

# 2019 | Ordenança municipal de llicències urbanístiques



Ordenança municipal de llicències urbanístiques aprovada en sessió de 5 de desembre de 2019 (BOPB 13/12/2019, DOGC 19/12/2019)

## **ÍNDEX**

### **PREAMBUL**

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

#### **CAPÍTOL ÚNIC – OBJECTE, ÀMBIT, INTERPRETACIÓ I VIGÈNCIA**

- Article 1. Objecte
- Article 2. Àmbit
- Article 3. Interpretació
- Article 4. Vigència

### **TÍTOL II - INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTOL PRIMER - CONSULTA, INFORMACIÓ ORAL I OBTENCIÓ DE CÒPIES**

- Article 5. Generalitats
- Article 6. Consultes
- Article 7. Obtenció de còpies
- Article 8. Disponibilitat dels documents i expedients no nominatius
- Article 9. Disponibilitat dels documents i expedients nominatius

#### **CAPÍTOL SEGON - INFORMACIÓ URBANÍSTICA PER ESCRIT**

- Article 10. Generalitats
- Article 11. Tipologia de la informació urbanística escrita
- Article 12. Requisits de les sol·licituds d'informació urbanística escrita

#### **CAPÍTOL TERCER - COMPROVACIÓ DE LA SENYALITZACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS IN SITU**

- Article 13. Generalitats
- Article 14. Requisits de les sol·licituds
- Article 15. Condicions de comprovació de l'execució de la senyalització

### **TÍTOL III - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

#### **CAPÍTOL PRIMER - CLASSIFICACIÓ I ACTES SOTMESOS**

- Article 16. Tipus d'intervenció municipal
- Article 17. Comunicació prèvia d'obres
- Article 18. Llicència d'obres
- Article 19. Supòsits de requeriment de projecte tècnic
- Article 20. Comunicació prèvia de primera ocupació o utilització
- Article 21. Llicència de primera ocupació parcial dels edificis
- Article 22. Llicència d'enderroc
- Article 23. Comunicació prèvia d'instal·lació de rètols, tendals, aparells d'aire condicionat i altres elements visibles des de la via pública
- Article 24. Llicència de parcel·lació
- Article 25. Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal
- Article 26. Llicència d'ús i obres provisionals
- Article 27. Especificats de les llicències en sòl no urbanitzable
- Article 28. Autorització per ocupació privativa de la via o espai públic relacionada amb els actes relatius a l'edificació
- Article 29. Autorització per execució d'obres subjectes a llicència fora de l'horari laboral
- Article 30. Actes promoguts per altres administracions

#### **CAPÍTOL SEGON - REQUISITS DOCUMENTALS MÍNIMS DE LES COMUNICACIONS I SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA O AUTORITZACIONS**

- Article 31. Generalitats
- Article 32. Comunicacions prèvies d'obres
- Article 33. Llicències d'obres

- Article 34. Llicència d'ús i obres provisionals
- Article 35. Llicència de primera ocupació i ocupació parcial dels edificis i construccions
- Article 36 .Llicència de canvi d'ús a residencial
- Article 37. Llicència d'instal·lació d'hivernacles o similars, llevat que els murs perimetrals siguin inferiors a un metre d'alçada
- Article 38 . Tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva
- Article 39. Llicència d'instal·lació de cases prefabricades o similars, provisionals o permanents
- Article 40. Llicències d'enderroc
- Article 41. Llicència de parcel·lació
- Article 42. Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal i per la formalització d'altres operacions jurídiques (increment del nombre d'habitatges, establiments o altres entitats registrals susceptibles d'aprofitament lucratiu)
- Article 43. Autorització per execució d'obres subjectes a llicència fora de l'horari laboral
- Article 44. Autorització d'ocupació de la via pública amb elements auxiliars de la construcció
- Article 45. Legalització d'obres ja executades
- Article 46. Documentació de sol·licitud de llicència sobre béns catalogats o protegits

#### **CAPÍTOL TERCER - REQUISITS DOCUMENTALS COMPLEMENTARIS PREVIS A L'INICI DE LES OBRES SUBJECTES A LLICÈNCIA**

- Article 47. Llicències d'obres
- Article 48. Llicències d'enderroc
- Article 49. Generalitats
- Article 50. Les memòries dels projectes
- Article 51. La documentació gràfica dels projectes

#### **TÍTOL IV - RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LES LLICÈNCIES I AUTORITZACIONS**

##### **CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE TRAMITACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES**

- Article 52 . Presentació de la sol·licitud
- Article 53 .Tramitacions conjuntes
- Article 54. Informe previ d'idoneïtat
- Article 55. Tipus de deficiències de les sol·licituds
- Article 56. Forma i terminis per resoldre deficiències
- Article 57. Informes
- Article 58. Resolució
- Article 59. Competència
- Article 60. Contingut de les llicències
- Article 61. Termini de resolució
- Article 62. Vigència de les llicències i autoritzacions
- Article 63. Llicència d'edificació condicionada a la urbanització
- Article 64. Obligació de realitzar excavacions arqueològiques
- Article 65 . Modificacions del projecte aprovat
- Article 66. Actuacions urgents
- Article 67. Error en el tipus d'autorització sol·licitada

##### **CAPÍTOL SEGON –RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA**

- Article 68 . Obres subjectes a comunicació prèvia
- Article 69. Verificació de la comunicació de les obres

##### **CAPÍTOL TERCER - OBLIGACIONS DERIVADES DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES I AUTORITZACIONS**

- Article 70. Obligacions del promotor prèvies a la validesa de les llicències o autoritzacions un cop aquestes han estat atorgades
- Article 71. Obligacions del promotor posteriors a la concessió de la llicència i autorització
- Article 72. Responsabilitats derivades de les signatures dels projectes tècnics
- Article 73 . Responsabilitat dels constructors

Article 74. Paralització de les obres i instal·lacions

#### **CAPÍTOL QUART - VARIACIONS DE LES SOL·LICITUDS EN TRÀMIT I DE LES LLICÈNCIES O COMUNICACIONS**

Article 75 . Canvi de titularitat d'una llicència o comunicació prèvia

Article 76. Pròrroga de llicència o comunicació

Article 77. Caducitat de la llicència

Article 78. Revocació

Article 79 . Renúncia de la llicència o comunicació

Article 80. Caducitat del procediment

Article 81. Retirada de material i reposició de les voreres

#### **CAPÍTOL CINQUÈ - DEVOLUCIÓ DE LES FIANCES**

Article 82 . Generalitats

Article 83. Requisits exigits a les sol·licituds de retorn de fiança

#### **TÍTOL V - CONTROL MUNICIPAL DE LES OBRES**

##### **CAPÍTOL PRIMER - INSPECCIÓ MUNICIPAL**

Article 84. Generalitats

Article 85. Efectes dels actes d'inspecció

#### **TÍTOL VI - RÈGIM DISCIPLINARI**

##### **CAPÍTOL PRIMER - INFRACCIONS**

Article 86 . Generalitats

Article 87. Llicències

Article 88. Ocupacions de la via pública

Article 89. Alteració dels elements públics

#### **TÍTOL VII- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

Article 90. Edificis amb volum o ús disconforme

Article 91. Edificis amb fora d'ordenació

Article 92. Regulació previsió de places d'aparcament

Article 93. Condicions d'edificació de pèrgoles en terrasses i plantes exteriors dels edificis

Article 94. Plantes soterrànies

Article 95. Piscines

Article 96. Planta Baixa

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

#### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

#### **ANNEX I**

##### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS AUXILIARS DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ, EN RELACIÓ A LA VIA PÚBLICA**

Condicions generals

Projectes de mobilitat

#### **ANNEX II**

##### **INVENTARI D'ESGRAFIATS**

Dades fitxa



Fotografies (format digital (.jpg, .tiff))

### **ANNEX III**

#### **CARTA DE COLORS**

- 1.- Objectius:
- 2.- Àmbit d'aplicació:
- 3.- Sistemes de referenciació cromàtica (codificacions)
- 4.- Codificacions-Paleta Cromàtica
- 5.- Recomanacions i criteris d'aplicació

## PREAMBUL

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

Amb l'objectiu de facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació dels serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat dels serveis, la Directiva de Serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior pretén eliminar els obstacles innecessaris i desproporcionats per a la prestació de serveis. En el mateix sentit s'expressen la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, i l'Ordenança d'intervenció municipal d'activitats (2016).

La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals, al seu article 22 estableix la modificació dels articles 9 i 187 de la Llei d'urbanisme, de manera que queden determinades amb caràcter general les obres subjectes al règim de llicència urbanística, al règim de comunicació prèvia i les que no estan subjectes a cap dels dos règims. En la disposició derogatòria única de la mateixa Llei, es deroguen els apartats 1 i 2 de l'article 5 i els articles 6 i 71 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig. Aquests articles preveïen la possibilitat expressa que determinades obres previstes en règim de llicència es puguin tramitar en règim de comunicació si així ho establíen les ordenances municipals. Amb l'aplicació d'aquestes disposicions legals vigents, però, per algunes obres resulta indeterminat si és d'aplicació el règim de llicència o el règim de comunicació prèvia. Concretament, la indeterminació afecta aquelles obres que s'ha d'entendre, o no, que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, donat que la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, vigent, resulta poc precisa en aquests sentit, quan es refereix a "les construccions d'escassa entitat constructiva", "senzillesa tècnica" o que produeixin una "variació essencial" de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural.

Per tal d'adaptar-nos a la normativa vigent, facilitar la interpretació normativa i aplicar criteris de simplicitat i eficàcia, cal definir aquelles obres i actuacions que han d'estar sotmeses a un procediment administratiu més àgil, ràpid i eficaç que el d'una autorització o llicència prèvia. El control de l'administració s'exerceix a posteriori a partir de la presentació de la comunicació prèvia. Per tant, aquesta Ordenança té com objectiu regular, clarificar, simplificar i agilitzar la tramitació dels diversos procediments administratius necessaris per a la concessió de les llicències i actuacions urbanístiques sotmeses a algun règim d'intervenció administrativa, per tal de donar resposta a les exigències normatives abans descrites.

Al mateix temps, l'ordenança simplifica determinats tràmits vinculats a la tramitació de les llicències i les comunicacions prèvies, com les autoritzacions de via pública, i informes com els de Patrimoni (en cas d'afectació pel Pla especial de patrimoni) o el de mobilitat.

Destacar com a novetat la tramitació conjunta amb possibilitat de presentar-se simultàniament, amb el mateix expedient, la comunicació prèvia d'obres i la declaració responsable o comunicació prèvia per a l'inici de l'exercici d'una activitat innòcua o de baix risc (activitats compreses a la Taula d'activitats compreses dins els annexos I i II, segons la Llei 16/2015, de 21 de juliol).

Finalment i d'acord amb l'article 14.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, les administracions poden establir l'obligació de relacionar-se amb elles a través de mitjans electrònics per a determinats procediments i per a determinats col·lectius de persones físiques, sempre que es reculli de manera reglamentària, i així es disposa en aquesta ordenança.

## **TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAPÍTOL ÚNIC – OBJECTE, ÀMBIT, INTERPRETACIÓ I VIGÈNCIA**

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

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl subjectes a control preventiu i del dret a la informació ciutadana en matèria urbanística.

#### **Article 2. Àmbit**

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

#### **Article 3. Interpretació**

La següent ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposa la legislació urbanística general vigent, normes de procediment administratiu i altres, així com amb subordinació al que disposa el Pla general d'ordenació municipal, que prevaldran en cas de dubte, imprecisió o contradicció.

L'òrgan competent pot aprovar les oportunes instruccions de desenvolupament de l'ordenança, que hauran de ser difoses mitjançant la seu electrònica municipal.

Les instruccions, degudament fonamentades, es podran referir a:

- a) Presentació, tramitació i resolució dels expedients per via telemàtica
- b) Formularis i documents normalitzats, i format de la documentació exigible
- c) Tràmits i documentació en funció de la tipologia de les obres
- d) Valoració de modificacions com substancials o no
- e) Informes exigibles
- f) Documentació en les legalitzacions o control posterior de les obres
- g) Altres qüestions

#### **Article 4. Vigència**

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop completats els tràmits previstos per la legislació vigent i tindrà una vigència indefinida mentre no es derogui de forma expressa i pel mateix procediment seguit per la seva aprovació.

Quan normes superiors que incideixen directament en aquesta ordenança, siguin modificades, automàticament s'entendrà modificada la present ordenança.

## **TÍTOLII - INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

### **CAPÍTOL PRIMER - CONSULTA, INFORMACIÓ ORAL I OBTENCIÓ DE CÒPIES**

#### **Article 5. Generalitats**

Qualsevol persona té dret a consultar, rebre informació oral i obtenir còpies sobre els documents i expedients tramitats de llicències urbanístiques sempre que no es vulnerin la intimitat de les persones, en els termes i condicions establerts en el present capítol.

La consulta, informació oral i obtenció de còpies podrà ser denegada, motivadament, quan prevalguin raons d'interès públic, interessos de tercers més dignes de protecció o quan així ho disposi la llei, d'acord amb la Llei 19/2013 i la resta de l'ordenament jurídic.

### **Article 6. Consultes**

La consulta dels documents i expedients tramitats de llicències urbanístiques s'haurà de realitzar en les oficines corresponents de l'Ajuntament o utilitzant els mitjans informàtics en la mesura que aquests estiguin implantats.

Si el document o expedient està arxivat, s'haurà de fer la sol·licitud de consulta aportant la major informació disponible per tal de facilitar la localització de l'expedient (adreça de l'edifici, any de construcció, descripció de la construcció, nom del promotor...) a través del Registre general d'entrades municipal o utilitzant els mitjans informàtics en la mesura que aquests estiguin implantats.

### **Article 7. Obtenció de còpies**

L'obtenció de còpies, validades o no, està condicionada a la formulació per escrit de la sol·licitud, a través del Registre general d'entrades municipal i a l'abonament de les taxes corresponents. En tot cas la persona interessada haurà de precisar els documents dels quals vol còpia, sense que s'admetin peticions genèriques o poc clares.

### **Article 8. Disponibilitat dels documents i expedients no nominatius**

Qualsevol persona té dret a consultar i rebre informació oral sobre la totalitat dels documents que integren el Pla general d'ordenació, i els instruments de planejament i gestió que el desenvolupen i, en general, sobre qualsevol expedient que no tingui caire nominatiu, sempre que es correspongui a procediments finalitzats en la data de la sol·licitud, o en període d'informació pública.

### **Article 9. Disponibilitat dels documents i expedients nominatius**

Qualsevol persona, que acrediti interès directe en un document o expedient nominatiu, té dret a consultar-lo, rebre'n informació oral i obtenir-ne còpies.

## **CAPÍTOL SEGON - INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

### **Article 10. Generalitats**

Qualsevol persona té dret a rebre informació urbanística escrita i certificacions del contingut de documents i expedients tramitats de llicències urbanístiques, sempre que no es vulnerin la intimitat de les persones, en els termes i condicions establerts en el present capítol.

La sol·licitud de certificació o informació urbanística escrita podrà ser denegada, motivadament, quan prevalguin raons d'interès públic, interessos de tercers més dignes de protecció o quan així ho disposi la llei, d'acord amb la Llei 19/2013 i la resta de l'ordenament jurídic.

### **Article 11. Tipologia de la informació urbanística**

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

1. Règim urbanístic aplicable a una finca (qualificació, condicions d'edificació i ús, possibles afectacions, regulacions i ordenacions urbanístiques) és a dir, l'aprofitament aplicable a una finca mitjançant un Certificat de règim urbanístic.
2. Alineacions i rasants que corresponen a les edificacions segons el planejament vigent, mitjançant un Certificat d'alineacions i rasants emès pel Servei d'Urbanisme.
3. Sobre la possibilitat d'instal·lació d'una activitat d'acord amb el planejament urbanístic, mitjançant un Certificat de compatibilitat de l'activitat amb el planejament urbanístic.
4. Respecte a les obres que consten autoritzades en una finca i respecte als expedients de protecció de la legalitat urbanística en tràmit d'una determinada finca, mitjançant un Certificat de legalitat urbanística o Certificat històric de llicències d'una finca.
5. Informe sobre qualsevol dubte tècnic i/o jurídic que pogués produir-se com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent, mitjançant un Informe previ a la sol·licitud de llicència o qualsevol altra actuació.

6. Informació escrita sobre dades incloses en els expedients tramitats de llicències urbanístiques de l'Ajuntament de Mataró, mitjançant certificat de llicències d'obres o activitats, prèvia acreditació d'un interès legítim.
7. Informació sobre si en una determinada finca es pot autoritzar l'ús d'habitatge d'acord amb la normativa urbanística i si la finca està sotmesa a algun expedient de protecció de la legalitat urbanística, mitjançant un Certificat de legalitat i de si el planejament admet l'ús d'habitatge.

## **Article 12. Requisits de les sol·licituds d'informació urbanística**

Les sol·licituds d'informació es podran formalitzar aportant juntament amb la sol·licitud, els documents que s'indiquen seguidament en funció del tipus d'informació o document requerit:

### **1. Documentació obligatòria per a totes les sol·licituds d'informació urbanística**

- 1.1. Identificació de la persona interessada i/o representant legal
- 1.2. Identificació del mitjà electrònic, o domicili, per practicar la notificació, aportant l'adreça del correu electrònic
- 1.3. Identificació de la finca que es sol·licita el certificat mitjançant adreça i/o referència cadastral

### **2. Per als certificats de compatibilitat de l'activitat amb el planejament urbanístic, a més de la documentació bàsica del punt 1, es requerirà:**

- a. Plànol del local (Plantes i seccions dels locals ocupats per l'activitat amb indicació dels accessos de vianants i rodats, i plantes i seccions que indiquin la posició relativa de l'activitat respecte a la totalitat de l'edifici)
- b. Memòria descriptiva de l'activitat fent constar:
  - d. 1 Descripció de l'activitat (tipus, nombre de treballadors, potència elèctrica d'instal·lació i emissions sonores provinents de l'activitat)
  - d. 2 Descripció de l'edifici (nombre total de plantes, amb especificació de plantes subterrànies i plantes pis, especificació de les plantes que ocupa l'activitat amb descripció dels usos, superfície total ocupada per l'activitat i descripció dels punts d'accés rodats i per a vianants des del vial públic).
  - d. 3 Requeriments de l'activitat respecte als serveis públics municipals, quan el bon funcionament de l'activitat impliqui una capacitat especial en les xarxes públiques i serveis municipals (capacitat especial de recollida d'escombraries, residus, cabals d'abastament d'aigua, condicionats de l'accessibilitat a l'activitat, etc.).

### **3. Per als Informes previs a més de la documentació bàsica del punt 1, es requerirà:**

- a. Memòria explicativa de la consulta que es formula.
- b. Avantprojecte o croquis, si procedeix.

Els informes previs emesos no tenen efecte vinculant.

### **4. Altres certificacions de llicències:**

- a. Informació que permeti facilitar la localització dels antecedents necessaris per emetre la certificació (per exemple núm. d'expedient, adreça de l'immoble, referència cadastral, promotor, any de construcció, nota registral...).

El certificat urbanístic és lliurarà en els terminis establerts a la Llei d'urbanisme.

## **CAPÍTOL TERCER - COMPROVACIÓ DE LA SENYALITZACIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS IN SITU**

### **Article 13. Generalitats**

La persona interessada en l'execució d'una obra de construcció té dret a la comprovació de la senyalització sobre el terreny de les alineacions i rasants segons planejament vigent que corresponguin a una finca determinada, per part dels serveis tècnics municipals, previ abonament de la taxa corresponent.

A criteri dels serveis tècnics municipals, es podrà exigir, com a condició de la llicència d'obres, la comprovació de la senyalització d'alineacions i rasants, quan concorrin circumstàncies especials que així ho aconsellin, com és el cas de realització simultània d'obres d'edificació i urbanització. En aquest cas, la disponibilitat de la llicència estarà condicionada a que la persona interessada acreditada disposi de l'acta de comprovació de senyalització d'alineacions, en les condicions establertes en aquest capítol.

### **Article 14. Requisits de les sol·licituds**

Les sol·licituds de comprovació de senyalització d'alineacions i rasants in situ es formalitzaran en el Registre general d'entrades d'aquest Ajuntament, aportant a la sol·licitud amb indicació de nom del promotor, adreça de l'obra, descripció de l'obra i referència de l'expedient d'obres, representant i telèfon de contacte.

### **Article 15. Condicions de comprovació de l'execució de la senyalització**

La comprovació de la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny, respecte als espais públics es realitzarà seguint el següent procediment:

1. Requisits previs:
  - a. Haver replantejat l'alineació, en base a un certificat d'alineacions obtingut segons el procediment detallat als articles 10, 11 i 12 d'aquesta ordenança.
  - b. El terreny ha d'estar lliure de tot obstacle que impedeixi o destorbi la comprovació del replanteig.
2. Els serveis tècnics municipals, encarregats de comprovar el replanteig, convocaran a la persona interessada amb l'antelació necessària, un dia i hora concrets. A l'acte haurà d'assistir-hi la persona interessada acompanyada d'un tècnic.
3. El dia i hora concertat es procedirà, per part dels serveis tècnics municipals, a comprovar sobre el terreny, amb punts o referències precises, les alineacions i rasants. La impossibilitat de procedir a la comprovació de la senyalització, per causes injustificades imputables a la persona interessada, implicarà l'anul·lació de l'acte i la pèrdua dels drets corresponents.
4. Un cop realitzada la comprovació de l'assenyalament in situ, es lliurarà a la persona interessada una còpia de l'acta que s'aixequi reflectint el resultat de la comprovació.

## **TITOL III - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **CAPÍTOL PRIMER - CLASSIFICACIÓ I ACTES SOTMESOS**

#### **Article 16. Tipus d'intervenció municipal**

1. La intervenció de l'Ajuntament en els actes relatius a l'ús del sòl i a l'edificació es concreta en els següents mitjans de control preventiu:

- a) Comunicació prèvia
- b) Llicències urbanístiques
- c) Autorització per utilització privativa del domini públic relacionada amb els actes relatius a l'edificació.

Les actuacions recollides en aquest capítol no tenen caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi consideren incloses per analogia totes aquelles no previstes expressament però assimilables quant a entitat o naturalesa. En general resten sotmesos a l'obtenció de la preceptiva llicència, autorització o al règim de comunicació prèvia qualsevol altre acte assenyalat a les lleis,

reglaments urbanístics, el Pla general municipal d'ordenació i els instruments de planejament que el complementin i el desenvolupin.

2. Queden exclosos d'intervenció municipal els actes de manteniment dels edificis, de poca entitat, que no afectin a la imatge, des de la via pública, de l'edifici, com :

- a) Manteniment de les parts no edificades de les finques, com :
  - o Neteja i desbrossament de parcel·les i solars.
  - o Enjardinament de solars
- b) Manteniment puntual de l'interior dels edificis, no protegits pel Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, com :
  - o Pintat
  - o Reparació de fuites d'aigua.
  - o Substitució puntual de fusteries, enrajolats, paviments i cel rasos.
- c) Els actes i les obres que es duen a terme en compliment d'un ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic, o si la mateixa ordre incorpora el projecte tècnic requerit o les instruccions tècniques suficients.
- d) Els moviments de terres, explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- e) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

#### **Article 17. Comunicació prèvia d'obres**

Estan subjectes al règim de comunicació prèvia, amb les excepcions que estableix en els articles 16.2 i 18, els actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres, conformes amb l'ordenament jurídic urbanístic, següents:

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

tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

Amb la mateixa comunicació de les obres, es pot presentar simultàniament, amb el mateix expedient, la declaració responsable o comunicació prèvia per a l'inici de l'exercici d'una activitat innòcua o de baix risc (activitats compreses a la Taula d'activitats compreses dins els annexos I i II, segons la Llei 16/2015, de 21 de juliol.)

En el supòsit que les activitats recollides en aquest article comportessin l'ocupació de la via pública amb elements auxiliars dels relacionats a l'article 28, caldrà obtenir la corresponent autorització, formulant expressament la sol·licitud, en els termes que especifica l'article 44.

### **Article 18. Llicència d'obres**

Estan subjectes a obtenir llicència d'obres els actes següents :

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

També estan subjectes a llicència urbanística, amb les excepcions que estableix l'article 16.2, els actes que es realitzin en les situacions següents:

- a) La intervenció en els béns o àmbits sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística.
- b) Els usos i les obres provisionals.
- c) Els actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, excepte aquells que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de



l'edificació.

Amb la mateixa llicència de les obres, es pot presentar simultàniament, amb el mateix expedient, la declaració responsable o comunicació prèvia per a l'inici de l'exercici d'una activitat innòcua o de baix risc (activitats compreses a la Taula d'activitats compreses dins els annexos I i II, segons la Llei 16/2015, de 21 de juliol) .

### **Article 19 . Supòsits de requeriment o no de projecte tècnic a efectes de determinar el règim de sol·licitud.**

1. Requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, i per tant, estan subjectes a llicència, les obres següents:

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

b) Obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alterin la configuració arquitectònica dels edificis; s'entenen com a tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

S'entén que les obres produeixen una variació essencial de la volumetria quan comporten canvis de la forma geomètrica bàsica de l'edificació (de volum simple a volum compost, deforma geomètrica regular a irregular, variació del nombre de cares/vèrtex del cos geomètric,...)o increments del volum edificat superiors a 15 m2, de superfície edificada.

Les obres produeixen una variació del conjunt del sistema estructural quan se substitueixen els fonaments, els elements verticals de suport o la superfície dels forjats, indistintament.

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

2. Als efectes d'aquesta Ordenança, en aplicació del punt anterior, es considera que està subjecte a comunicació prèvia:

a) Construccions com magatzems, coberts, casetes d'obres, garatges, annexes a edificacions existents (<15 m2), i altres d'escassa entitat constructiva.

b) En relació amb obres a la façana, no es considera variació, la recuperació, reparació i manteniment dels elements preexistents conservant les mateixes característiques que els originals, o l'ampliació de la porta en planta baixa o el canvi de finestra a porta.

c) La reparació i el reforç dels elements estructurals existents, i la intervenció puntual (estintolaments, buits per ascensors o reserves, escales, etc) no es considera variació del sistema estructural.

d) Les obres tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici quan modifiquen els usos prèviament autoritzats en menys d'un 50% de la superfície total de l'edifici, i sempre que no sigui ús residencial.

e) Les obres que modifiquin el límit d'una entitat que no tingui ús residencial.

f) La intervenció en edificacions catalogades que es fa referència l'apartat 1 c) d'aquest

article, serà comunicació en cas que no afecti els elements o les parts objecte de protecció, o bé perquè no afecti l'edifici, volum, o façana protegit, o bé perquè així s'accepti en l'informe de Patrimoni.

## **Article 20. Comunicació prèvia de primera ocupació o utilització**

Estan subjectes a comunicació prèvia de primera ocupació les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, concretament, segons la classificació d'aquesta ordenança:

1. Les obres de nova planta, rehabilitació (ampliació, reforma i/o restauració) quan donar lloc a un nou edifici per intervenció estructural.
2. Els canvis d'ús urbanístic de l'entitat.

## **Article 21. Llicència de primera ocupació parcial dels edificis**

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

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

## **Article 22. Llicència d'enderroc**

Estan subjectes a l'obtenció de llicència d'enderroc les disminucions parcials o totals del volum dels edificis. Els enderrocs parcials, lligats amb obres de reforma o ampliació queden exclosos d'aquest tipus de llicència i quedaran incorporats en la llicència d'obres de construcció. El projecte haurà de ser visat si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.

Quan es tracti d'edificis que comptin amb algun tipus de protecció especial, i que admetin la seva demolició parcial, la llicència d'enderroc s'ha de tramitar simultàniament amb la nova construcció.

En el supòsit que les activitats recollides en aquest article comportessin l'ocupació de la via pública amb elements auxiliars dels relacionats a l'article 28, es podrà obtenir la corresponent autorització, amb la sol·licitud, en els termes que especifica l'article 44.

## **Article 23. Comunicació prèvia d'instal·lació de rètols, tendals, aparells d'aire condicionat i altres elements visibles des de la via pública**

Estan subjectes a comunicació prèvia tots els actes de modificació, actualització, substitució o nova instal·lació de tots aquells elements aparents des de la via pública, com:

- a. Marquesines.
- b. Rètols i tòtems.
- c. Tendals.
- d. Aparells d'aire condicionat, excepte els que donin servei a activitats subjectes a llicència d'activitats.
- e. La instal·lació d'antenes, xemeneies, i altres instal·lacions que siguin visibles des de la via pública.

## **Article 24. Llicència de parcel·lació**

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

#### **Article 25. Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal**

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

#### **Article 26. Llicència d'ús i obres provisionals**

Estan subjectes a l'obtenció de llicència prèvia d'ús i obres provisionals, els usos, les obres i les instal·lacions de caire provisional en sòls urbans no consolidats, en sòls urbanitzables o bé en terrenys destinats a sistemes urbanístics en els supòsits establerts i admesos per l'article 53 del TRLUC.

#### **Article 27. Especificitats de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable**

1. D'acord amb la legislació sectorial vigent, les actuacions en sòl no urbanitzable resten majoritàriament subjectes al règim de llicència encara que per tipologia pugui ser una obra que en sòl urbà estigui subjecte al règim de comunicació.

2. En les obres i instal·lacions en sòl no urbanitzable hi serà d'aplicació la secció 7a. del capítol 1 del títol 1r del RPLU, en virtut del qual s'estableixen les actuacions subjectes a l'aprovació d'un pla especial urbanístic, les actuacions subjectes a un projecte d'actuació específica i les actuacions únicament subjectes a informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent, havent de complementar la documentació aportada amb tota aquella que li sigui indicada per a cadascun dels casos assenyalats.

3. Les actuacions que requereixin l'aprovació d'un pla especial urbanístic hauran de completar la seva sol·licitud amb la documentació establerta a l'article 69 del TRLUC així com la recollida a l'article 102 del mateix TRLUC en el ben entès de que afectaran a actuacions d'iniciativa privada.

4. Les actuacions que requereixin l'aprovació d'un projecte d'actuació específica hauran d'incorporar a la sol·licitud la documentació assenyalada a l'article 50 del RPLU, restant subjecte a la tramitació indicada en els articles 51 a 56 del mateix RPLU.

5. Les actuacions que restin subjectes al règim de llicència, no requereixin de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica però que sí estiguin subjectes a l'informe preceptiu de la CTU ajustaran la seva sol·licitud i tramitació posterior a allò que s'indica en els articles 57 a 64 del RPLU.

#### **Article 28. Autorització per ocupació privativa de la via o espai públic relacionada amb els actes relatius a l'edificació**

Estan subjecte a obtenir l'autorització d'ocupació de la via o espai públic, tots els actes d'utilització privativa del domini públic mitjançant instal·lacions provisionals d'obres com:

- a. Aparells elevadors i grues torre.
- b. Bastides.
- c. Tanques d'obres.
- d. Magatzematge provisional dels materials d'obra.
- e. Casetes d'obra o de venda immobiliària.
- f. Contenidors i guies de runa.
- g. Estintolament d'elements de façana.

h. Reserves d'estacionament per a càrrega i descàrrega de materials d'obra.

Les autoritzacions d'ocupació de la via pública complementàries a les obres, enderrocs o instal·lacions de grues i aparells elevadors, que siguin necessàries per a l'execució de les obres, en les condicions mínimes de seguretat, es sol·licitaran, tramitaran i autoritzaran preferentment, conjuntament amb les llicències que complementen, mitjançant el corresponent projecte de mobilitat redactat segons els criteris establerts en l'annex I d'aquesta ordenança.

#### **Article 29. Autorització per execució d'obres subjectes a llicència fora de l'horari laboral**

Estan subjectes a obtenir autorització expressa aquelles obres subjectes a llicència que s'hagin de realitzar, justificadament, fora del horari de 8 a 20 hores i en dies declarats festius a Mataró o diumenges.

#### **Article 30. Actes promoguts per altres administracions públiques**

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

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

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

### ***CAPÍTOL SEGON - REQUISITS DOCUMENTALS MÍNIMS DE LES COMUNICACIONS I SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA O AUTORITZACIONS***

#### **Article 31. Generalitats**

Les comunicacions i sol·licituds de llicència o autorització s'han de documentar d'acord amb el que estableix la normativa aplicable i ha de precisar l'objecte i les condicions dels actes d'edificació i ús del sòl regulats en el capítol I d'aquest títol. A nivell general han de complir els següents requisits:

1. Identificació completa de la persona interessada o del seu representant legal.
2. Identificació del mitjà electrònic, o domicili, per practicar la notificació, ~~es pot aportar~~ l'adreça del correu electrònic per avisar de l'enviament o posar a disposició la notificació.
3. Descripció de l'obra, ús, actuació o instal·lació, objecte de la sol·licitud o de la comunicació.
4. Recepció de la liquidació de les taxes corresponents, segons les ordenances fiscals vigents.
5. Declaració escrita del titular de la comunicació, on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què els residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent. Es requerirà per a retornar la corresponent fiança certificat acreditatiu de la gestió de residus indicant la quantitat i tipus de residus lliurats.

Els requisits relacionats en aquest capítol, segons el tipus d'acte d'edificació i ús del sòl subjecte a comunicació, llicència o autorització no tenen caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi inclourà, segons cada cas concret, tota la documentació que sigui exigible, prevista en els articles següents i en compliment de la legislació vigent.

Les sol·licituds estaran disponibles segons model normalitzat disponible a tràmits web municipal, accessible des de la seu electrònica. La presentació de les sol·licituds i de la documentació que s'hi adjunta, s'ha de fer obligatòriament pels mitjans electrònics de tràmits

municipals per les persones jurídiques i les persones físiques amb formació tècnica i professionals, i pels tècnics col·legiats.

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

### **Article 32. Comunicacions prèvies d'obres**

En tots els casos, prèviament a la realització de l'actuació subjecte, i en el moment de la comunicació, es requerirà:

1. Comunicació de les actuacions a realitzar, preferentment segons model oficial degudament complimentat, en tots els casos, amb les següents especificacions:
  - a) Identificació de la finca afectada per les obres
  - b) Plànol de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb indicació de l'àmbit d'intervenció.
  - c) Documentació tècnica segons l'obra a realitzar (la documentació gràfica descriurà la carta de colors).
  - d) Terminis màxims per començar i per acabar les obres
  - e) Pressupost de l'actuació segons els barems establerts en les ordenances fiscals vigents, i càlcul de l'ICIO.
  - f) Fotografia de la finca, especialment mitgeres i voreres que hi confrontin, si s'escau, o façana segons la intervenció que es realitzi.
  - g) Full d'assumeix o declaració responsable de la direcció facultativa, si s'escau
  - h) Declaració responsable del tècnic director de l'obra en que es faci constar que les obres s'ajusten al planejament, ordenances i altra normativa urbanística aplicable.
  - i) Estudi bàsic de seguretat i salut
  - j) Designació empresa constructora
  - k) Justificant del compliment de la normativa de residus
  - l) Justificant de les garanties per la reposició de paviments i serveis si s'escau
  - m) Qüestionari d'estadística, edificació i habitatge de la Generalitat, si s'escau
  - n) Informe previ de Patrimoni, de conformitat amb l'article 46 de l'ordenança, si s'escau

La documentació haurà de tenir el visat col·legial si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.

A més a més, en els casos especials que es descriuen a continuació, es requerirà:

2. Actuacions que impliquin l'ocupació de la via pública amb elements auxiliars de la construcció :
  - a. Documentació per ocupació de la via pública amb projecte de mobilitat segons les determinacions de l'annex I, llevat que es presenti amb la sol·licitud d'ocupació de via pública.
3. Obres de reforma de façana dins àmbits d'unitats mínimes de projecte establerts pel Pla general d'ordenació urbana de Mataró o el planejament derivat que el desenvolupa.
  - a. Un exemplar del projecte del conjunt o justificació de compliment, si aquest projecte ja existís de la globalitat de la unitat mínima de projecte, ratificada per tots el propietaris inclosos en ella.
4. Obres que afectin puntualment les façanes d'immobles en règim de propietat horitzontal.
  - a. Un exemplar del projecte conjunt o justificació de compliment, si aquest projecte ja existís, ratificat per la comunitat de propietaris i amb el compromís d'aquesta d'adoptar la mateixa solució en cas de realitzar el mateix tipus d'obra.

5. Comunicacions d'instal·lació de grues- torre:

a) Projecte tècnic de la instal·lació, signades per un tècnic competent, que inclou:

plànol de situació i ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates, escala 1:500, indicant la base d'assentament, l'altura màxima, la posició del contrapès, l'àrea d'influència del braç i l'altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.

b) Certificat de premuntatge emès per una ECA, acreditativa que la grua desmuntada està en situació de ser muntada en el lloc de la comunicació

c) Full d'assumpció de l'instal·lador i del control del funcionament de la grua mentre sigui a l'obra, signat per un tècnic competent.

d) Fotocòpia d'assegurança de responsabilitat civil, segons normativa vigent pels danys que es puguin produir en el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra. La pòlissa ha d'indicar la grua, amb marca, model i número RAE.

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

6. Comunicació prèvia de rètols, tendals i instal·lacions:

a) Documentació gràfica i escrita que expliqui les característiques i emplaçament de l'element proposat. La descripció ha de detallar als aspectes que permetin avaluar el compliment de la normativa de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn

b) Fotografia de la façana o l'immoble amb indicació de l'emplaçament de l'element.

7. Comunicació prèvia de primera ocupació:

a. Certificat final d'obres signat pels tècnics que han portat la direcció de l'obra i visat pel col·legi professional corresponent, indicant la data de finalització de l'obra, que les obres han estat executades d'acord amb el projecte autoritzat i les modificacions i les condicions de la llicència, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.

b. Document que acrediti l'alta o variació a efectes de l'IBI.

c. Declaració responsable de la direcció facultativa on es manifesti:

- Que les obres s'han executat segons el projecte autoritzat amb la llicència d'obres i segons les modificacions de detall introduïdes i comunicades.
- Que s'han adoptat les mesures imposades en matèria de prevenció d'incendis.
- Que s'han finalitzat les obres d'urbanització, o s'han reposat correctament els elements de la urbanització i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.

d. A més a més, en els casos especials que es descriuen a continuació, es requerirà en:

- Actuacions de nova planta o rehabilitacions integrals d'edificis amb varis establiments que es sotmetran al règim de propietat horitzontal o lloguer: acreditació documental de la correcta execució de la instal·lació comunitària d'infraestructures de telecomunicació.

- Obres que tinguin instal·lada captació d'energia solar per aigua calenta sanitària o captació d'energia solar fotovoltaica o aerotèrmia: Certificació del tècnic competent del correcte funcionament de la instal·lació, i contracte de manteniment de la instal·lació, per un mínim de 2 anys.

e. Plànols definitius amb les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat i l'explicació de les modificacions efectuades ("as built").

- f. Fotografia de la façana i de l'obra acabada (mitgeres vistes).
  - g. Certificat justificatiu del cost real de les obres
  - h. Informe preceptiu d'AMSA referent a les possibles afectacions que s'hagin produït sobre les xarxes d'aigua potable i/o clavegueram.
  - i. Certificat de connexió d'AMSA a la xarxa de clavegueram.
  - j. Justificació d'abocament controlat de runes i excavació, si s'escau.
  - k. Sol·licitud de llicència de gual, si s'escau.
  - l. Acreditació amb nota simple informativa del Registre de la Propietat de la inscripció de la compraventa de places d'aparcament, en cas de ser necessàries.
8. Comunicacions de canvi d'ús, si és inferior al 50% dels edificis i les instal·lacions, excepte l'ús residencial:
- a) Plànols a escala 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, indicant els usos actuals i plànols amb els nous usos, detallats per dependències, superfície útil i construïda.
  - b) Memòria justificativa de l'adequació de l'ús a l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial d'aplicació.
9. Comunicació d'hivernacle o similar, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària:
- a) Estudi d'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge, i de les mesures correctores proposades, i sistema de canalització de les aigües pluvials i de rec.
  - b) Document signat pel sol·licitant de la llicència compromentent-se, sota la seva responsabilitat, a una gestió de residus conforme amb la normativa vigent.
10. Comunicació de mur o tanca:
- a) Documentació descriptiva i gràfica de les obres
  - b) Plànols a escala 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, indicant els punts de replantejament i la geometria de l'alineació, segons planejament urbanístic.
  - c) Document signat pel sol·licitant de la llicència compromentent-se, sota la seva responsabilitat, a una gestió de residus conforme amb la normativa vigent.
11. Comunicació de cartells o tanques de propaganda:
- a) Estudi d'impacte sobre el paisatge i les mesures de correcció proposades, amb avaluació del compliment de la normativa d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
12. Comunicació de formalització d'operacions jurídiques, que sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior:
- a. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicable, i que en cas d'habitatges han de complir els requisits mínims d'habitabilitat.
  - b. Nota simple o certificat de l'estat de domini i càrregues de la parcel·la en l'actualitat, emès pel Registre de la Propietat. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la llicència.
  - c. Document de proforma de l'escriptura de divisió horitzontal .
  - d. Plànols a escala adequada per deixar constància del nombre d'habitatges, establiments, entitats o elements resultants, susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la superfície i l'ús urbanístic.
13. Façanes amb esgrafiats:
- a. Fotografies de color de qualitat, general i de detall de la façana, en format digital (.jpg, .tiff) on es visualitzin tots i cadascun dels esgrafiats.

- b. Complementar les dades de la fitxa d'inventari d'esgrafiats, segons s'especifica en l'Annex II.

### **Article 33. Llicències d'obres**

En tots els casos, prèviament a la concessió de la corresponent llicència, i preferentment en el moment de la sol·licitud, es requerirà:

a) Projecte tècnic, subscrit per tècnic competent i signat pel promotor, amb la precisió per permetre avaluar-ne l'adequació a la normativa vigent. El projecte haurà de ser visat si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.

El projecte contindrà:

- . memòria que descrigui l'obra, l'ús o la instal·lació, el nombre dels habitatges, establiments o entitats.
  - . pressupost de l'actuació.
  - . Plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb indicació de l'àmbit d'intervenció
  - . Plànols de l'obra projectada, a escala 1:100, 1:75 o 1:50
  - . Si el projecte fa referència a obres que li sigui d'aplicació el Codi tècnic de l'edificació, cal ajustar-se a l'annex 1 part I del CTE.
- b) Fotografies de l'estat actual de l'edificació, de la parcel·la, amb vials i voreres, parets mitgeres, i façana segons la intervenció de l'obra
- c) Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge de la Generalitat
- d) Full de nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció facultativa de l'obra
- e) Estudi de seguretat i salut en la construcció, o si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció
- f) Documentació tècnica en funció de les característiques de l'obra (habitabilitat, accessibilitat, etc)
- g) Estudi de gestió de residus de la construcció, conforme la normativa sectorial vigent.
- h) En el cas de moviments de terres o obres de nova planta en parcel·les amb un desnivell superior al 5%, caldrà aportar plànol topogràfic (escala no inferior a 1:500)
- i) Indicació d'altres llicències o autoritzacions que es sol·liciten conjuntament.
- j) Projecte de mobilitat, segons les determinacions de l'annex I, amb vistiplau previ del Servei de Mobilitat, si es produeixen afectacions a la calçada, llevat que es presenti amb la sol·licitud d'ocupació de via pública o es fixi com a condició de llicència.
- k) Informe previ de Patrimoni, de conformitat amb l'article 46 de l'ordenança, si s'escau

A més a més, en els casos especials que es descriuen a continuació, es requerirà:

1. Obres de nova planta i rehabilitacions amb exigència d'aigua calenta sanitària:
  - a. Avantprojecte de la instal·lació de captació d'energia solar per aigua calenta sanitària, per tal de poder-ne avaluar el seu impacte volumètric i visual.
2. Obres en carrers on hi hagi arbrat públic:
  - a. Estudi previ i Pla de protecció de l'arbrat existent, redactat per tècnic competent.
3. Façanes amb esgrafiats:
  - a. Fotografies de color de qualitat, general i de detall de la façana, en format digital (.jpg, .tiff) on es visualitzin tots i cadascun dels esgrafiats.



- b. Complementar les dades de la fitxa d'inventari d'esgrafiats, segons s'especifica en l'Annex II.

#### **Article 34. Llicència d'ús i obres provisionals**

La documentació que d'acord amb l'article 65 del RPLU, cal presentar en les sol·licituds de llicències, és:

- a) Memòria descriptiva i justificativa de caràcter provisional dels usos i les obres, així com les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició, i memòria de l'activitat que es vol desenvolupar.
- b) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb referència registral i cadastral.
- c) Descripció i representació gràfica de les obres provisionals amb indicació dels serveis urbanístics existents, i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzi així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
- e) Compromís exprés d'advertir, per escrit, dels caràcter provisional dels usos i obres que s'autoritzi i dels seus efectes quan formalitzi qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual es transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzi.

#### **Article 35. Llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis i construccions**

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

A la sol·licitud s'adjuntarà la documentació següent:

- a) Certificat final d'obra, signat pel tècnic director d'obra i pel director d'execució, si és preceptiu, en què s'especifiqui la data d'acabament de les obres, que l'obra s'ajusta al projecte aprovat i a les modificacions posteriors, que han complert les condicions de la llicència, i que l'edificació pot ser utilitzada de manera independent, haurà de ser visat si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.
- b) Declaració responsable de la direcció facultativa on es manifesti:
  - Que les obres s'han executat segons el projecte autoritzat amb la llicència d'obres i segons les modificacions de detall introduïdes i comunicades.
  - Que la part de l'edificació que es pretén utilitzar està en condicions d'ésser utilitzada, i que s'ha complert les condicions d'habitabilitat i d'accessibilitat.
  - Que s'han adoptat les mesures imposades en matèria de prevenció d'incendis.
  - Que s'han finalitzat les obres d'urbanització, o s'han reposat correctament els elements de la urbanització i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.
  - Que la unitat independent i els espais comuns de l'edificació estan totalment acabats
- c) Els plànols definitius amb les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat i l'explicació de les modificacions efectuades.
- d) Fotografia de la façana i de l'obra acabada.
- e) Fulls segellats de l'alta o modificació del cadastre immobiliari.
- f) Certificat justificatiu del cost real de les obres

- g) Certificat administratiu del compliment de la normativa ICT, expedit per la secretaria de telecomunicacions i societat de la informació, si s'escau.
- h) Informe preceptiu d'AMSA referent a les possibles afectacions que s'hagin produït sobre les xarxes d'aigua potable i/o clavegueram.
- i) Certificat de connexió d'AMSA a la xarxa de clavegueram.
- j) Justificació d'abocament controlat de runes i excavació, si s'escau.
- k) Sol·licitud de llicència de qual, si s'escau.
- l) Acreditació amb nota simple informativa del Registre de la Propietat de la inscripció de la compraventa de places d'aparcament, en cas de ser necessàries.

#### **Article 36. Llicència de canvi d'ús a residencial**

En concret, caldrà:

- a) Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra
- b) Projecte tècnic, haurà de ser visat si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.
- c) Qüestionari d'estadística, edificació i habitatge de la Generalitat
- d) Fotografies de l'edificació (exterior i interior)

#### **Article 37. Llicència d'instal·lació d'hivernacles o similars, llevat que els murs perimetrals siguin inferiors a un metre d'alçària:**

En concret, caldrà:

- a) Projecte tècnic
- b) Estudi d'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge, i de les mesures correctores proposades, i sistema de canalització de les aigües pluvials i de rec fins la seva recollida, a valorar pel tècnic que informa la llicència.
- c) Document signat pel sol·licitant de la llicència compromentent-se, sota la seva responsabilitat, a una gestió de residus conforme amb la normativa vigent.

#### **Article 38. Tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva:**

En concret, caldrà:

- a) Documentació descriptiva i gràfica de l'actuació
- b) Estudi d'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge, i de les mesures correctores proposades, i sistema de canalització de les aigües pluvials i de rec, signat per tècnic competent per justificar una tala correcte, per tal de ser valorat pel tècnic que informa la llicència.
- c) Document signat pel sol·licitant de la llicència compromentent-se, sota la seva responsabilitat, a una gestió de residus conforme amb la normativa vigent.

#### **Article 39. Llicència d'instal·lació de cases prefabricades o similars, provisionals o permanents**

En concret, caldrà:

- a) Projecte tècnic, haurà de ser visat si es requereix pel RD 1000/2000, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori.
- b) Qüestionari d'estadística, edificació i habitatge de la Generalitat
- c) Fotografies dels terrenys, especialment de les mitgeres i voreres que hi confronten

#### **Article 40. Llicències d'enderroc**

Es requerirà:

- a) Projecte tècnic visat signat per tècnic competent que inclogui:
  - Memòria tècnica explicativa dels treballs amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, el temps per la seva execució.

- Cal tenir en compte que el projecte cal indicar l'estat en que es deixarà el solar si aquest queda buit: Si no es preveu la construcció immediata del nou edifici, una vegada finalitzades les obres d'enderroc, caldrà deixar el solar tancat amb tanca estable amb una alçada mínima de 2 metres i porta d'accés; les parets mitgeres veïnes protegides i el paviment impermeabilitzat amb pendents que connectin directament a la xarxa de clavegueram, especialment en la trobada entre el paviment i les parets mitgeres.
  - Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran; i en cas que no s'utilitzin o es reciclin en la mateixa obra, cal especificar la instal·lació de reciclatge i deposició del rebuig on es gestionin.
  - Plànol de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb base topogràfica a escala adequada i amb indicació de la intervenció
  - Plànols, a escala i acotats, de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc
- b) Assumeix direcció facultativa de l'obra per tècnic competent
  - c) Estudi de seguretat i salut en la construcció, o si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció
  - d) Declaració signada per la propietat i pel tècnic competent, de no estar inclòs en el catàleg de bens protegits
  - e) Nomenament del contractista segons model municipal o document expedit pel Gremi de constructors i promotors d'obres.
  - f) Compromís del tècnic director de les obres d'assistència a les obres d'enderroc mentre durin
  - g) Altres llicències o autoritzacions que es sol·liciten conjuntament.
  - h) Projecte de mobilitat, segons les determinacions de l'annex I, amb vistiplau previ del Servei de Mobilitat, si es produeixen afectacions a la calçada, llevat que es presenti en la sol·licitud d'ocupació de via pública.
  - i) Projecte d'execució de l'actuació que es vol realitzar, signades per un tècnic competent i visades pel col·legi professional corresponent.

A més a més, en els casos especials que es descriuen a continuació, es requerirà en:

Obres d'enderroc d'un edifici que comporti l'enderroc d'una façana amb esgrafiats catalogats a nivell de protecció H (documental), caldrà si s'escau informe previ de Patrimoni, havent aportat:

- a. Fotografies en color de qualitat, generals i de detall de l'esgrafiament de façana, en format digital (.jpg, .tiff)
- b. Aixecament de la plantilla de l'esgrafiament.
- c. Un recull d'informació annexa sobre l'autor/autors, dades i història relacionats amb l'esgrafiament catalogat.

#### **Article 41. Llicència de parcel·lació**

A la sol·licitud de llicència, preferentment segons model oficial degudament complimentat, en tots els casos, cal presentar projecte tècnic incloent, com a mínim:

- a. Memòria justificativa amb descripció de la finca a parcel·lar, indicant referència cadastral i registral, i les parcel·les resultants. Cal expressar la situació, superfície i finques amb les que limiten. També cal comprendre la finalitat o l'ús a que es pretenguin destinar els lots proposats i l'adequació al planejament urbanístic i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
- b. Fitxes descriptives dels lots o finques resultants, indicant els límits, la cabuda, la qualificació urbanística.
- c. Plànols de situació de la finca, i plànol de la finca inicial i de les parcel·les resultants a E. 1:200. Cal indicar la georeferència de la finca, indicant els elements naturals i elements existents, cotes de rasant i topogràfiques.
- d. Certificat de domini i càrregues de la parcel·la en l'actualitat, emès pel Registre de la Propietat. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la llicència.
- e. Document de proforma del document públic o privat amb la divisió del terreny o operació que es sol·liciti.
- f. Altres necessaris per interpretar la segregació proposada.

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

**Article 42. Llicència de constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal i per la formalització d'altres operacions jurídiques (increment del nombre d'habitatges, establiments o altres entitats registrals susceptibles d'aprofitament lucratiu)**

A la sol·licitud de llicència s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicable, i en cas dels habitatges han de complir els requisits mínims d'habitabilitat.
- b) Certificat de domini i càrregues de la parcel·la en l'actualitat, emès pel Registre de la Propietat. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la llicència.
- c) Document de proforma de l'escriptura de divisió horitzontal .
- d) Plànols a escala adequada per deixar constància del nombre d'habitatges, establiments, entitats o elements resultants, susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la superfície i l'ús urbanístic.

**Article 43. Autorització per execució d'obres subjectes a llicència fora de l'horari laboral**

En tot cas, en el moment de la sol·licitud es requerirà memòria justificativa de la necessitat de treball fora de l'horari laboral i concreció de l'horari previst.

**Article 44. Autorització d'ocupació de la via pública amb elements auxiliars de la construcció**

En general, les ocupacions de la via pública complementàries a les obres de construcció s'atorgaran simultàniament a aquestes, i en base al projecte de mobilitat, redactat segons els que estableix l'art 68 de l'ordenança de la via pública, amb visioplau del Servei de Mobilitat, si afecta a la calçada. En cas de què no afectes la calçada es valorarà pels tècnics municipals la necessitat de projecte de mobilitat.

L'autorització de les obres, incorpora la corresponent autorització per a l'ocupació del domini públic. Per tant, l'autorització d'ocupació de la via pública estarà inclosa en el document d'atorgament de la llicència o comunicació prèvia, per la qual cosa l'interessat haurà de concretar les dates d'ocupació mitjançant comunicació al Servei de mobilitat (viamap).

Es preveu la possibilitat de tramitar un expedient únic amb la comunicació prèvia d'obres i l'autorització d'ocupació de via pública per obres.

**Article 45. Legalització d'obres ja executades**

Per a la legalització de les obres o actuacions ja executades es requerirà la mateixa documentació que per les obres sense iniciar, llevat dels documents que fa referència al procés constructiu que resultin innecessaris, i en comptes de l'assumeix de direcció facultativa, s'haurà d'aportar certificat de solidesa signat per un tècnic competent de la part d'obra executada sense llicència.

**Article 46. Documentació de sol·licitud d'informe sobre béns catalogats o protegits**

Abans de qualsevol intervenció en un bé amb protecció arquitectònica o ambient protegit, caldrà presentar sol·licitud d'avaluació prèvia, en què s'identificarà l'edifici i l'actuació prevista. Amb la sol·licitud s'acompanyarà de plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic i la

documentació gràfica i escrita necessària per descriure l'actuació proposada prevista en el PEPA.

La secció de Patrimoni, d'Urbanisme, informarà la proposta i l'elevàrà, si s'escau al Consell del Patrimoni, atenent a l'abast d'intervenció o per la importància de l'element protegit, i comunicarà la valoració al sol·licitant.

Un cop rebuda la valoració, o transcorregut un mes sense que l'Ajuntament hagi comunicat la valoració, es podrà sol·licitar la llicència o presentar la comunicació prèvia.

En l'informe de Patrimoni es derivarà a informe d'expectativa arqueològica si fos preceptiu.

### ***CAPÍTOL TERCER - REQUISITS DOCUMENTALS COMPLEMENTARIS PREVIS A L'INICI DE LES OBRES SUBJECTES A LLICÈNCIA***

#### **Article 47. Llicències d'obres**

Com a condició de possessió de la llicència excepte en casos degudament justificats i en tot cas abans d'iniciar les obres s'haurà d'aportar:

- a) Projecte executiu visat, sinó s'ha inclòs en la sol·licitud de llicència. En cas de contingui modificacions de detall respecte del projecte bàsic aprovat, es manifestarà en la instància de presentació, amb indicació de les modificacions de tall incorporades. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, s'ha d'aportar a l'administració el projecte d'execució i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.
- b) Estudi de seguretat o salut en la construcció, o si s'escau, estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció.
- j) Designació de l'empresa constructora, acompanyant document en què el contractista assumeix l'execució de les obres, segons model municipal o document expedit pel Gremi de constructors i promotors d'obres.
- c) Justificació de la gestió de residus de la construcció i demolició generats a l'obra
- d) Justificació del dipòsit de fiança que garanteixi la reposició dels serveis i elements urbans afectats per les obres, si s'escau.
- e) Full d'assumeix de direcció de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent (DO).
- f) Full d'assumeix del director d'execució material (DEO).

En el cas d'ampliacions o noves plantes d'habitatges i edificis residencials, en general, s'haurà d'aportar, a més a més:

Justificació de l'existència de visat del Programa de control de qualitat signat per un arquitecte tècnic.

En el cas d'obres que impliquin la creació de més d'un establiment:

1. Projecte de la instal·lació comunitària de telecomunicacions.

En el cas d'obres de nova planta i rehabilitacions amb exigència d'aigua calenta sanitària:

1. Projecte d'instal·lació de captació d'energia solar o qualsevol altra energia renovable.

En el cas d'obres de nova planta i canvis d'ús o rehabilitacions integrals d'edificis destinats a supermercats de més de 5.000 m<sup>2</sup>, centres d'oci de més de 3.000 m<sup>2</sup>, naus magatzem de més de 10.000 m<sup>2</sup>, edificis administratius de més de 4.000 m<sup>2</sup>, hotels i hospitals de més de 100 llits i recintes firals de més de 10.000 m<sup>2</sup>.

1. Projecte de la instal·lació de captació d'energia solar fotovoltaica.

#### **Article 48. Llicències d'enderroc**

Com a condició de possessió de la llicència excepte en casos degudament justificats i en tot cas abans d'iniciar les obres s'haurà d'aportar:

1. Full d'assumpció de direcció de l'obra signat per un tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.
2. Justificació de l'existència de visat de l'estudi bàsic de seguretat i salut o de l'estudi de seguretat i salut, segons procedeixi.
3. Contracte d'acceptació de residus generats per l'obra d'un gestor autoritzat.
4. Justificar que s'ha dipositat la fiança de residus de la construcció o documents equivalents, en els supòsits d'exempció legalment aplicables.

#### **Article 49. Generalitats**

Els projectes tècnics, quan es requereixin, segons el tipus d'acte d'edificació i ús del sòl subjecte a concessió de llicència, hauran d'anar signats per un tècnic competent i visats pel col·legi professional corresponent en els cassos senyalats en el Reial decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori o legislació posterior que la substitueixi.

Quant al contingut, en tots els casos –tant si han d'anar signats per un tècnic o no- s'ajustaran a la normativa aplicable a aquest tipus de document i descriuran especialment, amb precisió:

1. Les actuacions a realitzar.
2. El compliment de la normativa urbanística aplicable.
3. El compliment de la legislació supramunicipal aplicable.
4. El compliment de les ordenances municipals que siguin d'aplicació en funció del tipus d'actuació.

Sempre que s'estableixin instruments legals d'autenticació dels documents presentats per mitjans electrònics, aquests podran substituir als que es descriuen en aquest capítol.

#### **Article 50. Les memòries dels projectes**

En la memòria s'especificarà, a més a més de les determinacions legalment establertes:

1. Una clara descripció de les actuacions a realitzar i el seu procés d'execució.
2. La relació de tota la normativa supramunicipal, tant d'àmbit estatal com autonòmic, d'obligat compliment, segons les característiques de l'actuació.
3. La relació de les ordenances municipals, d'obligat compliment, segons les característiques de la actuació.
4. La descripció del planejament que afecta a l'actuació:
  - a. Planejament derivat o unitats mínimes de projecte, si es dona el cas.
  - b. Qualificació i classificació del sòl.
  - c. Paràmetres urbanístics bàsics.
5. Justificació de l'ajust del projecte al Pla general d'ordenació i les ordenances municipals aplicables.
6. Justificació de l'ajust del projecte a la normativa supramunicipal aplicable.

#### **Article 51. La documentació gràfica dels projectes**

La documentació cal presentar-la en dos documents separats en format pdf, un incloent la documentació gràfica, i un altre incloent la resta de documentació que cal aportar, amb un índex amb marcador.

La documentació gràfica s'ha de presentar en format pdf, a escala i acotada amb la justificació de la normativa aplicable. Les escales admissibles segons projecte: E/1:50, E/1:100, E/1:200, E/1:500, E/1:1000, i s'hauran d'il·luminar d'acord amb l'actuació que es vulgui realitzar, i grafiar l'escala gràfica en tots els plànols.

Es podrà sol·licitar per part de l'ajuntament que s'aporti documentació en format digital com .dwg o .dxf per a realitzar comprovacions en els casos en que es consideri necessari.

La documentació gràfica descriurà, amb detall, les actuacions que es pretenen realitzar, a nivell de plantes, alçats i seccions amb acotació, com a mínim, de tots els paràmetres establerts pel Pla general d'ordenació, la carta de colors i les ordenances municipals aplicables (profunditat edificable, alçada reguladora, punt d'aplicació de l'alçada reguladora, dimensions dels patis de llum, dimensions dels vols de balcons... en edificacions amb tipologia d'alineació a vial;

separacions a límits, alçada reguladora... en edificacions amb tipologia aïllada, i materials i colors de tractament de façanes), justificació del compliment del decret d'habitabilitat, i inclourà, en tots els casos:

1. Plànol d'emplaçament a E.1:1.000 o E 1:2.000, sobre la base del Pla general d'ordenació.

A més a més, segons el tipus d'obra, es requerirà:

1. Obres de nova planta:

- a. Seccions per les parts de la proposta amb diferent volumetria, amb indicació del volum màxim permès pel Pla general.
- b. Seccions globals de la parcel·la i alçats de les tanques perimetrals, en actuacions en zones de tipologia aïllada.
- c. Alçat global del carrer, en zones qualificades pel Pla general com a 1a i 1b, en què es justifiqui l'alçada proposada.
- d. Quan a resultes de l'actuació quedin mitgeres vistes des del carrer, en la documentació gràfica i la memòria, s'indicarà, amb precisió, la solució d'acabat de la mitgera vista.
- e. Alçat global de la parcel·la, en actuacions en zones de tipologia aïllada a efectes de comprovar l'alçat aparent.
- f. Alçat global de la Unitat Mínima de Projecte, en les actuacions incloses en aquest tipus d'àmbit pel Pla general o el seu planejament derivat amb justificació de l'adaptació al projecte conjunt.

Aquest projecte conjunt serà impulsat pel promotor que faci la primera actuació dins la UMP i ratificat per la resta de propietaris. Les futures actuacions hauran de ajustar-s'hi.

El projecte conjunt de l'UMP definirà únicament i exclusivament les condicions volumètriques, compositives i d'acabat de la part dels edificis visibles des de la via pública.

2. Obres d'ampliació:

- a. Alçat global del carrer, en zones qualificades pel Pla general com a 1a i 1b, en que es justifiqui l'alçada proposada.
- b. Quan a resultes de l'actuació quedin mitgeres vistes des del carrer, en la documentació gràfica i la memòria, s'indicarà, amb precisió, la solució d'acabat de la mitgera vista.
- c. Alçat global de la parcel·la, en actuacions en zones de tipologia aïllada a efectes de comprovar l'alçat aparent.
- d. Alçat global de la Unitat Mínima de Projecte, en les actuacions incloses en aquest tipus d'àmbit pel Pla general o el seu planejament derivat amb justificació de l'adaptació al projecte conjunt.

Aquest projecte conjunt serà impulsat pel promotor que faci la primera actuació dins la UMP i ratificat per la resta de propietaris. Les futures actuacions hauran de ajustar-s'hi.

El projecte conjunt de l'UMP definirà única i exclusivament les condicions volumètriques, compositives i d'acabat de la part dels edificis visibles des de la via pública.

- e. Plantes i seccions que reflecteixin, clarament, la totalitat del volum existent i el proposat, en la unitat parcel·laria.

3. Obres de reforma:

- a. Plantes, alçats i seccions de l'estat actual, abans de l'actuació. La documentació gràfica de l'estat actual pot substituir-se per indicació, sobre la mateixa base gràfica, amb color groc la part d'obra que s'enderroca i amb vermell la que es fa de nou.

4. Obres que impliquin ocupar la via pública amb elements auxiliars:
  - a. Projectes de mobilitat amb el contingut i condicions especificades a l'annex I d'aquesta ordenança.
5. Obres que afectin a les façanes
  - Façanes visibles des de la via pública:
    - a. Croquis de la façana amb la descripció de materials, color i textura del parament de façana, complements (sòcols, cornises, emmarcats..) fusteries i serralleria, segons referència de la carta de Colors de Mataró. Adjunta com a annex V, d'aquesta ordenança.
  - Façanes catalogades amb nivell de protecció A, B/v pel Pla especial del catàleg del patrimoni arquitectònic:
    - a. Descripció de l'actuació amb justificació del tipus de material, textura i colors ajustats a les determinacions del Pla especial del patrimoni arquitectònic, en relació als valors del be catalogat descrit a la fitxa corresponent.
    - b. Descripció de les actuacions a realitzar per a restaurar els esgrafiats, si n'hi ha a la façana.
6. En cas de moviments de terres:
  - a. Plànol topogràfic a escala 1. 500

## **TÍTOL IV -RÈGIM JURÍDIC APLICABLE A LES LLICÈNCIES I AUTORITZACIONS**

### ***CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS SOBRE TRAMITACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES***

#### **Article 52. Presentació de la sol·licitud**

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

2.La sol·licitud s'acompanyarà de la documentació específica per cada tipus d'obres. L'Ajuntament informará dels requisits i documentació necessàries per presentar la sol·licitud de llicència o comunicació. Els projectes hauran d'estar signats pel professional competents i la persona promotora, en cada document i en cada plànol.

3.Si la sol·licitud presentada no reunís els requisits establerts a la normativa de procediment comú vigent i en l'ordenança, o manques documentació preceptiva, l'Ajuntament requerirà perquè en el termini de deu dies hàbils, esmeni la deficiència detectada o aporti els documents preceptius, amb l'advertiment que el transcurs del termini sense haver complert el requeriment, comportarà el desistiment de la petició. El desistiment es declararà mitjançant resolució i es notificarà amb la indicació que durant tres mesos següents, la persona interessada tindrà a la seva disposició la documentació presentada amb la sol·licitud.

4. Dins dels deu dies següents, a la recepció de la sol·licitud de la llicència, l'Ajuntament informará a l'interessat de la data de presentació de la sol·licitud, del termini màxim de resolució del procediment i dels efectes del silenci administratiu.

5. La documentació s'haurà de presentar en suport digital (CD, DVD, llapis de memòria o altres dispositius). En cas que s'aporti suport en paper i digital, el contingut haurà de ser idèntic,



anomenat i ordenat de la mateixa manera, de forma que permeti identificar clarament la seva correspondència, i amb una declaració del sol·licitud de la llicència o comunicació conforme el contingut és idèntic.

6. Els escrits, documents, projectes i plànols si són en paper es presentaran en format DIN-A4, o si és superior, plegats en aquest format. La documentació en suport digital portarà una etiqueta que identifiqui títol de document, descripció del tema, data de redacció i versió del document.

### **Article 53. Tramitacions conjuntes**

Podran ser de tramitació conjunta:

1. Les llicències o comunicacions d'obres i les autoritzacions per ocupació de la via pública que concorrin en un únic fet constructiu.
2. Les llicències d'enderroc i les autoritzacions per ocupació de la via pública que concorrin en un únic fet constructiu.

3. En cas de tramitació conjunta d'obres i activitats, i les obres estan subjectes a llicència, es tramitarà de la forma següent:

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

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

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

La tramitació d'aquesta tramitació conjunta, comportarà la meritació de les taxes corresponents, tan pel que fa a les obres com la de l'activitat.

### **Article 54. Règim de col·laboració per a la verificació i el control dels projectes**

1. L'Ajuntament podrà encomanar l'exercici de les funcions de verificació i control a entitats col·laboradores com a entitats tècniques especialitzades i a col·legis professionals competents sense que en cap cas comporti la transferència de les atribucions d'intervenció, inspecció i de control municipal legalment atribuïdes.
2. En cas d'encomanar l'exercici de les funcions indicades amb anterioritat, l'Ajuntament aprovarà el sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores i establirà les condicions exigides per tal que els col·legis professionals sol·licitin l'habilitació com a entitat col·laboradora.

### **Article 55. Tipus de deficiències de les sol·licituds**

Les deficiències de les sol·licituds, detectades pels serveis tècnics o jurídics municipals i per les administracions o organismes que hagin d'emetre informes preceptius, es classificaran en:

1. Discrepàncies no esmenables.- Seran totes aquelles que signifiquin la introducció de modificacions substancials en el projecte i en qualsevol cas, les següents:

- a. Projectar obres o instal·lacions per a usos no admesos a la zona on està situat.
- b. Incomplir els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació, o de la qualificació que es tracti.
- c. No respectar els sistemes generals o locals, previstos pel planejament urbanístic.

La concurrència, en la sol·licitud de llicència d'alguna de les discrepàncies relacionades com a no esmenables, comportarà la denegació de la llicència, prèvia audiència a l'interessada en un termini de deu dies.

2. Discrepàncies esmenables.- Es consideraran esmenables la resta de discrepàncies inclosa la manca de documentació exigible en aplicació de la legislació vigent.

### **Article 56. Forma i terminis per resoldre deficiències**

Les deficiències, segons el tipus, s'esmenaran seguint els següents procediments:

1. Les modificacions dels projectes tècnics es realitzaran segons el que s'especifica en l'art. corresponent, d'aquesta ordenança.
2. Les discrepàncies que impliquin aportació de documentació complementària o el completar, amb els mínims exigibles, la documentació prèviament aportada, es formalitzaran amb l'entrada dels documents al Registre general d'entrades de l'Ajuntament.

Les discrepàncies s'hauran d'esmenar dins del termini màxim de 10 dies des de la data de notificació a la persona interessada, amb la indicació que el procediment queda suspès mentrestant, i amb l'avertiment que l'expedient caducarà si quedés paralitzat per tres mesos.

3. Un cop resoltes les deficiències, l'Ajuntament dictarà resolució, per atorgar o denegar la llicència sol·licitada.  
Només es podran comunicar deficiències tres vegades abans de la resolució de l'expedient. Les deficiències seran les necessàries per resoldre l'expedient.
4. Transcorregut el termini fixat sense haver-se efectuat la esmena indicada, el particular perdre el dret al tràmit i el procediment podrà continuar, si el tràmit no és indispensable per resoldre. En cas contrari, es declararà la caducitat de l'expedient i l'arxiu de les actuacions.

### **Article 57. Informes**

En tot expedient de llicències, els serveis tècnics emetran un informe en que es farà constar, la classificació i la qualificació del sòl, el número de parcel·la cadastral, i si es compleix amb les determinacions del planejament urbanístic i altra normativa aplicable. També s'indicaran les condicions especials a les que s'haurà de subjectar la llicència.

Els informes tècnics s'emetraran per ordre cronològic segons la data d'entrada de la sol·licitud de llicència, llevat de modificacions de llicències o discrepàncies en expedients en tramitació que seguiran l'ordre de resolució intern de cada persona.

També s'emetraran els informes d'altres organismes o serveis municipals que siguin preceptius o necessaris, si s'escau.

A l'expedient s'emetrà informe jurídic amb la proposta de resolució a adoptar, indicant que la llicència s'ajustarà al projecte presentat, a les condicions aprovades i a les condicions especials de l'informe tècnic. Es pot realitzar l'informe tècnic i jurídic conjuntament.

En la tramitació dels expedients previstos en aquesta ordenança, en els que, a més de la intervenció del Servei de Llicències i disciplina d'obres i d'activitats, sigui preceptiva la intervenció d'altres serveis municipals, aquests hauran d'emetre els informes dintre dels 10 dies hàbils següents a la data de recepció de la petició d'informe tècnic. En el cas de no concretar-se dita intervenció en els termes indicats, s'entendrà per produïda positivament a tots els efectes, i en conseqüència, es procedirà a la resolució de l'actuació corresponent sense més dilació.

### **Article 58. Resolució**

La resolució s'adoptarà d'acord amb el planejament vigent en el moment de la resolució de la llicència, si es resol't dins el termini legal establert. En cas contrari, la resolució s'adoptarà d'acord amb el planejament vigent a la data en que s'entendrien produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud.

La resolució es notifica a la persona que formuli la sol·licitud, i a les persones que acreditin la condició d'interessat i haguessin comparegut en l'expedient, indicant els recursos que puguin utilitzar.

No es podran adquirir per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'urbanisme, els seus reglaments o el planejament urbanístic aplicable, ni les que comprometin la titularitat de béns o drets de domini públic o sols classificats de sistemes.

### **Article 59. Competència**

Les llicències urbanístiques s'ajustaran al que preveu la legislació de règim local. L'òrgan competent serà l'alcalde o alcaldessa, qui podrà delegar en la Junta de Govern local, o en el regidor/a delegat/da.

### **Article 60. Contingut de les llicències**

El contingut mínim de la llicència és el següent:

- a) Número d'expedient
- b) Nom del peticionari
- c) Situació finca i identificació cadastral
- d) Descripció obra, ús o instal·lació
- e) Nombre d'habitacles, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici. Si no ho fan, s'entén que sols hi ha un únic element.
- e) Termini de caducitat
- f) Prescripcions generals i condicions particulars, i constitució de garanties, si s'escau
- g) Liquidació tributària
- h) Òrgan que ha dictat la resolució, i data
- g) Altres requisits segons normativa d'aplicació

A la llicència s'adjuntarà un exemplar del projecte, o documentació aprovada, conformat pels serveis tècnics municipals, i diligenciat amb el segell i data de la resolució de la llicència.

La llicència s'atorga salvant els drets de propietat i sense perjudici de tercers, i no poden invocades per a excloure les responsabilitats civils, o penals que puguin incórrer.

### **Article 61. Termini de resolució**

El termini de resolució dels expedients de llicència és el que estableix la legislació de règim local, segons el tipus de llicència que es tracti.

Les llicències d'obres que requereixen projecte es resoldran en el termini de dos mesos, des de la data de presentació, i la resta de les llicències en el termini d'un mes.

Aquests terminis es poden ser ampliat's en les circumstàncies previstes a la normativa de procediment administratiu comú, i es poden suspendre en el termini atorgat per esmenar deficiències i per la emissió d'informes preceptius.

Transcorreguts els terminis anteriors, la sol·licitud de llicència s'entendrà estimada per silenci, llevat dels supòsits que el silenci s'ha s'entendrà negatiu, com en el cas de:

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

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

#### **Article 62. Vigència de les llicències i autoritzacions**

Els terminis per a l'inici i acabament de l'execució dels actes sotmesos a llicència i autorització és el que s'especifica en la resolució de l'atorgament, sens perjudici del que pugui establir legislació superior.

En general, el termini de vigència és per:

Obres amb projectes: un any per iniciar-les i tres anys per acabar-les, amb possibilitat de pròrroga per la meitat dels temps inicialment concedit, sol·licitada de manera justificada abans de l'acabament del termini de vigència.

Els terminis per iniciar i acabar les obres es comptarà a partir del dia següent a la notificació de l'atorgament de la llicència, llevat que es comuniqui una data en concret.

#### **Article 63. Llicència d'edificació condicionada a la urbanització**

Per atorgar llicència de construcció en sòl urbà és necessari que la parcel·la tingui la consideració de solar, d'acord amb l'article 29 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Si les obres estan incloses, en àmbits de planejament, s'han d'haver inscrit la titularitat pública, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. No es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que es compleixi el deure de cessió de terrenys i els compromisos legals procedents.

Es pot atorgar la llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- que l'element que falti no sigui l'accés rodat, la xarxa de sanejament o la xarxa elèctrica i l'abastament d'aigua.
- que les obres d'urbanització i d'edificació siguin compatibles

S'ha de dipositar una fiança o aval bancari que garanteixi la liquidació o urbanització efectiva de la urbanització pendent d'execució. L'efectivitat de la llicència està condicionada a la constitució de la garantia. La garantia no serà inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització que restin pendents imputables al sol·licitant.

El sol·licitant s'ha de comprometre per escrit a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres, així com fer constar aquest compromís en les transmissions de la propietat, o en les cessions de l'ús, fent constar que el nou adquirent o cessionari es subrogarà en tots aquests compromisos.

La llicència o comunicació de 1a. ocupació està condicionada a què s'hagi completat la urbanització correctament.

#### **Article 64. Obligació de realitzar excavacions arqueològiques**

Els promotors d'obres i altres intervencions en solars o edificacions que es trobin dins de perímetres declarats com a BCIN (Bé cultural d'interès nacional), BCIL (Bé cultural d'interès local) o EPA (Espai de protecció arqueològica), estan obligats a:

1. Assumir les despeses derivades de les excavacions arqueològiques.
2. Facilitar l'assessorament tècnic en matèria constructiva, de seguretat i mecànica del sòl durant les excavacions arqueològiques.
3. Adaptar el projecte a l'interès públic de les possibles troballes arqueològiques.
4. No utilitzar lloses de formigó com a sistema de fonamentació dins l'àrea declarada com a BCIN (Bé cultural d'interès nacional).
5. Aportar al servei d'arqueologia municipal una còpia de l'estudi geotècnic que hagi pogut realitzar al solar objecte de llicència d'obres inclòs en l'àrea declarada com a BCIN.

Prèviament o simultàniament amb la sol·licitud de llicència d'obres hauran de contactar amb el servei d'arqueologia municipal per ésser assessorats del tipus de treball que caldrà realitzar.

La concessió de la llicència, estarà condicionada al resultat de les excavacions i a l'estudi sobre la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en aquesta matèria.

#### **Article 65. Modificacions del projecte aprovat**

En cas que s'introduís una variació en un projecte, ja aprovat, es distingirà si les modificacions són substancials o no substancials. Si es tracta d'una modificació substancial, es tramitarà com un nova llicència.

S'entén com modificacions substancials, les que tinguin per objecte alterar el nombre d'entitats, les ampliacions de les superfícies, les que afectin fonaments o elements estructurals, i les modificacions de l'ús urbanístic.

Són modificacions no substancials la resta de variacions que es puguin introduir. Les modificacions es comunicaran abans de la seva execució, i es presentaran amb la documentació escrita i gràfica d'acord amb les modificacions proposades respecte del projecte autoritzat i el projecte d'execució, si s'escau.

Un cop presentada la documentació, els serveis tècnics l'informaran d'acord amb el planejament i la normativa vigent.

En tota modificació respecte al projecte prèviament autoritzat, caldrà indicar en les parts escrites i gràfiques les parts que queden substituïdes pel nou projecte, i caldrà adjunta informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat, justificació de la seva execució, i adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial aplicable.

#### **Article 66. Actuacions urgents**

Són les actuacions imprescindibles a executar, amb caràcter immediat, per evitar danys a les persones o les coses.

Per poder efectuar les obres com actuacions urgents, la persona interessada haurà de comunicar a l'Ajuntament el seu inici presentant document d'assumeix de la direcció tècnica de l'obra del facultatiu que sigui director/a de l'obra, breu memòria descriptiva, o croquis d'intervenció, i fotografies de l'actuació.

La resta de documentació s'aportarà en el termini màxim de 15 dies des de la data d'admissió, per tramitar la llicència o la comunicació prèvia.

#### **Article 67. Error en el tipus d'autorització sol·licitada**

En cas que l'autoritzada sol·licitada, llicència o comunicació prèvia, sigui errònia, es notificarà a la persona sol·licitant amb indicació dels requisits per la tramitació d'un nou expedient, i es procedirà a l'arxiu de l'expedient inicial.

### ***CAPÍTOL SEGON. REGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA***

#### **Article 68 . Obres subjectes a comunicació prèvia**

Les obres i actuacions que consten en l'article 17 d'aquesta ordenança no precisaran de llicència municipal, però prèviament a l'inici de les obres, la persona interessada haurà de comunicar-ho a l'Ajuntament.

La presentació de la comunicació prèvia, d'acord amb els requisits i la documentació prevista a l'ordenança, habilita a l'execució de les obres, a partir de la presentació en el registre municipal o a través de la tramitació electrònica, si s'escau.

Les obres sotmeses a comunicació prèvia no emparen obres contràries a la llei d'urbanisme, al planejament o altre normativa urbanística aplicable, ni es podran transferir facultats relatives al domini públic. No es podran presentar varies comunicacions prèvies que de forma unitària, estiguin subjecte a llicència.

L'Ajuntament sotmetrà a control administratiu i tècnic l'adequació a l'ordenament urbanístic vigent la documentació presentada, i requerirà al sol·licitant perquè completi la documentació

presentada o sol·liciti l'oportuna llicència, si fos el cas. L'interessat podrà obtenir una validació de la verificació efectuada pels serveis tècnics municipals.

Les obres s'hauran de finalitzar en el termini màxim de sis mesos des de la data de la presentació. Abans de què hagi transcorregut aquest termini es podrà demanar una pròrroga de la comunicació prèvia.

El promotor de les obres acreditarà la comunicació prèvia amb una còpia de la documentació presentada, amb el corresponent assentament registral.

Amb caràcter general, la persona interessada resta habilitada per executar l'acte de què es tracti des del moment de la presentació de la comunicació amb tots els documents requerits, llevat de la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, on el termini és d'un mes des de la presentació.

La comunicació no s'entendrà presentada a tots els efectes si no es presenta amb tota la documentació complerta.

#### **Article 69. Verificació de la comunicació de les obres**

Els serveis municipals podran verificar les actuacions incloses en les comunicacions prèvies d'obres les vegades necessàries, per constatar l'exactitud, la veracitat, i la precisió de les dades aportades a la comunicació prèvia.

La inexactitud, la falsedat, o l'omissió de caràcter essencial en qualsevol dada de la comunicació o de la documentació acompanyada determina la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat, des del moment en que es notifiqui la resolució o els serveis municipals comuniquin tal irregularitat.

El procediment de verificació té una durada de dos mesos, i consta de dos fases:

a) Comprovació:

Constatació documental conforme les obres o les instal·lacions es troben dins dels supòsits de comunicació prèvia, i que compleixen els requisits per a dur-les a terme. Els serveis municipals informaran sobre la inexactitud, falsedat o ommissió de dades de caràcter essencial.

La inexactitud, falsedat o ommissió de dades és de caràcter essencial en els supòsits següents:

- a) Si les obres estan subjecte a llicència i no a comunicació prèvia
- b) Quan s'ometen o falsegen dades que, si s'haguessin aportat, les obres estarien subjectes a llicència
- c) Quan no s'aportin les autoritzacions o justificacions preceptives

L'informe emès es traslladarà a l'interessat conferint un termini d'audiència de deu dies hàbils per aportar la documentació requerida o formular les al·legacions que consideri pertinents. A partir de la notificació de l'informe, no es podrà continuar amb les actuacions de que es tracti.

Si no es formulen al·legacions, o es mantenen les insuficiències i incompliments, es dictarà resolució que declari la ineficàcia de la comunicació prèvia.

b) Inspecció:

Amb la inspecció es donarà la verificació in situ de que les obres s'executen d'acord amb la comunicació prèvia d'obres i els requisits de la documentació acreditativa, efectuada pels serveis municipals.

Amb la inspecció s'aixecarà acta o s'emetrà informe que podrà ser favorable, o desfavorable en cas que les obres s'ajustin substancialment a la comunicació efectuada. En aquest cas, es requerirà perquè s'ajusti a la legalitat, completant la comunicació amb una nova comunicació, o ajustant a normativa.

Els titulars i agents de les obres estan obligats a permetre l'accés del personal inspector.

### **CAPÍTOL TERCER - OBLIGACIONS DERIVADES DE LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES I COMUNICACIONS**

## **Article 70. Obligacions del promotor prèvies a la validesa de les llicències o autoritzacions un cop aquestes han estat atorgades**

La validesa de la llicència o autorització concedida i la disponibilitat de la mateixa, està condicionada a complir amb els requisits legalment exigibles i especificats com a condicions de recollida i efectivitat detallades en la resolució.

En general, aquestes obligacions són les següents:

1. Dipositar efectivament les fiances que correspongui en aplicació de la legislació supramunicipal, segons el tipus de llicència o autorització (residus de la construcció, liquidacions pendents de projectes d'urbanització o elements que manquin per completar la urbanització).
2. Compromís, mitjançant signatura de compareixença, d'inscripció registral de les condicions particulars de la llicència que requereixen publicitat enfront a tercers.
3. Compromís, mitjançant signatura de compareixença, de modificació de superfície del solar en la inscripció registral del mateix, com a conseqüència de l'obligació de cessió per ampliació de vial, en sòl urbà.
4. Haver efectuat la cessió efectiva dels espais públics inclosos en sectors de planejament, derivats de la legislació aplicable.
5. Complementar la documentació aportada amb aquella que no es impescindible per dictar la resolució, però que és legalment exigible abans de l'inici de les obres.
6. Acceptar els deutes d'impostos i taxes derivats de la concessió, segons el tipus de llicència o autorització i les Ordenances fiscals vigents.
7. Dipositar una fiança que garanteixi la reposició dels elements de la via pública afectats per les obres.

## **Article 71. Obligacions del promotor posteriors a la concessió de la llicència i autorització**

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

En general, les obligacions derivades de les condicions particulars de la llicència són les següents:

1. Realitzar les inscripcions registrals.
2. Completar la urbanització amb els elements que manquin.

Les obligacions derivades de les condicions generals de les llicències són les següents:

1. Obligacions formals i materials:
  - a. Liquidar l'impost i la taxa per ocupació de la via pública derivades de les llicències i autoritzacions atorgades.
  - b. Iniciar i acabar les obres en els terminis previstos i en cas d'impossibilitat de compliment sol·licitar la corresponent pròrroga. Si les condicions particulars de la llicència concedeixen un termini superior al legalment establert per l'execució més la pròrroga, un cop finalitzat s'haurà de sol·licitar nova llicència.
  - c. No utilitzar les llicències i autoritzacions com a atenuant de les responsabilitats civils enfront a tercers. Per a garantir la reparació de danys a tercers, els exercents de les activitats, ja siguin persones físiques o jurídiques, el titular de la llicència o el constructor han de tenir la corresponent pòlissa d'assegurança, que implícitament l'Ajuntament considera constituïda, sota la responsabilitat del titular de la llicència, en cas que no fos així.
  - d. Permetre la servitud d'instal·lacions o elements d'interès públic.
  - e. Comunicar les diferents fases d'execució, que són les següents:
    - Inici de les obres.
    - Acabament dels fonaments, si escau, segons el tipus d'obra.
    - Cobertura aigües, si escau, segons el tipus d'obra.

- Interrupció dels treballs superiors a un mes en les obres majors i quinze dies en les menors.
  - Acabament de les obres.
- f. Col·locar i mantenir en bones condicions durant el termini d'execució de l'obra, en lloc visible des de la via pública, la placa d'obres homologada per l'Ajuntament, que es lliurarà al titular juntament amb la llicència.
  - g. Disposar en l'obra, d'un exemplar del projecte tècnic aprovat, del document acreditatiu de la llicència municipal o una fotocopia d'ella. Aquesta documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal de l'Ajuntament encarregat de la inspecció d'obres o de qualsevol agent de l'autoritat.
  - h. Liquidar la taxa per ocupació de la via pública no autoritzada.
  - i. Acreditar el compliment de les condicions particulars de la llicència o autorització, un cop l'obra s'hagi finalitzat.
2. Obligacions d'execució:
- a. Realitzar les obres ajustades a la llicència concedida i en el cas d'introducció de modificació substancial del seu contingut o incorporació d'elements visibles des de la via pública, sol·licitar la corresponent modificació de llicència.
  - b. Realitzar les obres complint tota la normativa aplicable a nivell municipal i supramunicipal (Pla general, planejament derivat, ordenances municipals, legislació de seguretat i higiene en el treball, dret civil, legislació sobre la protecció de la contaminació acústica, etc.).
  - c. Realitzar les obres en horari diürn (de 8 a 20 hores) i en dies laborables. Queda prohibida l'execució d'obres subjectes a llicència, en dies festius i diumenges i fora del horari diürn, si no es disposa d'autorització expressa.
  - d. Realitzar les obres sota direcció facultativa. La renúncia o absència de tècnics directors invalida l'eficàcia de la llicència i s'han de paraitzar les obres. S'ha de comunicar la renúncia i nou nomenament dels tècnics directors de l'obra.
  - e. Reparar, substituir o indemnitzar els danys que es causin als elements de la urbanització, del sòl, del subsòl i vol de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs, punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, escocells, parterres, bancs, papereres, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, conduccions i altres elements anàlegs.
  - f. Reparar, substituir o complementar, segons procedeixi i a criteri dels serveis tècnics municipals, les connexions a la xarxa pública de sanejament en l'execució d'obres considerades, per aquesta ordenança, com a majors.
  - g. Mantenir en condicions d'eficàcia tots els elements públics afectats per l'obra durant la seva execució.
  - h. Recollir i conduir les aigües pluvials fins a la xarxa pública de clavegueram amb conduccions no visibles des de la via pública.
  - i. Soterrar, si no hi ha impediment tècnic, les instal·lacions d'electricitat, d'aigua, de gas i de telèfon i/o telecomunicacions que si no resultarien visibles des de la via pública. En cas d'impossibilitat de soterrament, caldrà sol·licitar modificació de llicència per a efectuar la instal·lació, a no ser que ja estès contemplada amb la llicència inicial.
  - j. Retirar en el termini de quaranta-vuit hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, bastides, tanques i barreres.
  - k. Si es produeix la paraització de les obres, el titular de la llicència estarà obligat a:
    - Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
    - Tancar la parcel·la o solar a límit de la façana.
    - Prendre les mesures cautelars necessàries per tal que l'obra paraitzada no afectés negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic. En el supòsit d'incompliment d'aquestes determinacions, l'autoritat municipal pot dictar les corresponents ordres d'execució i possibles execucions subsidiàries dels treballs, amb càrrec al titular de la llicència.

## **Article 72. Responsabilitats derivades de les signatures dels projectes tècnics**



El fet d'assumir la direcció de l'obra, responsabilitza al tècnic que l'execució s'ajusta a la llicència concedida.

En el supòsit de renúncia del tècnic designat es suspendran l'execució dels treballs fins que es designi nou tècnic competent i la nova designació sigui comunicada a l'Ajuntament mitjançant document en què consti la seva acceptació. La renúncia de la direcció facultativa de les obres s'haurà de notificar a l'Ajuntament en el termini màxim de tres dies, i en tot cas, es prendran les mesures de seguretat que requereixi l'obra.

Si les obres afecten l'estructura, la designació del nou tècnic ha de ser immediata.

### **Article 73. Responsabilitat dels constructors**

El constructor de l'obra és corresponsable, juntament amb el promotor titular de la llicència i els tècnics directors de l'obra, del compliment de les determinacions de la llicència o autorització atorgades, d'acord amb la normativa vigent.

En cas de canvi de l'empresa constructora, s'haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament en el termini de quinze dies, mitjançant el full de nomenament, segons model municipal o document expedit pel Gremi de constructors i promotors d'obres.

### **Article 74. Paralització de les obres i instal·lacions.**

Si es produeix la paralització de les obres, per termini superior a tres mesos, per voluntat pròpia o a requeriment de l'Ajuntament, 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
- c) Prendre les mesures cautelars necessàries, i retirar o ubicar els elements dels serveis provisionals de les obres a línia de façana
- d) En cas d'una grua, bastida o aparell elevador, caldrà desmuntar-la per motius de seguretat pública
- e) Prendre les mesures de seguretat respecte al risc de caiguda d'objectes i materials i risc de caiguda de persones a diferent nivell
- f) Mantenir l'obra i el solar net de brutícia i de vegetació.

En cas d'incompliment de les obligacions, l'autoritat municipal dictarà les ordres d'execució oportunes, i podrà ordenar l'execució forçosa amb càrrec a la persona titular.

## ***CAPÍTOL QUART - VARIACIONS DE LES SOL·LICITUDS EN TRÀMIT I DE LES LLICÈNCIES O COMUNICACIONS***

### **Article 75. Canvi de titularitat d'una llicència o comunicació prèvia**

En el cas que amb posterioritat a la concessió de la llicència i/o comunicació es vulgui fer una transmissió a un altre titular, s'haurà de formalitzar la sol·licitud conjuntament amb un escrit subscrit pel cedent i pel cessionari.

Transcorregut un mes sense haver-se notificat la improcedència de la cessió, es considerarà eficaç, en cas d'improcedència s'acordarà per resolució motivada de l'òrgan competent per a atorgar-la.

Un cop produïda la transmissió, les responsabilitats i les obligacions de l'antic titular són assumides pel nou titular.

Si es produeix la transmissió, sense efectuar la comunicació de la transmissibilitat, l'antic i el nou titular queden subjectes de forma solidària a les responsabilitats i les obligacions de la llicència o comunicació prèvia.

### **Article 76. Pròrroga de llicència i comunicació**

El titular d'una llicència té dret a obtenir una pròrroga, del termini de començament o del termini d'acabament de les obres, per la meitat dels terminis establerts en la llicència, prèvia sol·licitud

abans de transcórrer els terminis de que es tracti, i amb subjecció a les condicions de la llicència atorgada.

També, es podrà autoritzar una segona pròrroga del mateix termini, si no han variat les condicions urbanístiques, i sempre amb les mateixes condicions de la primera pròrroga.

Amb la sol·licitud de pròrroga s'haurà de presentar comunicació precisa del termini previst per a finalitzar l'obra.

No es podrà presentar una pròrroga de la comunicació prèvia per l'execució de les obres.

#### **Article 77. Caducitat de la llicència**

Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o d'acabament de les obres, o de les pròrrogues, sense haver-se iniciat o finalitzat les obres.

La caducitat serà declarada per l'òrgan competent pel seu atorgament, prèvia audiència de la persona titular.

Declarada la caducitat, per continuar les obres, caldrà sol·licitar nova llicència, que li serà d'aplicació de la normativa urbanística i tècnica vigent en el moment d'atorgar-se la llicència.

#### **Article 78. Revocació**

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

#### **Article 79. Renúncia de la llicència o comunicació**

En el cas que la persona interessada, per la causa que sigui, renunciï a la llicència o comunicació, haurà de notificar-ho per escrit. La devolució dels impostos o taxes per ocupació de la via pública es tramitarà únicament a instància de part.

La sol·licitud de devolució de l'impost d'obres o taxes que procedeixi es formalitzarà mitjançant sol·licitud de la devolució especificant:

- a. Identificació completa del subjecte a nom de qui es practicà la liquidació de l'impost o taxa per ocupació de la via pública.
- b. Full de dades econòmiques, segons models, del compte bancari on s'ha de practicar la devolució, conformat per l'entitat bancària corresponent.

#### **Article 80. Caducitat del procediment**

En els procediments iniciats a sol·licitud de la persona interessada quan es produeixi la paralització per causa imputable a aquest, l'Administració municipal pot procedir a declarar la caducitat de la sol·licitud seguint el procediment legalment establert.

#### **Article 81. Retirada de material i reposició de les voreres**

Dins dels tres dies immediats a la conclusió de les obres, es retiraran els materials que hi restin, i es reposarà la vorera i la calçada, i els danys que s'hagin causat als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.

### ***CAPÍTOL CINQUÈ - DEVOLUCIÓ DE LES FIANCES***

#### **Article 82. Generalitats**

La devolució del dipòsit o la cancel·lació de l'aval bancari constituït com a condició de validesa de la llicència o autorització atorgades es farà a sol·licitud de la persona interessada i es produirà quan es justifiqui que s'han acomplert totalment i satisfactòriament les obligacions que aquestes garantien.

#### **Article 83. Requisits exigits a les sol·licituds de retorn de fiança**

En el moment de la sol·licitud, es requerirà:

1. Sol·licitud especificant:

- a. Identificació completa del subjecte a nom de qui s'efectuà el dipòsit.
  - b. L'import i el concepte de la fiança prèviament dipositada.
2. Full de dades del compte bancari on s'ha de fer la devolució, segons model, conformat per l'entitat bancària, en el cas que la fiança hagi estat dipositada en metàl·lic.

A més a més, es requerirà:

1. Justificant d'un gestor autoritzat de residus de la construcció conforme ha rebut els residus generats per l'obra, per a les fiances per a garantir l'abocament controlat d'aquest tipus de residus. Aquest justificant ha d'especificar, l'adreça i referència de l'obra de precedència.
2. Justificant d'haver liquidat les càrregues d'urbanització pendents, per a les fiances dipositades per a garantir-les.

## **TÍTOL V - CONTROL MUNICIPAL DE LES OBRES**

### ***CAPÍTOL PRIMER - INSPECCIÓ MUNICIPAL***

#### **Article 84. Generalitats**

Durant l'execució de tota classe d'obres i d'ocupació de la via pública, els serveis d'inspecció i/o tècnics municipals podran examinar els treballs sempre que ho considerin convenient o ho ordeni l'autoritat competent. Aquests serveis també podran ordenar les mesures necessàries per a garantir l'absència de risc o perill per a persones o béns.

La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra, fins i tot, la presa de mostres, si escau.

El titular de la llicència, personalment o a través de persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra estan obligats a assistir als actes d'inspecció que siguin citats a l'efecte, com també a franquejar l'entrada a la finca als serveis d'inspecció i/o tècnics municipals. En cas d'incompliment d'aquests deures, el servei corresponent en donarà compte a l'autoritat municipal, que iniciarà les accions administratives i/o judicials que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

El titular d'una llicència de nova planta o d'ampliació d'un edifici existent haurà de comunicar als serveis tècnics municipals el moment en que l'estat de l'obra es trobi en les següents fases:

1. Fonaments executats i replanteig de l'ocupació en planta de l'edifici.
2. Replanteig executat de la primera planta en què es produeixi una reducció de l'ocupació respecte a la fase anterior.
3. Aigües cobertes.
4. Obra finalitzada.

#### **Article 85. Efectes dels actes d'inspecció**

La inspecció municipal examinarà si les obres realitzades s'ajusten a la llicència concedida, en cas afirmatiu, s'estendrà un informe que així ho acrediti.

En cas contrari, la inspecció reflectirà en l'informe els incompliments que haguessin observat, a la vista del qual podrà requerir al titular de la llicència que ajusti l'execució de l'obra a l'autorització atorgada, o bé, disposar amb caràcter provisional la immediata suspensió de les obres i l'adopció de les mesures de protecció que consideri necessàries, sense perjudici de la instrucció de l'oportú expedient sancionador.

## **TÍTOL VI - RÈGIM DISCIPLINARI**

### ***CAPÍTOL PRIMER - INFRACCIONS***

#### **Article 86. Generalitats**

La infracció d'aquesta ordenança serà objecte de sanció administrativa d'acord amb la legislació aplicable.

#### **Article 87. Llicències**

S'aplicaran les determinacions legalment establertes.

#### **Article 88. Ocupacions de la via pública**

Constitueixen infraccions respecte a l'ocupació privativa de la via pública:

1. L'ocupació de la via pública sense disposar de la corresponent autorització.
2. El no ajustar-se a les determinacions i condicions de les autoritzacions per ocupació de la via pública concedides.

Les infraccions especificades en aquest article, implicaran:

1. El deute efectiu de la taxa per ocupació de la via pública no atorgada i efectivament ocupada.
2. La potestat municipal de restitució de la legalitat infringida, amb la pèrdua dels drets per part dels agents que intervinguin en l'ocupació il·legal, respecte als possibles materials retirats de la via pública.

#### **Article 89. Alteració dels elements públics**

Constitueixen infraccions respecte a l'ús dels elements i serveis públics:

1. La privació de l'ús públic dels elements i serveis públics.

Les infraccions especificades en aquest article, implicaran:

1. La indemnització dels danys i perjudicis que puguin haver ocasionat les alteracions de l'ús públic dels elements o serveis públics. La valoració dels danys i perjudicis s'ajustarà als valors de preus públics aprovats.

### **TITOL VII. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

#### **Article 90. Edificis amb volum o ús disconforme**

Els edificis amb volum o ús disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament, d'acord amb la definició continguda a les NU del PGM, que no quedin en situació de fora d'ordenació, es subjectaran al següent règim jurídic:

1. Es podran autoritzar les intervencions regulades a l'article 91.1 d'aquesta ordenança (referent al fora d'ordenació)
2. Les obres de consolidació i d'augment de volum s'admetran en el supòsit previst en l'apartat 1r de l'article 53 de les NU del PGM.

Les obres de consolidació es podran admetre únicament en les parts de l'edifici que estan conformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, excepte si són necessàries per garantir la seguretat, la salubritat i accessibilitat.

3. Les obres de nova planta, rehabilitació es podran autoritzar d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. Les obres de gran rehabilitació s'adscriuen a aquests efectes a obra de nova planta.
4. El canvi d'ús es podrà autoritzar de conformitat amb els criteris fixats en les normes urbanístiques del Pla General. En cas de supòsits no regulats en les normes urbanístiques del Pla General es podrà autoritzar sempre que l'ús sigui compatible, es compleix el paràmetre de la densitat en cas de canvi d'ús a habitatge, i les obres necessàries pel canvi d'ús siguin autoritzables en un règim de volum disconforme.
5. S'entén que hi ha canvi d'ús, en cas de modificació dels usos generals (art. 129 NNUU del PGO).

### **Article 91. Edificis amb fora d'ordenació**

Les construccions i les instal·lacions que, en aplicació de les determinacions del planejament vigent, es trobin en situació de fora d'ordenació, segons definició de les NU del PGM, es subjectaran al règim jurídic:

1. Es poden autoritzar les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i les instal·lacions, i les obres que estiguin destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.
2. No s'admet el canvi d'ús a residencial, ni en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.
3. Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en un sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, li serà d'aplicació el previst pels edificis amb volum o ús disconforme.

### **Article 92. Regulació previsió de places d'aparcament**

La necessitat de disposar d'una reserva de places d'aparcament ve motivada per la regulació previstes en els articles 140 a 143 de les NNUU del PGO.

La previsió de places d'aparcament no implica que l'aparcament hagi d'estar directament vinculat a les entitats que el requereixen sinó a una reserva urbanística de places de l'expedient d'obres.

Els titulars de les places d'aparcament no tenen perquè coincidir amb els de les entitats registrals del mateix edifici.

Per evitar que una mateixa plaça d'aparcament pugui servir per a complimentar la reserva de diferents edificis, s'haurà d'aportar a l'expedient de llicència d'obres la documentació següent per tal de poder atorgar la llicència:

- Document públic o privat del titular de les places d'aparcament extern a l'edifici a construir, que autoritzi l'adscripció de les mateixes al compliment de la previsió de les places d'aparcament, excloent que puguin computar-se a d'altres promocions, causant la nota marginal a efectes informatius.
- Nota simple del registre de la Propietat de les finques registrals per comprovar que no constin altres adscripcions que impossibilitin la substitució.

Per tal de garantir que les places d'aparcament no seran assignades a un altre edifici, l'Ajuntament utilitzarà com a sistema de registre, l'expedient de llicències d'obres, amb les corresponents consultes al Registre de la Propietat en ordre a comprovar les inscripcions de notes marginals.

Serà en la comunicació o llicència de l'ús i ocupació, o en la comunicació d'activitats que caldrà acreditar el servei de les places d'aparcament.

### **Article 93. Condicions d'edificació de pèrgoles en terrasses i plantes exteriors dels edificis.**

1.- Les pèrgoles, element arquitectònic i estructural amb pilars verticals i bigues longitudinals, s'hauran de situar dins del gàlib d'edificació de la parcel·la, i en cas que es situï a la façana principal caldrà que s'integri en la composició de façana, els materials que s'hauran d'utilitzar no han de permetre tancaments i han de ser discontinus.

2.- En bloc plurifamiliar o comunitats de propietaris serà necessari el permís de la comunitat adoptat per majoria simple i la necessitat de l'adaptació estètica a la totalitat de l'edifici.

3.- En cas d'estar a una distància inferior a 1 m de la propietat adjacent s'ha de disposar de l'autorització expressa del veí. En el pati i terrat posterior la volada màxima serà de 1/20 de la distància a l'edifici veí o un màxim de 3 m.

4.- Si se situen en la part interior de pati comptabilitzen com a edificacions auxiliars i han de complir la normativa del POUM per a cada zona.

#### **Article 94. Plantes soterrànies**

1. De conformitat amb l'article 101 de les NNUU del PGO, en les plantes soterrànies no es permetrà l'ús d'habitatge ni residència ni activitats independents de la planta baixa, per la qual cosa no es podran situar usos propis d'aquests usos no admesos (com lavabos, etc), i no s'admetran trasters vinculats a una entitat de dimensions superiors a 30 m<sup>2</sup> i inferiors de 2,25 m<sup>2</sup> útils.

2. En cas de plantes soterrànies vinculats en plantes baixes per ús no residencial, caldrà que els elements accessibles (cambres higièniques, etc) es trobin en la zona accessible.

#### **Article 95. Piscines**

En cas de construcció, instal·lació o reforma de piscines descobertes de qualsevol tipus i dimensions, a excepció de piscines provisionals de temporada i desmuntables que no exigeixin moviments de terres s'ha de tenir en compte que s'hauran d'instal·lar dins del volum edificable, sense que cap element de la piscina sobresurti de dit volum.

En cas de construir-se en zona de pati d'illa s'haurà de respectar la distància de separació mínima de 60 cm amb el veí.

Per a les piscines provisionals de temporada i desmuntables que es situïn a les terrasses i/o cobertes privatives o comunitàries es deurà presentar un certificat de solidesa signat per un tècnic que garanteixi que l'element estructural suporta la sobrecàrrega de dita piscina.

#### **Article 96. Plantes baixes**

De conformitat amb l'article 100 de les Normes Urbanístiques del PGO en els casos establerts de 3,5 m d'alçada lliure mínima de la planta baixa, si la normativa de la zona concreta no estableix el contrari, s'admet una reducció de l'alçada justificada per motius tècnics en els següents casos:

1. Quan s'utilitzin sistemes constructius tipus terres tècnics o recrescuts del paviment no estructural. En aquests casos el punt d'aplicació de l'alçada es prendrà des de la cota superior del forjat o solera.

2. En els elements comuns dels edificis per garantir l'accessibilitat i el correcte desenvolupament del nucli vertical de comunicacions.

3. En la part baixa situada al pati d'illa, fora de la profunditat edificable, per causes de no provocar desnivells a la terrassa de la planta primera o coberta.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

S'accepta l'aplicació de la Taula d'interpretació de la normativa de seguretat contra incendis (TINSCI) número 16, en relació amb els habitatges unifamiliars entre mitgeres: evacuació a través de l'aparcament.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

Les llicències que s'atorguin com a conseqüència de sol·licituds presentades dos mesos, pel cas d'obres majors, o d'un mes, per la resta de llicències o autoritzacions, abans de l'entrada en vigor de la present ordenança, es regiran per les disposicions legals vigents en aquell moment.

#### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

Queden derogades les normes municipals d'igual o inferior rang que es contradiguin amb el contingut d'aquesta ordenança.

#### **ANNEX I -REGULACIÓ DELS ELEMENTS AUXILIARS DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ, EN RELACIÓ A LA VIA PÚBLICA**

## Condicions generals

L'ocupació o influència a la via pública per elements auxiliars de les obres complirà les següents condicions generals:

1. Cal que estigui justificada pel desenvolupament de les obres, procurant limitar l'ocupació superficial i la permanència als mínims necessaris i garantir l'adequada seguretat.
2. S'ha d'adaptar a les exigències del trànsit de persones i vehicles, això és, durant la instal·lació hauran de permetre un correcte ús de la via pública per a la resta de ciutadans.
3. Mentre duri l'ocupació s'ha d'assegurar el correcte funcionament dels elements de l'enllumenat, mobiliari i senyalització públics.
4. Les bastides i qualsevol ocupació de la via pública, s'han de senyalitzar i protegir mitjançant barrats establerts i continuats que restin il·luminats tota la nit.
5. S'ha de preveure sempre, l'existència d'un pas adaptat lliure per a vianants, segons les determinacions del codi d'accessibilitat vigent (amplada mínima 90 cm. i alçada mínima 2'1 m).
6. L'ocupació de la via pública s'entén sempre amb caràcter provisional, mentre durin les obres. Per això, des del moment que transcorri un mes sense realitzar treballs en la construcció o que actes previstos a la via pública ho aconsellin (segons criteri dels serveis municipals), caldrà suprimir i deixar lliure l'espai ocupat de la via pública, sens perjudici d'adoptar les mesures de precaució convenients.

## Projectes de mobilitat

Els projectes de mobilitat han de complir amb allò establert a l'article 68 de l'Ordenança de la Via Pública, transcrit a continuació, o article que el reguli en cas de modificació.

Ordenança de la Via Pública.- Article 68. Projecte de mobilitat i seguretat del trànsit i circulació

1. Els promotors, constructors, i responsables de les ocupacions per les obres, i activitats classificades com a ús comú especial o privatiu, tant d'iniciativa pública com privada que en l'execució afectin la via pública per ocupació d'espais destinats a la circulació de vehicles o vianants, tant de forma permanent com temporal, de forma directa per l'activitat o indirecta pels elements de l'obra o activitat destinats a la protecció, mitjans auxiliars de construcció, maquinària d'obra, eines i materials, han de presentar, conjuntament amb la petició de l'autorització el projecte de mobilitat i seguretat del trànsit i circulació redactat per un tècnic qualificat.
2. El projecte ha de contenir la documentació, la memòria i els plànols relatius als següents aspectes:
  - a. Incidència i ocupació física, espacial i temporal que hagi de tenir l'obra o l'activitat, sobre la via pública i en especial sobre les voreres i d'altres elements de pas i seguretat dels vianants i l'accés de veïns, amb especial referència a les persones amb mobilitat reduïda i amb indicació de les variants o alteracions que s'hagin de produir durant les diverses fases de l'obra o del desenvolupament de l'activitat en l'esmentada ocupació. Ha d'especificar la planificació de les ocupacions que comporten tall de manera que es minimitzi l'impacte.
  - b. Proposta detallada i dibuixada en plànols d'una escala 1:500 o 1:1000 tal que permeti la identificació de la senyalització actual de la zona i de la configuració urbanística.
  - c. Proposta detallada i dibuixada sobre plànol 1:500 o 1:1000 on consti la definició dels circuits de pas de vianants, de vehicles i d'accés de veïns als immobles que s'han d'habilitar, detallats per cada tram o fase de l'obra o de l'activitat que afecti la mobilitat i accessibilitat. Caldrà introduir una referència específica als elements que afectin la mobilitat i la seguretat de persones amb mobilitat reduïda.
  - d. Relació i ubicació dels elements i materials de senyalització, enllumenat i seguretat necessaris adaptats a la normativa del Reglament de circulació per garantir la mobilitat i accessibilitat.
  - e. Indicació de les circumstàncies personals d'identificació personal i localització, en tot moment, del tècnic o tècnics responsables de l'obra o de l'activitat.
3. Resten exemptes de l'obligació de presentació del projecte de l'epígraf anterior:

- a. Les obres que s'hagin de realitzar per raons d'urgència o catàstrofe destinades a restablir els subministraments bàsics, la xarxa de comunicacions i la viària, el sanejament urgent de xarxes i pous d'aigües residuals o la estabilitat estructural d'immobles.

Aquesta dispensa no afecta l'obligació d'adoptar les mesures previstes a l'ordenament municipal en relació a les condicions i obligacions que afecten l'ús o l'ocupació concreta de la via pública.

- b. Quan l'ocupació afecti exclusivament els espais de la via destinats a l'estacionament de vehicles i l'activitat no tingui incidència en la circulació de vehicles o de vianants.
4. En substitució del projecte de mobilitat de l'article 68.2 es pot presentar un projecte de mobilitat simplificat que contingui:
    - a. Incidència i ocupació física, espacial i temporal que hagi de tenir l'obra o l'activitat, sobre la via pública i en especial sobre les voreres i d'altres elements de pas i seguretat dels vianants i l'accés de veïns, amb especial referència a les persones amb mobilitat reduïda i amb indicació de les variants o alteracions que s'hagin de produir durant les diverses fases de l'obra o del desenvolupament de l'activitat en l'esmentada ocupació.
    - b. Proposta detallada i dibuixada en plànols d'una escala tal que permeti la identificació i definició dels circuits de pas de vianants, de vehicles, detallats per cada tram o fase de l'obra de l'activitat que afecti a la mobilitat i accessibilitat així com relació i emplaçament dels elements i material de senyalització, enllumenat i seguretat necessaris per garantir la mobilitat i accessibilitat, introduint una referència específica als elements que afectin a la mobilitat i a la seguretat de persones amb mobilitat reduïda.
  5. Els projectes de mobilitat requereixen l'informe dels serveis tècnics de l'Àrea de Via Pública i d'altres àrees afectades per raó del tipus d'obra, el qual ha de ser aprovat específicament en el moment de l'atorgament de l'autorització de l'obra principal o de l'autorització d'ocupació de la via pública segons correspongui, per raó del tipus d'obra o de l'activitat que es tracti.

## **ANNEX II - INVENTARI D'ESGRAFIATS**

### **Dades fitxa**

Dades a complimentar referides als esgrafiats presents a la façana a carrer:

1. Emplaçament edifici.
2. Barri.
3. Època.
4. Autor.
5. Descripció física de l'esgrafi: material/tècnica, dimensions, base o motiu de l'ornament, tema/iconografia, inscripcions/marques.

### **Fotografies (format digital (.jpg, .tiff))**

1. Imatge general frontal de la façana.
2. Imatges parcials de la façana:
  - a. Imatges de cada planta i/o per eixos compositius.
3. Detalls:
  - a. Detall del patró o mostra que es repeteix.
  - b. Detall personalitzat de cadascun dels grups ornamentals.
  - c. Detall dels emmarcats (obertures, laterals façanes, cantoneres, sota cornises ...).
  - d. Detall dels diferents tipus de sanefes (sota balcó, cornises, sota cornises ...)

S'adjunten tres casos d'exemple.

## **ANNEX II**

## **Exemple 1**

1. Fotografies generals





2. FOTOGRAFIES GENERALS



3. FOTOGRAFIES DETALLS





1. Fotografies generals



2. FOTOGRAFIES PARCIALS



3. FOTOGRAFIES DETALLS





1. Fotografies generals



2. FOTOGRAFIES PARCIAIS



3. FOTOGRAFIES DETALLS



## ANNEX III. CARTA DE COLORS

### 1.- Objectius:

L'objectiu de la Carta de Colors és dotar al municipi d'una paleta de colors amb la que tutelar les intervencions en les façanes de l'àmbit d'estudi i les que el planejament estableixi.

Aquesta Carta de Colors té com a prioritats orientar i regular els materials, textures i colors amb els que s'han de tractar els diferents elements que componen una façana: **Paraments, Complements, Fusteria i Serralleria**. Les pautes en les que es basa aquest estudi són les següents:

- Aplicació d'una metodologia rigorosa d'anàlisi del paisatge urbà de Mataró, deduint les seves constants cromàtiques autòctones al llarg del temps.
- Manteniment dels colors originals de l'arquitectura històrica.
- Respecte de les unitats arquitectòniques de les edificacions del casc urbà.
- Orientar la definició del cromatisme en les sol·licituds de llicència d'intervenció en façanes, facilitant als tècnics unes pautes que els permetin identificar els colors preexistents i la seva harmonització amb l'entorn immediat.

### 2.- Àmbit d'aplicació:

L'àmbit d'aplicació és l'àrea "Entre Rondes" definida per l'Av. del Maresme, Rda. Barceló, Rda. Alfons XII, Rda. Prim, Camí de la Geganta, Rda. Alfons X El Savi i Rda. Miguel de Cervantes. La superfície de tot aquest àmbit és d'unes **160 Ha.** i inclou la gran majoria de carrers catalogats pel Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic que són l'element paisatgístic que més cromatisme autòcton reté.

En tot l'àmbit estudiat el teixit residencial dominant correspon amb el que el Pla General d'Ordenació Urbana del 1996 defineix amb les claus "**1a**" (Zona Centre Històric) i "**1b**" (Zona Eixample Antic) i els béns catalogats segons el Pla Especial de Patrimoni.

Tot i així, aquesta carta de colors pot servir com a guia per a altres àmbits de la ciutat amb característiques tipològiques semblants.

A la resta d'àmbits, partint de la present carta de colors, podran proposar-se també colors, materials i criteris alternatius si s'ajusten millor a les característiques de les zones en qüestió.

### 3.- Sistemes de referenciació cromàtica (codificacions):

Per un treball sistemàtic i rigorós com s'han referenciat els colors segons sistemes que permeten la seva identificació fidel per part de tècnics, fabricants i aplicadors:

- **Sistema A.C.C.:** El sistema Acoat Color Codification va ser desenvolupat a Holanda l'any 1976 i està molt divulgat a nivell europeu (Carta 4041 Sikkens). És un sistema de referenciació que es basa en la percepció humana del color i permet la identificació potencial de més de 2.400.000 colors. El color s'identifica a partir de sis dígits, p.ex: C8.15.55: **Tonalitat** (C8): Els dos primers dígits designen el color (vermell, groc, verd, etc) i es van ordenant alfabèticament subdividits en 10 seccions. **Saturació** (15): Els dos dígits intermitjos representen la intensitat de pigment i l'escala va del 00 (mínima) al 99 (màxima). **Lluminositat** (55): Els darrers números designen la claror o escala de grisos, l'escala va 00 (mínima reflexió, negre) al 99 (màxima, blanc).
- **Sistema N.C.S.:** La codificació Natural Color System, incorporada a la Norma Española de Colores (UNE 48-103-94, AENOR 1994, carta "NCS Block" ed.2) va ser desenvolupada als anys vuitanta per l'Institut Escandinau del Color. El color s'identifica amb lletres i números p.ex: 3020-Y80R: **Matriu** (3020): Significa el percentatge de negre (30%) i de pigmentació (20%). **Tonalitat** (Y80R): partint dels tons primaris: Groc (Y), Vermell ®, Blau (B) i Verd (G), més el Blanc (W) i el Negre (S); s'identifiquen tots els colors mescla d'ells. En aquest cas un 80% de vermell ® i 20% restant de groc (Y). Els grisos acromàtics es designen amb la lletra N.
- **Sistema RAL:** Per la fusteria i serralleria s'ha fet servir el codi RAL que és un sistema alemany, que en la seva versió comercial incorpora 194 colors i és molt comú entre lacadors i pintors.

- **Sistema R.G.B.:** Basat en la projecció de tres focus de llums primàries (Red, Green, Blue) que combinats configuren els colors en els monitors de TV. És una codificació que depèn de cada pantalla però permet al projectista visualitzar els colors en els programes de disseny (Autocad, Photoshop, etc).

#### 4.- Codificacions-Paleta Cromàtica:

La Carta de Colors consta de 36 colors que s'escolliran en funció de l'element a cromatitzar:

**PARAMENTS PRINCIPALS:** Colors del 1 al 20.

**COMPLEMENTS:** Colors del 21 al 24.

**FUSTERIA:** Colors del 25 al 31.

**SERRALLERIA:** Colors del 32 al 36.

PARAMENTS			
Nº	A.C.C.	N.C.S.	R.G.B.
1	C4.30.40	4040-Y80R	136-47-7
2	C8.15.55	3020-Y80R	174-139-110
3	D2.10.70	1515-Y70R	209-168-135
4	D6.20.60	3020-Y50R	202-140-103
5	D6.20.70	1030-Y60R	223-160-113
6	D6.25.55	3030-Y50R	182-121-76
7	E0.30.60	2030-Y40R	185-136-67
8	E4.20.70	2020-Y40R	210-173-117
9	E8.15.55	4010-Y30R	139-122-84
10	E8.15.65	2010-Y40R	188-167-125
11	E8.15.75	1515-Y30R	217-188-127
12	E8.25.75	1020-Y30R	222-185-105
13	E8.30.60	3030-Y20R	178-141-62
14	F0.30.70	1040-Y20R	216-183-92
15	F6.20.80	1020-Y10R	233-213-136
16	F6.09.86	0505-Y30R	243-226-181
17	H4.16.70	2020-G50Y	173-189-118
18	K2.15.65	2020-G20Y	148-186-125
19	N0.10.70	2020-B70G	138-196-159
20	U0.10.70	1020-R70B	170-181-202

COMPLEMENTS			
Nº	A.C.C.	N.C.S.	R.G.B.
21	F2.05.65	3005-Y20R	159-160-133
22	F2.10.70	2005-Y30R	194-181-138
23	F6.10.60	3010-Y20R	159-153-112
24	G0.05.65	3005-G80Y	162-166-128

FUSTERIA		
Nº	RAL	R.G.B.
25	RAL 6004	5-80-72
26	RAL 6011	53-106-30
27	RAL 6020	2-71-20
28	RAL 7001	124-140-130
29	RAL 8012	94-10-1
30	RAL 8017	62-31-31
31	RAL 8025	94-66-36
SERRALLERIA		
32	RAL 6012	28-60-51
33	RAL 7002	123-122-89
34	RAL 7006	90-82-65
35	RAL 7012	66-70-69
36	RAL 7030	123-131-110

#### 5.- Recomanacions i criteris d'aplicació

**5.a.- Consideració general.** El paisatge urbà és un bé comú que els ens públics han de gestionar per sobre dels interessos particulars. La Carta de Colors ha estat dissenyada per facilitar la tasca de tots els tècnics que han d'intervenir en les façanes de Mataró.

En la metodologia seguida s'ha fet l'esforç per identificar els colors més representatius de Mataró i que millor harmonitzen en el paisatge urbà consolidat. Aquest treball pretén conscienciar sobre la importància del color en l'arquitectura i la Carta de Colors ha de ser un

instrument al que afermar-se si volem un paisatge harmònic i restauracions respectuoses amb el patrimoni històric.

És competència i responsabilitat del projectista la determinació dels colors, materials i textures amb els que intervenir en les façanes, per això caldrà aportar la documentació necessària pel seu control municipal. Amb aquest objectiu la paleta cromàtica s'incorpora a la Ordenança de llicències entre les mesures per a la millora del paisatge urbà. Per ajudar a la seva aplicació i articulació adjuntem algunes recomanacions:

**5.b.- Composició cromàtica:** Les façanes de l'arquitectura tradicional responen a uns principis de composició que és precís conèixer per aprendre a respectar: es basa en una retícula sobreposada al pla de façana que l'organitza sense ser necessàriament simètrica però sí alineada en la seva disposició dels forats i voladissos. En general domina el ple sobre el buit i l'alçada sobre l'amplada. La façana s'organitza en una estructura tripartida com en l'arquitectura clàssica:

- Coronament: Remat de l'alçat que defineix la línia d'ombra en el cas de cornises i ràfecs.
- Parament: Pany dominant de l'alçat que serveix de fons de la composició.
- Basament: Recolzament de la façana en el carrer ja sigui un simple sòcol o tota una planta.

Tot això amb la retícula sobreposada que conformen els Complements: Franges de composició de la façana que van del basament al coronament, passant pel parament a la manera d'una quadrícula composta pels sòcols, cèrcols, cantoneres i emmarcaments.

**5.c.- Selecció cromàtica:** L'elecció dels colors es farà atenent a les següents premisses:

1.-Cal analitzar les preexistències originals existents en la pròpia façana per respectar-les i conservar-les (ornamentació, materials, oficis artesans, textures i colors) i sols en cas de no trobar en la Carta algun dels colors originals o amb motiu del seu especial interès, es podran proposar altres colors justificant la seva naturalesa i referenciació per poder ser informats per les Comissions pertinents.

2.-S'hauran de respectar les unitats arquitectòniques de l'edificació existent i el seu entorn de manera que l'aplicació del cromatisme respecti el projecte conjunt unitari.

3.-En l'elecció del color s'hauran de tenir en compte les edificacions veïnes per tal de no repetir cromatismes entre façanes contigües que desdibuixin el parcel·lari tradicional.

**5.d.-Combinacions de colors:** Els colors de la façana s'escolliran entre els corresponents a cada element arquitectònic sense repeticions entre ells i buscant la seva harmonia, ja sigui per analogia tonal o per contrast. En arquitectura històrica s'ha de respectar sempre que la quadrícula formada pels relleus sobresortits del parament (sòcols, balcons, emmarcaments, cornises i cantoneres) sigui de tons sorrencs i més clara que el color del parament. La fusteria més fosca i la serralleria menys cromàtica i neutre.

**5.e.-Textura i color:** Tant important com el color són els materials escollits i les seves textures. Un mateix estuc encara que estigui tenyit amb la mateixa proporció de pigment, canviarà la percepció del color en funció de la textura que tingui d'acabat: la part llisa sempre es veurà més clara que la rugosa. Això obligarà que en cas de restaurar-la es facin servir colors diferents: més clars en les parts lliscades o superfície dels esgrafiats, i més fosca en els fons i parts raspades o desbastades, però sempre fent servir la mateixa gamma de color. En la carta de colors això s'ha tingut molt en compte i per això s'aparellen alguns tons per poder respectar la textura (raspat - lliscat): **2-3; 4-5; 7-8; 9-10; 12-13**

**5.f.- Acabats de façanes:** En l'articulat de l'Ordenança es marquen les prescripcions sobre els elements principals de manera objectiva i clara, i tant sols podríem afegir algunes especificacions pel que respecta als estucs i esgrafiats:

Els esgrafiats i murals de Mataró són un dels seus signes d'identitat més singulars i cal fer un esforç per documentar-los, difondre'ls i perpetuar-los.

En les restauracions de façanes amb estucs existents sols es podran fer aplicacions de pintures que no ocultin o emmascarin la seva textura, per això són preferibles les pintures de naturalesa mineral (calç o silicats) i les aplicacions a base de veladures i productes no filmògens i transpirables (siloxans, etc.).

En cas de domini d'esgrafiats artesans o murals artístics el projectista farà una memòria detallada de la proposta de restauració (materials, colors, processos a seguir) però el Consell de Patrimoni podrà condicionar la llicència a aportar documentació complementària (estudi històric-artístic, anàlisi cromàtica, etc.).

En mitgeres d'especial impacte paisatgístic els Serveis Tècnics podran exigir propostes específiques per la requalificació paisatgística de l'entorn (renderitzacions, col·laboracions artístiques, implementacions vegetals o d'energies alternatives, etc.).

Tots els materials de revestiments de façanes (pintures, esmalts, vernissos) compliran amb les prescripcions mediambientals determinades per les normes harmonitzades europees, especialment en referència a la limitació en el contingut de dissolvents orgànics volàtils (Directiva COV's: 2004/42CE) per tal de reduir aquestes emissions d'impacte ambiental i per la salut. Serà responsabilitat del fabricant la seva adequació i compliment d'etiquetatge, quedant exempts els productes tradicionals de fabricació artesana en obra.