa de règim local i es graduaran en funció de la gravetat de la matèria, de l'entitat econòmica dels fets, de la reiteració i del grau d'intencionalitat de les persones infractores.
2. En cas que una norma sectorial de rang superior tipifiqui i sancioni supòsits contemplats en aquest títol, serà d'aplicació el règim sancionador d'aquella norma.

#### **Article 98.- Mesures cautelars.**

1. En el cas de les activitats que s'exerceixin sense ajustar-se a les condicions de la llicència atorgada o la comunicació realitzada es pot ordenar la suspensió de l'activitat fins que el titular de l'activitat acrediti el cessament de l'incompliment. Si es constata un perill imminent, la suspensió cautelar de l'activitat podrà ser acordada de forma immediata i provisional, havent-se de confirmar o aixecar la mesura adoptada un cop escoltada la persona titular de l'activitat. Als anteriors efectes, l'ordre de suspensió, sens perjudici de ser immediatament executiva, vindrà acompanyada de l'obertura d'un tràmit d'audiència i vista.
2. Si es tracta d'una activitat que no disposa d'autorització ambiental, o autorització ambiental substantiva amb avaluació d'impacte ambiental l'Ajuntament podrà instar de l'Administració ambiental de la Generalitat l'adopció de la mesura cautelar de suspensió. En qualsevol cas, l'Ajuntament no serà responsable dels danys i perjudicis que es puguin derivar de la no adopció, per part de l'Administració ambiental de la Generalitat, de la mesura cautelar esmentada.
3. En allò que no es previst en aquest article seran d'aplicació les regles contingudes a l'article següent.
4. Amb independència del règim sancionador, les infraccions consistents en exercir una activitat sense llicència atorgada o comunicació realitzada, podran

ser objecte d'ordre de clausura per part de l'Ajuntament. Aquesta mesura es mantindrà fins que les persones interessades no hagin legalitzat la situació, si això és possible. Aquesta mesura específica no tindrà caràcter sancionador i serà la conseqüència necessària del restabliment de la prohibició legal d'exercir activitats sense títol habilitant idoni o sense subjectar-se als requisits determinats per la llei. Si el funcionament de l'activitat comporta un risc o perill cert per a persones o béns, l'ordre de clausura de l'activitat serà immediata, en altre cas, s'haurà d'atorgar a l'exercent, amb caràcter previ a l'ordre de clausura, un termini d'audiència de deu dies.

**Article 99.- Execució de mesures cautelars.**

1. Un cop incoat l'expedient es podran adoptar, de forma motivada, les mesures cautelars de caràcter provisional que assegurin l'eficàcia de la resolució final que pugui recaure. En l'adopció d'aquestes mesures es tindran presents les pautes següents:
  - A. L'existència d'elements de judici suficients que justifiquin la conveniència d'adoptar mesures provisionals.
  - B. La idoneïtat i proporcionalitat de les mesures provisionals adoptades envers als fets i circumstàncies determinants de l'expedient.
  - C. L'adopció, entre totes les mesures idònies possibles, d'aquelles que siguin menys restrictives de la llibertat o patrimoni dels afectats.
  - D. L'omissió de mesures provisionals que puguin causar perjudicis de reparació impossible o difícil, així com d'aquelles altres que portin aparellada la violació de drets emparats per les lleis.
2. Les mesures de caràcter provisional podran consistir en les previstes a l'article anterior i en la prestació de fiances, així com en la retirada de productes, substàncies o materials, suspensió cautelar de l'activitat, o en totes aquelles altres que es prevegin en normes específiques o respecte de les quals es posi en relleu llur idoneïtat i proporcionalitat.
3. Llevat de supòsits d'urgència qualificada o quan pogués resultar frustrada la seva finalitat, aquestes mesures, degudament justificades, s'imposaran prèvia audiència de les persones interessades i, seran executades de conformitat amb allò que disposa el capítol V del títol VI de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú. En relació a la suspensió d'activitats, caldrà estar a allò que disposa l'article anterior.
4. Les mesures cautelars de caràcter provisional seran susceptibles de les accions i recursos contemplats a l'ordenament jurídic.
5. Les mesures provisionals podran ser alçades o modificades durant la tramitació del procediment, d'ofici o a instància de part, en virtut de circumstàncies sobrevingudes o que no hagin pogut ser preses en consideració en el moment de l'adopció de la mesura provisional de què es tracti.
6. Les mesures provisionals s'extingiran amb l'eficàcia de la resolució administrativa que posi fi al procediment, sens perjudici de mantenir-se, si és

el cas, la mesura autònoma consistent en la clausura de les activitats mancades de títol habilitant o dels requisits legals o reglamentaris de funcionament.

7. En el supòsit d'expedients incoats a instància de part, si la mateixa és citada per tal de realitzar inspecció i comprovar les molèsties i no es pot realitzar aquesta comprovació per causa injustificada imputable a la mateixa, es procedirà a l'arxiu de l'expedient. Aquesta circumstància ha de ser advertida en la citació.

## **DISPOSICIONS FINALS.**

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

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre.

### ***Segona.- Adaptació.***

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

## **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

### ***Expedients en curs.***

La present ordenança serà d'aplicació als expedients que es trobin en tramitació en la data d'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

## **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

### ***Visat col·legial.***

1. En relació amb el visat col·legial obligatori dels treballs professionals que apareix en el text de la present ordenança, i que s'han de presentar segons s'indica, serà exigible únicament en els supòsits que exigeix l'article 2 del Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre el Visat Col·legial Obligatori.
2. Els treballs professionals que disposin del visat voluntari del col·legi professional competent, tindran la mateixa consideració que el visat col·legial obligatori.

3. En defecte de visat sobre els treballs professionals (a excepció dels supòsits d'obligatorietat del visat col·legial regulats a l'article 2 del Reial Decret 1000/2010) el professional haurà de presentar, amb els treballs professionals, una declaració responsable segons model normalitzat.

### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.**

L'aprovació definitiva de la Modificació de l'Ordenança implica la derogació de totes les disposicions de caràcter municipal que s'hi oposin.

Es deroguen els articles 48.2 i 49 de l'Ordenança Municipal de Circulació de Vianants i de Vehicles.