



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Àrea d'Urbanisme
Expedient 127/2024

ANUNCI d'aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl

El Ple de l'Ajuntament en sessió del 28 de novembre de 2024 va adoptar l'acord d'aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl.

De conformitat amb el que preveu l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases del règim local, es publica el text íntegre de l'Ordenança amb l'avertiment que entrarà en vigor 15 dies hàbils després d'haver-se publicat aquest anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Contra aquest acord que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. No obstant això, es podrà interposar qualsevol altre recurs que es consideri adient.

En conseqüència, es procedeix a la publicació del text íntegre de l'Ordenança:

ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL

Preàmbul

Article 1. Objecte

Article 2. Àmbit d'aplicació

Article 3. Règim d'interpretació

Article 4. Règim d'intervenció

Article 5. Actes subjectes a intervenció municipal

Article 6. Actes no subjecte a intervenció municipal

Article 7. Actuacions derivades d'una ordre d'execució o de restauració

Article 8. Concurrencia amb altres autoritzacions administratives

Article 9. Definicions

Article 10. Normativa

Article 11. Formes de presentació

Article 12. Abast de la comprovació en la intervenció municipal

Article 13. Continguts i efectes de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies

Article 14. Transmissió de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies

Article 15. Vigència de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies

Article 16. Caducitat de les llicències urbanístiques i pèrdua d'eficàcia de les comunicacions Prèvies

Article 17. Pròrroga de les llicències urbanístiques

Article 18. Pròrroga del termini de vigència de les comunicacions prèvies

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Article 19. Modificacions dels actes autoritzats o comunicats*
- Article 20. Desistiment de la sol·licitud de llicència urbanística*
- Article 21. Renúncia a la llicència urbanística i extinció dels efectes de la comunicació prèvia*
- Article 22. Revocació i revisió d'ofici de les llicències urbanístiques*
- Article 23. Pèrdua de la vigència de les llicències urbanístiques*
- Article 24. Legalitzacions*
- Article 25. Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals*
- Article 26. Documentació necessària*
- Article 27. Projecte tècnic i documentació tècnica*
- Article 28. Direcció facultativa*
- Article 29. Dret a sol·licitar informe i certificats*
- Article 30. Certificat de règim urbanístic*
- Article 31. Documentació necessària*
- Article 32. Esmenes en la sol·licitud de certificat urbanístic*
- Article 33. Termini*
- Article 34. Informe de compatibilitat urbanística*
- Article 35. Procediment d'atorgament de llicències urbanístiques*
- Article 36. Preparació de la sol·licitud*
- Article 37. Sol·licitud de llicència urbanística*
- Article 38. Esmena i millora de la Sol·licitud*
- Article 39. Determinació del règim d'intervenció aplicable*
- Article 40. Verificació formal de la documentació presentada, anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica*
- Article 41. Informes preceptius*
- Article 42. Audiència a les parts interessades*
- Article 43. Informació pública*
- Article 44. Proposta de resolució*
- Article 45. Resolució*
- Article 46. Termini per resoldre sobre la sol·licitud de llicència urbanística*
- Article 47. Condicions de les llicències urbanístiques*
- Article 48. Procediment de cessió de terrenys destinats a vials*
- Article 49. concreció de l'ordenació de volums*
- Article 50. Actuacions i obres en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat*
- Article 51. Obres d'urgència*
- Article 52. Llicències d'obres per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial*
- Article 53. Tramitació*
- Article 54. Llicències per a l'execució d'obres per a activitats determinades sotmeses a autorització o llicència ambiental*





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Article 55. Llicències per a l'execució d'obres per a activitats sotmeses a comunicació ambiental

Article 56. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal

Article 57. Tramitació

Article 58. Llicència de primera utilització i ocupació parcial dels edificis i construccions

Article 59. Tramitació

Article 60. Requisits per a la primera utilització i ocupació parcial

Article 61. Actes de divisió i segregació de terrenys subjectes a fiscalització prèvia

Article 62. Llicència de parcel·lació urbanística

Article 63. Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística i manifestació de la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys

Article 64. Tramitació

Article 65. Indivisibilitat de parcel·les i finques, requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

Article 66. Formalització i documentació de comunicació prèvies

Article 67. Acreditació de la comunicació prèvia urbanística

Article 68. Validesa i verificació formal de la comunicació prèvia

Article 69. Inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial, aportades amb la comunicació

Article 70. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials

Article 71. Actes comunicats que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent

Article 72. Actes comunicats que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent

Article 73. Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades i comunicació ambiental

Article 74. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Article 75. Tramitació

Article 76. Requisits per a la formalització de la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Article 77. Altres actuacions sotmeses a comunicació prèvia

Article 78. Normes per a l'execució de les obres. Deures de les persones titulars de les obres

Article 79. Inici i finalització de les obres

Article 80. Suspensió d'unes obres en curs d'execució

Article 81. Suspensió de les obres per descobriment de restes arqueològiques

Article 82. Modificació dels agents que intervenen en l'edificació

Article 83. Condicions per a l'ocupació de la via pública durant l'execució de les obres

Article 84. Gestió dels residus de la construcció i/o demolició

Article 85. Inspecció urbanística municipal

Article 86. Control durant l'execució de les obres d'edificació

Article 87. Documentació en el lloc de les obres

Article 88. Pla d'inspecció urbanística

Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors

Segona. Modificació dels annexos de l'ordenança

Tercera. Condicions generals i particulars de cada tipus d'actuació

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Règim transitori

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Normativa supletòria

Segona. Entrada en vigor

ANNEX I. Actes subjectes a intervenció municipal

- A) Actes subjectes a llicència urbanística*
- B) Actes subjectes a comunicació prèvia*

ANNEX II. Actes no subjectes a intervenció municipal

ANNEX III. Classificació dels actes segons tipologies de llicències i de comunicacions prèvies

- A) Actuacions subjectes al règim de llicència urbanística classificades segons tipologies*
- B) Actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia classificades segons tipologies*
- C) Documentació necessària per a la tramitació dels procediments d'intervenció urbanística*

ANNEX IV. Documentació necessària per a sol·licitar informació urbanística

- A) Certificat de règim urbanístic*
- B) Informe de compatibilitat urbanística associat a la tramitació d'activitats*

ANNEX V. Documentació necessària per a sol·licitar les llicències urbanístiques

- A) Llicència per a l'execució d'obres*
- B) Demolició total o parcial d'edificis i construccions*
- C) Els canvis dels edificis a ús residencial*
- D) Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de sòl*
- E) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedres*
- F) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge*
- G) Instal·lacions d'hivernacles o similars*
- H) Operacions de tala de masses arbòries*
- I) Obres puntuals d'urbanització*
- J) Obertura o recuperació de camins rurals*
- K) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents*
- L) Obres d'instal·lacions de subministrament*
- M) Instal·lacions de producció d'energia elèctrica*





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- N) Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal
- O) Llicència per a la primera utilització i ocupació parcial d'edificis i construccions
- P) Llicència de parcel·lació urbanística
- Q) Llicència en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat que no requereixen la tramitació i aprovació d'un projecte d'actuació específica
- R) Pròrroga de la llicència urbanística per a l'execució d'obres
- S) Transmissió (canvi de titularitat) de llicència urbanística
- T) Desistiment o renúncia de llicència urbanística
- U) Canvi o renúncia de la direcció facultativa

ANNEX V BIS. Documentació necessària per a sol·licitar llicències d'usos i obres provisionals

ANNEX VI. Documentació necessària per a presentar comunicacions prèvies

- A) Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús
- B) Comunicació prèvia per a primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions
- C) Comunicació prèvia d'altres actuacions

ANNEX VII. Criteris de qualificació de les modificacions com a substancials o no substancials

Preàmbul

Tant l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola (CE) com l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (EAC) de 2006 determinen que l'urbanisme és una competència exclusiva autonòmica (art.

148.1.3 CE i 149.5 EAC de 2006), però l'urbanisme és en essència una competència local (art. 84.2 lletra a) EAC), ateses les finalitats que persegueix. Així ho estableix l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local en referir-se a l'urbanisme com a competència pròpia del municipi, integrant-hi el planejament, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística, així com la protecció i gestió del patrimoni històric, la promoció i gestió de l'habitatge protegit, amb criteris de sostenibilitat financera, i la conservació i rehabilitació d'edificis. En el mateix sentit s'expressa l'article

66.3.d) del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

L'urbanisme constitueix una de les competències municipals amb major impacte real en el medi físic, i una de les activitats finalistes de l'urbanisme és la relativa a l'edificació. Correspon als ajuntaments la fiscalització *ex ante* de les construccions i edificacions projectades i l'ús del sòl i del subsòl, per tal de garantir el compliment de la legalitat en general, i de la legalitat urbanística en particular, així com l'eventual control posterior previst en els plans d'inspeccions per aquestes actuacions i d'altres.

En conseqüència, l'ordenança concreta, a escala municipal, el marc legal previst pel text refós

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62NSKQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i el seu desenvolupament reglamentari, respecte de l'exercici de la potestat relativa a la intervenció administrativa en l'edificació, l'ús del sòl i del subsòl. Així mateix, durant els darrers anys s'han succeït diverses i rellevants modificacions legislatives en l'esmentat àmbit de la intervenció municipal respecte els actes de transformació i utilització del sòl, del subsòl i del vol.

Aquesta ordenança és, doncs, una norma bàsicament procedimental que pretén dotar d'una major coherència sistemàtica al procediment administratiu municipal d'intervenció municipal respecte als actes d'ús del sòl i del subsòl que redundi en una major seguretat jurídica per als particulars així com per als operadors tècnics a l'hora de tramitar els diversos procediments davant d'aquest Ajuntament.

Article 1. Objecte.

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació de la intervenció administrativa prèvia 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 d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació de la present ordenança comprèn el terme municipal de Sant Antoni de Vilamajor.

Article 3. Regles d'interpretació.

1. Aquesta ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, amb subordinació a la normativa urbanística, el planejament urbanístic municipal i amb la normativa sectorial d'aplicació.
2. L'òrgan municipal competent pot emetre instruccions que fixin criteris d'aplicació d'aquesta ordenança respecte dels aspectes següents:
 - a) La presentació, la tramitació o la resolució dels expedients administratius per mitjans electrònics.
 - b) Els models i documents normalitzats.
 - c) La forma de presentació de la documentació necessària.
 - d) Altres aspectes formals respecte dels quals sigui necessari emetre una instrucció.
3. Les instruccions que s'emetin per a fixar criteris d'aplicació d'aquesta ordenança s'han de publicar en la seu electrònica i en el diari o butlletí oficial corresponent.

Article 4. Règims d'intervenció.

1. Aquesta ordenança regula els règims d'intervenció municipal següents:
 - a) Règim de llicències urbanístiques.
 - b) Règim de comunicacions urbanístiques prèvies.

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62NSKQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

2. La **licència urbanística** és un acte administratiu d'autorització, de caràcter reglat, que, salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, habilita la persona interessada per dur a terme els actes que s'hi especifiquen. El seu objecte és que l'Ajuntament comprovi l'adequació d'aquests actes a la normativa aplicable prèviament a la seva execució material.
3. Les llicències urbanístiques regulades en aquesta ordenança es classifiquen en funció de la naturalesa dels actes que autoritzen. L'*Annex I.A)* relaciona els actes subjectes a llicència urbanística.
4. La **comunicació prèvia** és un document subscrit per la persona interessada que es presenta davant l'Ajuntament per posar en el seu coneixement els actes que pretén dur a terme i que s'hi especifiquen. La presentació de la comunicació prèvia, acompanyada de la documentació exigida, habilita la persona interessada per executar els actes que s'hi descriuen, i faculta l'Ajuntament per a la seva comprovació i control posterior.
5. Les comunicacions prèvies regulades en aquesta ordenança es classifiquen en funció de la naturalesa dels actes que comuniquen, l'objecte de les quals figura en l'*Annex I.B)*.
6. S'aplicaran altres règims d'intervenció en els supòsits establerts per la normativa sectorial vigent.

Article 5. Actes subjectes a intervenció municipal.

1. Estan subjectes a intervenció municipal, mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia, els actes de transformació o d'utilització del sòl, del subsol o del vol, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, i d'altres, que estableix la legislació urbanística aplicable i que es relacionen de manera no exhaustiva en l'*Annex I* d'aquesta ordenança.
2. Els actes de diferent naturalesa que constitueixen una única actuació se sotmeten al règim d'intervenció corresponent a l'acte que requereixi el règim d'intervenció de més intensitat.
3. No és objecte d'aquesta ordenança regular la tramitació de les actuacions subjectes al règim de declaració responsable d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

Article 6. Actes no subjectes a intervenció municipal.

No estan subjectes a intervenció municipal, mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia, els actes de transformació o d'utilització del sòl, del subsol o del vol, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres i d'altres que estableix la legislació urbanística aplicable i que es relacionen de manera no exhaustiva en l'Annex II d'aquesta ordenança.

Article 7. Actuacions derivades d'una ordre d'execució o de restauració.

Les persones obligades a executar actuacions prescrites per una ordre d'execució o de restauració i que requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic han de sol·licitar la llicència urbanística o presentar la comunicació prèvia corresponent, d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent i aquesta ordenança. Si la resolució que ordena les actuacions adjunta el projecte tècnic, no s'haurà de sol·licitar ni obtenir el títol administratiu habilitant

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadминистраcio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

prèviament a l'execució dels actes ordenats.

Article 8. Concurrencia amb altres autoritzacions administratives.

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen sens perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.
2. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes a llicència urbanística, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions sectorials que siguin pertinents atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o de concessió sectorial, o la seva denegació, impedeix a l'Ajuntament atorgar la llicència urbanística.

Article 9. Definicions.

Als efectes del que disposa aquesta ordenança, s'entén per:

- a) **Manteniment:** conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a prevenir la deteriorament d'un edifici o les reparacions puntuals que es realitzin en l'edifici amb l'objecte de mantenir-lo en bon estat perquè compleixi amb els requisits bàsics de l'edificació establerts.
- b) **Intervenció en els edificis existents:** es consideren intervencions en els edificis existents, les següents:
 - Ampliació: quan s'incrementa la superfície o el volum construït.
 - Reforma o rehabilitació: els treballs o les obres que es fan en un edifici existent diferents dels que es duen a terme per al seu exclusiu manteniment.
 - Canvi d'ús
- c) **Obres de gran rehabilitació:** conjunt d'obres que consisteixin en la substitució d'un edifici, salvant-ne únicament les façanes o algun element estructural, o que constitueixin una actuació global en un edifici i comportin alguna de les actuacions següents: increment de volum o de sostre edificable, increment del nombre de departaments o d'unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais o canvi de l'ús principal de l'edifici. També s'entén per obres de gran rehabilitació l'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al cinquanta per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre de l'edificació existent.
- d) **Obres de consolidació:** les obres, de rehabilitació o reforma, que tenen per objecte proporcionar fermesa o solidesa a un edifici, una construcció o una instal·lació existent.
- e) **Obres de demolició:** les actuacions que tenen per objecte l'enderroc o la destrucció d'un bé immoble.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- f) **Masses arbòries:** conjunt d'arbres disposats de forma no aïllada de manera que les seves capçades estiguin en contacte. Per a exemplars d'arbres amb capçada de fins a 3 metres de diàmetre es considera massa arbòria quan el conjunt està constituït per una agrupació de com a mínim tres exemplars, sens perjudici que per a determinades espècies d'arbre amb més diàmetre de capçada i sense cap tipus de protecció especial, també es pugui donar aquesta consideració de massa arbòria a partir de dos elements.
- g) **Vegetació arbustiva:** conjunt de plantes llenyoses que creixen de forma estructurada, generalment ramificades des de la base, mancades de tronc principal i amb una alçària màxima de 5 metres.
- h) **Instal·lacions similars als hivernacles:** construccions aptes per al conreu d'espècies vegetals amb coberta i amb parets o sense parets i, en cas de tenir-ne, que aquestes siguin transparents o translúcides, i fàcilment desmuntables.
- i) **Cases prefabricades o instal·lacions similars:** cases o instal·lacions construïdes utilitzant mòduls o elements estandarditzats produïts industrialment que són transportats fins a l'emplaçament per al seu muntatge final i, si escau, amb connexió a les xarxes de serveis.
- j) **Modificació substancial:** qualsevol modificació d'un acte urbanístic prèviament autoritzat o comunicat que, en aplicació dels criteris i dels paràmetres que estableix la normativa urbanística i en el seu defecte aquesta ordenança, afecti les condicions essencials dels actes urbanístics i comporti una reconsideració dels requisits urbanístics o tècnics.
- k) **Projecte tècnic:** conjunt de documents, amb el contingut establert per normativa, que defineixen les característiques generals i determinen les exigències tècniques de les obres o de les actuacions urbanístiques que es pretenen dur a terme i que justifiquen que compleix la normativa, signat per un/a tècnic/a competent.
- l) **Documentació tècnica:** conjunt de documents signats pel tècnic competent que descriuen i justifiquen les obres o les actuacions urbanístiques que es pretenen dur a terme i que no requereixen projecte tècnic. Quan les característiques de la intervenció ho requereixin també serà necessari que es representi gràficament.
- m) **Tècnic/a competent:** persona amb la titulació tècnica corresponent per mitjà de la qual ha adquirit els coneixements, les capacitats i les tècniques necessàries per a elaborar els projectes tècnics i les documentacions tècniques establerts per aquesta ordenança i que compleix els requisits per a l'exercici de l'activitat que estableix la normativa.
- n) **Direcció facultativa:** està constituïda per la direcció d'obra i la direcció d'execució de l'obra, així com per la coordinació de seguretat i salut, quan escaigui.
- o) **Direcció d'obra:** és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix el desenvolupament de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, de conformitat amb el projecte tècnic que la defineix, la llicència urbanística, les altres autoritzacions preceptives i les condicions del contracte, amb l'objecte d'assegurar l'adequació de l'obra al fi proposat.
- p) **Direcció de l'execució de l'obra:** és l'agent que, formant part de la direcció facultativa,





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativament i quantitativament la construcció i la qualitat d'allò edificat.

Article 10. Normativa.

Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies es tramiten d'acord amb les disposicions generals establertes en aquesta ordenança, sens perjudici de les peculiaritats i dels requisits que estableixin altres normes sectorials i que siguin d'aplicació per raó de les característiques o de l'especialitat dels actes que es pretenguin dur a terme.

Article 11. Formes de presentació

- Per a iniciar els procediments regulats en aquesta ordenança les persones interessades poden fer-ho:
 - Per mitjans electrònics: les persones físiques poden escollir aquest mitjà de presentació, el qual es pot modificar en qualsevol moment. En tot cas, estan obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques els subjectes previstos en la legislació de procediment administratiu comú.
 - De manera presencial: en l'oficina d'assistència en matèria de registres de l'Ajuntament o en qualsevol dels altres registres previstos en la legislació de procediment administratiu comú.
- La sol·licitud de llicència i la presentació de comunicació prèvia s'han d'efectuar mitjançant els models normalitzats establerts per l'Ajuntament amb aquesta finalitat. Aquests models normalitzats han d'estar disponibles a la seu electrònica municipal i a les oficines d'assistència en matèria de registres de l'Ajuntament.
- La sol·licitud de llicència urbanística i la presentació de comunicació prèvia s'ha d'acompanyar de la documentació necessària relacionada en els annexos d'aquesta ordenança. Aquesta documentació necessària ha de complir amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat establerts en aquesta ordenança i en la resta de normativa d'aplicació.
- Si els actes sol·licitats o comunicats requereixen la presentació d'un projecte tècnic o altra documentació tècnica, la persona interessada l'haurà d'aportar en suport digital o per mitjans electrònics.
- La persona interessada no ha d'aportar amb la sol·licitud o la comunicació els documents que ja estiguin en poder de l'Ajuntament, o d'altra administració amb la qual s'hagi signat conveni de col·laboració, havent d'indicar la corresponent referència per facilitar l'accés o la consulta. Tampoc s'han d'aportar els documents elaborats per altra administració que, tret que la persona interessada s'hi oposi, l'Ajuntament podrà obtenir o consultar.

Article 12. Abast de la comprovació en la intervenció municipal.

L'Ajuntament, en el marc dels procediments d'intervenció municipals regulats en aquesta

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62NSKQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

ordenança i en exercici de les seves funcions de verificació i control en matèria d'urbanisme, ha de procedir a:

- a) La verificació que la documentació aportada per obtenir una llicència urbanística o per presentar una comunicació prèvia compleix els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat de conformitat amb el que estableix aquesta ordenança i la normativa sectorial aplicable.
- b) La comprovació de l'adequació dels actes a la legalitat urbanística i sectorial aplicable.
- c) L'anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o la documentació tècnica que acompanyen les sol·licituds de llicència i la verificació que compleixen amb la normativa estatal i autonòmica aplicable que ha de ser comprovada en els procediments municipals d'intervenció, concretament les determinacions del Codi tècnic de l'edificació, les condicions de seguretat d'utilització, d'accessibilitat, d'habitabilitat, de seguretat i prevenció d'incendis i les condicions exigides per la legislació sectorial en relació amb l'ús o l'activitat.

Article 13. Continguts i efectes de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies.

1. Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies faculden la persona titular a realitzar les obres o les actuacions autoritzades o comunicades, amb subjecció a les condicions tècniques i jurídiques que continguin.
2. Les llicències urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades existents entre els particulars i s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers. L'atorgament de la llicència urbanística no es pot invocar per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer la persona titular, o la persona beneficiada, en l'exercici de les seves accions.
3. La llicència urbanística constitueix un requisit per contractar provisionalment el subministrament de serveis urbans, en els termes establerts en la normativa urbanística. La durada dels contractes de serveis urbans provisionals no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència urbanística per a la finalització de les obres, incloses les seves pròrrogues.
4. La llicència urbanística produeix efectes des de la notificació del seu atorgament per qualsevol dels mitjans previstos a la normativa aplicable, excepte en aquells casos en què la resolució d'atorgament de llicència dicti una altra cosa.
5. La comunicació prèvia produeix efectes des del moment de la seva presentació acompanyada de la documentació preceptiva i permet a la persona interessada executar l'acte de què es tracti, sense que en cap cas la faculti per a dur a terme actes contraris a la legalitat urbanística.

Article 14. Transmissió de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies.

1. Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies són transmissibles pels seus titulars. La persona cessionària se subrogarà en la situació jurídica de la persona cedent,

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

sense que suposi una alteració de les condicions objectives del títol habilitant ni dels seus efectes.

2. La transmissió d'una llicència urbanística o d'una comunicació prèvia s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant tràmit específic habilitat a seu electrònica municipal, acompanyat de la documentació de l'Annex VI.c.3, amb el compromís de la persona cessionària de dur a terme els actes d'acord amb el contingut de llicència atorgada o de la comunicació prèvia. Si no es compleixen els requisits esmentats en aquest apartat, les responsabilitats derivades de l'execució dels actes autoritzats seran exigibles indistintament a l'antiga i a la nova persona titular del títol habilitant corresponent.
3. En el cas de llicències condicionades per garanties de qualsevol tipus, la transmissió no s'entendrà produïda a efectes administratius fins que el nou titular no constitueixi garanties idèntiques a les constituïdes per la persona cedent.

Article 15. Vigència de les llicències urbanístiques i de les comunicacions prèvies.

1. Les llicències urbanístiques i les comunicacions prèvies són vigents durant els terminis fixats d'acord amb les prescripcions que hi continguin.
2. Els terminis de vigència de les llicències urbanístiques es fixen en la resolució d'atorgament. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència urbanística s'ha d'entendre atorgada per silenci administratiu o si la resolució expressa no fixa els esmentats terminis de vigència, s'han d'aplicar els terminis establerts per defecte en la legislació urbanística.
3. 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 la llicència determini motivadament una altra data.
4. Les comunicacions prèvies relatives a l'execució d'obres hauran d'indicar els terminis màxims per començar-les i per acabar-les en proporció a la seva entitat. Els terminis màxims indicats a la comunicació prèvia no podran superar els dos mesos per a començar l'execució de les obres ni un any per acabar-les, i que seran els terminis de vigència per defecte de no indicar-se en la comunicació prèvia.
5. Si transcorren els terminis màxims recollits en la llicència atorgada o indicats en la comunicació prèvia, sense que les obres o les actuacions urbanístiques, incloses les seves pròrrogues respectives, hagin estat iniciades o acabades, la persona interessada resta inhabilitada per a començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui sol·licitar una nova llicència o presentar una nova comunicació prèvia. En el cas d'obres inacabades, s'han de prendre les mesures necessàries per a garantir-ne la seguretat i donar-ne compte a l'Ajuntament per al seu coneixement.

Article 16. Caducitat de les llicències urbanístiques i pèrdua d'eficàcia de les comunicacions





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

prèvies.

1. L'Ajuntament pot declarar la caducitat de les llicències urbanístiques en els casos següents:
 - a) Si no s'aporta la documentació complementària per a l'inici de les obres, en el termini màxim fixat per iniciar-les.
 - b) Si no s'inicien o no s'acaben els actes autoritzats en els terminis establerts, incloses les pròrroques respectives.
2. La declaració de caducitat no obsta el dret del titular de sol·licitar una nova llicència per a començar o acabar les obres o les actuacions inacabades d'acord amb la normativa vigent en el moment de la nova sol·licitud de llicència.
3. L'Ajuntament pot declarar l'extinció dels efectes de les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres si transcorren els terminis màxims indicats per començar-les o acabar-les, incloses les pròrroques respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades.

Article 17. Pròrroga de les llicències urbanístiques.

Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament per a l'execució de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si ho comuniquen d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis fixats en la llicència. La sol·licitud prèvia per a la pròrroga dels terminis per a començar o acabar l'execució d'obres de les llicències urbanístiques s'ha d'acompanyar de la documentació de l'Annex V.Q d'aquesta ordenança.

Article 18. Pròrroga del termini de vigència de les comunicacions prèvies.

Els terminis indicats en una comunicació prèvia per a començar i acabar l'execució les obres es poden prorrogar sempre que no se superin els terminis màxims per a començar-les i acabar-les establerts en aquesta ordenança. L'ampliació dels terminis per a començar o acabar l'execució de les obres s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació recollida en l'Annex VI.c.4 d'aquesta ordenança, sense que sigui necessari tornar a aportar la documentació de caràcter tècnic ja presentada. Si escau, s'haurà de donar compliment a les obligacions econòmiques per a l'ocupació de terrenys de domini públic derivades de les pròrroques dels terminis per a l'execució d'obres.

Article 19. Modificacions dels actes autoritzats o comunicats.

1. Les modificacions substancials dels actes urbanístics prèviament comunicats o autoritzats prèviament per una llicència urbanística estan subjectes a una nova comunicació prèvia o a l'obtenció d'una nova llicència urbanística o modificació de la llicència prèvia, segons correspongui. A efectes d'aquesta ordenança els criteris i els paràmetres per a considerar que una modificació afecta les condicions essencials dels actes urbanístics i, per tant, qualificar-la com a substancial, són els recollits en l'[Annex VII](#).





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

2. Les modificacions no substancials dels actes urbanístics prèviament comunicats o autoritzats per una llicència urbanística i les que s'introdueixin durant la redacció d'un projecte d'execució d'un acte autoritzat amb projecte bàsic o durant l'execució material d'unes obres autoritzades amb llicència urbanística, s'han de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació inclosa en l'Annex VI.c.2 d'aquesta ordenança.
3. En cas de modificacions substancials de projectes d'obres que es troben en curs d'execució es pot continuar amb l'execució d'aquelles obres que siguin compatibles amb la modificació substancial sol·licitada, sempre que es justifiqui tècnicament aquesta compatibilitat i els serveis tècnics municipals així ho validin. Si els serveis tècnics municipals consideren compatible la continuïtat de l'execució de les obres amb les modificacions substancials sol·licitades, l'òrgan competent ha d'ordenar la suspensió provisional de les obres fins a la resolució sobre la sol·licitud de llicència urbanística amb la modificació substancial.
4. El projecte tècnic o la documentació tècnica amb les modificacions proposades s'ha de presentar en format de text refós, justificant la qualificació d'aquestes modificacions com a substancials o com a no substancials, introduint-les en la documentació escrita i representant-les amb color diferenciat en la documentació gràfica. Les modificacions successives proposades sobre un mateix projecte tècnic o documentació tècnica s'han d'enumerar de forma correlativa.
5. Si de la verificació de la comunicació prèvia de modificacions no substancials d'actes urbanístics prèviament autoritzats amb llicència urbanística es desprèn que les modificacions s'han de qualificar com a substancials, s'ha de requerir a la persona interessada perquè sol·liciti una nova llicència urbanística, advertint-la de la impossibilitat de començar o continuar amb l'execució de les obres comunicades i que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat, sens perjudici d'altres mesures de protecció de la legalitat urbanística que escaiguin.

Article 20. Desistiment de la sol·licitud de llicència urbanística.

La persona interessada pot desistir de la seva sol·licitud de llicència urbanística mentre no s'hagi emès la resolució d'autorització o denegació. El desistiment s'ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant la presentació d'escrit acompanyat de la documentació inclosa en l'Annex VI.c.5 de l'ordenança.

Article 21. Renúncia a la llicència urbanística i extinció dels efectes de la comunicació prèvia.

1. La persona interessada pot renunciar a la llicència urbanística atorgada si ho comunica a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica de l'Annex V.S de l'ordenança.
2. L'acceptació per part de l'Ajuntament de la renúncia a la llicència urbanística produeix la





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

pèrdua de la seva vigència.

3. La persona interessada pot renunciar a una comunicació prèvia efectuada si ho comunica a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica de l'Annex VI.c.5 de l'ordenança, renúncia que comportarà l'extinció dels seus efectes.
4. Tanmateix, si la renúncia a la llicència urbanística o a la comunicació prèvia d'obres es produeix havent-se executat parcialment l'obra, l'òrgan municipal, vistos els informes municipals previs, resoldrà els efectes concrets resultants de la renúncia efectuada.

Article 22. Revocació i revisió d'ofici de les llicències urbanístiques.

1. La revocació de les llicències urbanístiques s'ha d'efectuar amb caràcter restrictiu, sempre que es motivi adequadament aquesta decisió. L'expedient que es tramiti a aquest efecte ha de comprendre el corresponent tràmit d'audiència a la persona interessada.
2. Les llicències urbanístiques poden ser revocades per qualsevol dels motius següents:
 - a) Pel canvi o per la desaparició de les circumstàncies que van determinar l'atorgament de la llicència urbanística, en els termes establerts per la normativa general aplicable.
 - b) Per sobrevenir-ne noves circumstàncies que, en el cas d'haver existit quan es va atorgar la llicència urbanística, haurien comportat la seva denegació.
 - c) Quan es produeixi un canvi de l'ordenació territorial o urbanística.
 - d) Per resolució d'un procediment de revisió d'ofici que declari la revocació de la llicència atorgada.
3. Les llicències urbanístiques el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions de la normativa urbanística aplicable, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals han de ser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.
4. En cas d'obres autoritzades que estiguin en curs d'execució, l'òrgan competent per acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre l'executivitat de la llicència urbanística i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.

Article 23. Pèrdua de vigència de les llicències urbanístiques.

La pèrdua de vigència de les llicències es produeix per alguna o algunes de les causes que es relacionen a continuació:

- a) Anul·lació o revocació d'efectes de les mateixes per resolució judicial o administrativa.
- b) Renúncia de la persona interessada acceptada per l'Ajuntament.
- c) Caducitat.

Article 24. Legalitzacions.

1. Les obres en curs d'execució sense títol habilitant o sense ajustar-se a les condicions del

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

títol habilitant que no siguin manifestament il·legalitzables requereixen que la persona interessada sol·liciti la llicència urbanística o efectui la comunicació prèvia corresponent, sens perjudici que, si escau, pugui ajustar les obres esmentades al contingut de la llicència urbanística atorgada o de la comunicació prèvia efectuada.

2. La legalització d'aquelles obres acabades que resultin compatibles amb la legalitat urbanística executades sense títol administratiu habilitant o en disconformitat amb les condicions de la llicència urbanística atorgada, requereix que la persona interessada sol·liciti una llicència urbanística o efectui la comunicació prèvia segons correspongui. Els documents que s'aportin als efectes de la legalització d'aquestes obres han de representar-les tal com estan executades i també s'ha d'aportar el certificat de solidesa de les obres executades, visat pel col·legi professional competent si escau.

Article 25. Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals.

1. Les sol·licituds per a les autoritzacions d'usos i obres de caràcter provisional han de contenir els requisits exigits per la normativa urbanística i la documentació necessària recollida en l'*Annex V BIS* d'aquesta ordenança i amb altra documentació necessària recollida en l'*Annex V* d'aquesta ordenança segons el tipus de llicència a què s'ajustin els usos i les obres provisionals.
2. El procediment de tramitació de les autoritzacions d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional serà el previst en la normativa urbanística.
3. Les autoritzacions d'usos i obres provisionals resten supeditades a la constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari i a la constància en el Registre de la propietat de les condicions sota les quals s'atorguen aquestes autoritzacions, de conformitat amb la legislació urbanística i hipotecària.

Article 26. Documentació necessària.

1. En els annexos de l'ordenança es relaciona la documentació necessària per a la tramitació dels procediments d'intervenció municipal, la qual està formada per:
 - a) La **documentació administrativa bàsica**, que és la requerida per donar compliment a la normativa del procediment administratiu comú (*Annex III.C*)
 - b) La **documentació de caràcter tècnic**, que és la requerida per donar compliment a les exigències tècniques i normatives dels actes que es pretenen dur a terme, en funció de si es tracta d'una sol·licitud d'informació urbanística (*Annex IV*), d'una sol·licitud de llicència urbanística (*Annex V i V BIS*) o de la presentació d'una comunicació prèvia (*Annex VI*).
2. D'altra banda, en supòsits específics recollits en normatives sectorials també es pot requerir com a necessària per a la tramitació dels procediments d'intervenció municipal altra documentació complementària.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

3. Els models normalitzats de sol·licituds de llicència i de comunicació prèvia han de contenir les dades exigides per la normativa de procediment administratiu comú i per la normativa urbanística aplicable, han d'identificar la persona promotora de les actuacions i també han de contenir la referència cadastral de la finca o finques afectades per les actuacions urbanístiques preteses.

Article 27. Projecte tècnic i documentació tècnica.

1. La documentació de caràcter tècnic es presentarà per mitjans electrònics amb les exigències legals que permetin identificar l'autor responsable i la integritat i inalterabilitat del seu contingut.
2. Els projectes tècnics d'obres per a les actuacions incloses en l'àmbit d'aplicació de la legislació sobre l'ordenació de l'edificació s'han d'elaborar de conformitat amb l'esmentada Llei d'Ordenació de l'Edificació, el Codi tècnic de l'edificació, la normativa urbanística i altra normativa sectorial d'aplicació.
3. Per a actuacions no incloses en l'àmbit d'aplicació de la legislació d'ordenació de l'edificació la documentació tècnica s'haurà d'elaborar de conformitat amb la normativa urbanística i sectorial d'aplicació.
4. El projecte tècnic o la documentació tècnica s'aporten degudament signats i visats pel col·legi professional tècnic competent quan sigui preceptiu d'acord amb la legislació aplicable sobre visat col·legiat obligatori. Si el visat no és preceptiu i tampoc s'ha optat per visar de forma voluntària el projecte tècnic o la documentació tècnica, amb la sol·licitud de llicència urbanística o la comunicació prèvia s'ha de presentar una declaració responsable on es faci constar la identitat i habilitació professional de la persona que subscriu els corresponents documents tècnics o que intervingui en l'execució de les obres. Aquesta declaració responsable es pot substituir per un certificat emès pel col·legi professional tècnic competent.
5. En els casos previstos en la normativa sectorial en matèria de seguretat i salut a les obres de construcció, abans de començar l'execució de les obres, s'haurà de presentar l'estudi o l'estudi bàsic de seguretat i salut segons correspongui, visat pel col·legi professional competent si escau.
6. La resolució d'atorgament de llicència urbanística ha d'identificar el projecte tècnic o la documentació tècnica i, si escau, també el número de visat. Un cop atorgada la llicència urbanística, el projecte tècnic o la documentació tècnica corresponent resten com a part inseparable de la llicència mateixa.
7. En cas d'atorgament de la llicència urbanística amb un projecte bàsic, serà condició per a l'inici de les obres la presentació del corresponent projecte executiu visat pel col·legi professional, acompanyat d'una declaració responsable signada pel tècnic redactor conforme el contingut del projecte executiu correspon al del projecte bàsic aprovat, a més de la resta de requisits i documents establerts per normativa.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

8. La documentació tècnica aportada amb la comunicació prèvia efectuada es considera part inseparable de la comunicació mateixa.

Article 28. Direcció facultativa.

1. No es poden iniciar les actuacions subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia sense la prèvia assumpció de l'encàrrec realitzat a la direcció facultativa, quan aquesta sigui preceptiva, per dur a terme les funcions que pertocuen a cada tècnic.
2. L'acreditació de la designació dels tècnics que formen la direcció facultativa i de qualsevol altre tècnic que es requereixi, s'ha de presentar a l'Ajuntament abans de començar l'execució d'obres autoritzades per una llicència urbanística, i quan s'efectuï la comunicació, en el cas d'obres subjectes a comunicació prèvia.
3. La renúncia o el canvi d'algun dels tècnics que formen la direcció facultativa, o de qualsevol altre tècnic que es requereixi, comportarà la paralització automàtica de l'execució de les obres. Per continuar amb l'execució de les obres serà necessari l'acreditació de la designació de nous tècnics i la comunicació a l'Ajuntament mitjançant escrit acompanyat de la documentació específica recollida en l'*Annex VI.C.6* d'aquesta ordenança.

Article 29. Dret a sol·licitar informes i certificats.

1. Qualsevol persona física o jurídica té dret a rebre informació urbanística i a obtenir certificats urbanístics en els termes i en les condicions establertes en aquesta ordenança. Els informes i els certificats que es poden sol·licitar són els que es descriuen en els articles següents.
2. La persona interessada ha de justificar, amb la presentació de la sol·licitud, el pagament de la taxa corresponent per a l'expedició dels informes i/o dels certificats previstos en els articles següents. Mentre no s'acrediti aquest pagament no es tramitarà la petició.

Article 30. Certificat de règim urbanístic.

El certificat de règim urbanístic és un document en el qual es fa constar el règim i la situació urbanística d'una finca o finques concretes en el moment de la sol·licitud, amb els efectes i la vigència que li atribueix la normativa urbanística aplicable.

Article 31. Documentació necessària.

Les sol·licituds dels certificats urbanístics i dels documents d'informació urbanística s'han d'acompanyar de la documentació detallada en l'*Annex IV* d'aquesta ordenança.

Article 32. Esmenes en la sol·licitud de certificat urbanístic.

1. Els serveis tècnics municipals examinaran la petició i la documentació, i en el cas d'existir

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat

Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

deficiències esmenables o insuficiències documentals, l'Ajuntament efectuarà un requeriment d'esmenes.

2. En el cas d'insuficiències documentals, si dins del termini de deu dies l'interessat no l'aporta es tindrà per desistit de la seva sol·licitud, cosa que es reflectirà en la resolució expressa que es dicti.
3. Si les deficiències són esmenables, però no es corregeixen dins del termini concedit a l'efecte, transcorreguts tres mesos se'n produirà la caducitat, d'acord amb la normativa de procediment administratiu comú. El període de temps emprat per completar o esmenar la documentació no es computa als efectes de compliment del termini d'emissió de l'informe.

Article 33. Termini.

El certificat de règim urbanístic s'ha d'emetre i notificar en el termini d'un mes.

Article 34. Informe de compatibilitat urbanística.

1. Per a la tramitació d'activitats sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental, els interessats hauran de sol·licitar i obtenir els corresponents informes de comptabilitat urbanística.
2. L'informe de compatibilitat urbanística es regularà d'acord amb el contingut d'aquest article i, sense perjudici de norma de superior rang que serà prevalent en tot cas.
3. L'informe de compatibilitat urbanística acredita la compatibilitat de l'activitat i de l'establiment on es vol exercir, amb el règim d'ús i edificació de la legislació urbanística i el planejament urbanístic aplicable, així com la disponibilitat dels serveis públics.
4. Els serveis tècnics municipals emetran informe de compatibilitat urbanística amb el contingut següent:
 - a) Respecte de la finca on es projecta emplaçar l'activitat:
 - La classificació urbanística del sòl.
 - El planejament al qual està subjecte i el seu grau d'urbanització.
 - Els usos urbanístics admesos.
 - Que no afecti béns o drets de titularitat municipal.
 - b) Respecte de l'activitat projectada:
 - Si caldrà obtenir llicència urbanística o alternativament formular comunicació prèvia.
 - Condicionants d'urbanització o d'altres que s'haurien d'imposar a la llicència urbanística, en el seu cas.
 - Disponibilitat dels serveis públics municipals.
5. Tanmateix, respecte a les activitats que es vulguin dur a terme en el sòl no urbanitzable només s'emetrà informe favorable de compatibilitat amb la normativa i el planejament urbanístic aplicables quan l'activitat no requereixi de l'aprovació prèvia d'un Pla Especial Urbanístic, d'un Projecte d'Actuació Específica en sòl no urbanitzable o d'un informe





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

preceptiu previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

6. Els serveis tècnics municipals redactaran l'informe corresponent.
7. La resolució expressa que posa fi al procediment de sol·licitud de l'informe urbanístic la dictarà l'alcalde o l'alcaldeessa.
8. La resolució pot ser d'emissió d'informe favorable o informe desfavorable perquè l'activitat, en els termes que ha estat proposada, és incompatible amb el planejament urbanístic aplicable; o desfavorable per la indisponibilitat o insuficiència dels serveis públics municipals d'atendre els requeriments de l'activitat.
9. L'informe de compatibilitat urbanística no produeix els efectes del certificat de règim urbanístic i no vincula l'Ajuntament en el cas de modificació del planejament urbanístic.
10. El termini per a resoldre i notificar la petició d'informe de compatibilitat urbanística per a activitats sotmeses a autorització o llicència ambiental és d'un mes, d'acord amb la legislació sobre control i prevenció ambiental aplicable. Per a les activitats sotmeses a comunicació ambiental i quan es vulguin utilitzar per a un ús concret edificacions existents construïdes sense ús específic, el termini per a resoldre i notificar l'informe de compatibilitat urbanística serà de vint dies, d'acord amb la legislació sobre control i prevenció control aplicable.

Article 35. Procediment d'atorgament de llicències urbanístiques.

La sol·licitud de llicència urbanística se sotmet als tràmits següents:

- a) Verificació formal i anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica presentada.
- b) Informes externs.
- c) Informes, tècnic i jurídic, dels serveis municipals.
- d) Audiència a les parts interessades, si escau.
- e) Informació pública, si es preveu per la normativa urbanística.
- f) Resolució.
- g) Notificació.

Article 36. Preparació de la sol·licitud.

Les persones interessades que tenen la intenció de formular una sol·licitud de llicència urbanística, prèviament a la seva presentació poden adreçar-se a l'Ajuntament, amb l'objecte de rebre informació sobre els requisits que han de complir les sol·licituds; obtenir, si és el cas, els models i formularis digitals; i rebre informació, si escau, de la concurrència d'altres llicències sectorials, de competència municipal o no.

Article 37. Sol·licitud de llicència urbanística.

1. El procediment de tramitació de la llicència urbanística s'inicia mitjançant la presentació de

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

la sol·licitud de llicència.

2. La sol·licitud de llicència urbanística ha d'anar acompanyada de la documentació necessària inclosa en l'annex V d'aquesta ordenança.
3. La sol·licitud de llicència urbanística es considera completa si es presenta correctament formalitzada i s'acompanya de tota la documentació necessària exigible en cada cas.
4. Amb la sol·licitud de llicència urbanística no cal acreditar la propietat o altres drets sobre els immobles davant l'Ajuntament, tret que pugui afectar la protecció i la garantia dels béns de titularitat pública.

Article 38. Esmena i millora de la sol·licitud.

1. Si la sol·licitud presentada no reuneix els requisits establerts en la normativa de procediment administratiu comú o no s'hi acompanyen els documents per considerar-la completa, l'Ajuntament ha de requerir a la persona interessada perquè, en el termini de deu dies, repari la falta o adjunti la documentació preceptiva, amb indicació que, si no ho fa, es dictarà resolució per la qual es tindrà per desistida en la sol·licitud.
2. Si les persones interessades estan obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics i presenten la sol·licitud de llicència presencialment, l'Ajuntament els ha de requerir la millora de la sol·licitud mitjançant la seva presentació electrònica. En aquest cas, s'entén com a data de presentació de la sol·licitud aquella en què s'hagi efectuat l'esmena.

Article 39. Determinació del règim d'intervenció aplicable.

Si l'Ajuntament constata que un acte sol·licitat com a llicència urbanística està subjecte al règim de comunicació prèvia, es tramitarà la sol·licitud de llicència urbanística com si fos l'escrit de presentació d'una comunicació prèvia, la qual cosa es comunicarà a la persona sol·licitant i, en cas d'execució d'obres, també se li indicaran els terminis màxims per a començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat i d'acord amb el que estableix aquesta ordenança.

En cas contrari, de presentar-se una comunicació prèvia d'obres subjectes a llicència urbanística es dictarà immediatament resolució de suspensió dels efectes de la comunicació d'obres, d'acord amb el que disposa l'article 69 de la present ordenança.

Article 40. Verificació formal de la documentació presentada, anàlisi de la suficiència i la idoneïtat del projecte tècnic o de la documentació tècnica.

1. Un cop rebuda la sol·licitud, els serveis tècnics municipals procedeixen a verificar formalment la documentació presentada i s'ha de pronunciar, en l'àmbit de les seves competències sobre la suficiència i la idoneïtat del projecte o la documentació presentada.
2. En el cas que s'hagi detectat que la sol·licitud no compleix amb els requisits formals exigits, o bé s'aprecia que manca documentació o hi ha insuficiències en el projecte tècnic





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

o en la documentació tècnica presentada que siguin esmenables, l'Ajuntament donarà trasllat a la persona sol·licitant, amb la suspensió del termini per resoldre el procediment, per tal que les complementi o esmeni dins del termini que l'Ajuntament fixi, el qual no podrà ser inferior a deu dies ni superior a tres mesos amb l'avertiment que, si no ho fa així, se'l tindrà per desistit de la seva sol·licitud o per caducat el procediment, segons el cas.

3. Transcorregut el termini atorgat a la persona peticionària de la llicència, sens que s'hagin complementat o esmenat les insuficiències, es declararà i notificarà a la persona peticionària el desistiment de la seva sol·licitud o la caducitat del procediment, segons el cas, amb indicació dels fets produïts i les normes aplicables.
4. El període de temps emprat per a complementar o esmenar el projecte o la documentació no es computa als efectes de compliment del termini per dictar resolució.
5. Als efectes del que disposa aquesta ordenança, les insuficiències o deficiències detectades durant la instrucció del procediment d'atorgament o denegació de llicències poden ser:
 - a) Esmenables, quan no és necessari introduir modificacions substancials en el projecte tècnic o en la documentació tècnica per a respondre al requeriment d'esmena.
 - b) No esmenables, quan és necessari introduir modificacions substancials en el projecte tècnic o en la documentació tècnica. Es consideren modificacions substancials les que afecten a les condicions essencials dels actes recollits en el projecte tècnic o en la documentació tècnica i comportin una reconsideració dels requisits urbanístics i tècnics. En tot cas, seran no esmenables:
 - Projectar obres o instal·lacions per a usos no admesos a la zona on està situat.
 - Incomplir els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació, o de la qualificació que es tracti.
 - No respectar els sistemes generals o locals, previstos pel planejament urbanístic.

La concurrència, en la sol·licitud de llicència, d'alguna de les discrepàncies no esmenables comportarà la denegació de la llicència, prèvia audiència a la persona interessada en un termini de deu dies hàbils, ampliable a quinze a petició de l'interessat o a iniciativa de l'òrgan municipal.

6. La persona interessada, quan doni resposta al requeriment de deficiències esmenables, ha de justificar les modificacions introduïdes en els documents per a esmenar cadascuna de les deficiències, fent constar la documentació afectada pel canvi.

Article 41. Informes preceptius.

1. El servei municipal competent ha de sol·licitar els informes preceptius i realitzar de forma simultània, quan sigui possible, tots els tràmits per a resoldre la sol·licitud de llicència.
2. El transcurs del termini màxim per a resoldre el procediment i notificar la resolució es pot suspendre quan se sol·licitin informes preceptius, pel temps que transcorri entre la petició, que s'ha de comunicar a les persones interessades, i la recepció de l'informe, que també





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

se'ls ha comunicar. Aquest termini de suspensió no pot excedir en cap cas els tres mesos.

Si l'informe no es rep en el termini indicat, el procediment prossegueix, sense que el seu caràcter s'hagi d'entendre favorable llevat que una norma amb rang de llei ho estableixi.

3. Els informes que hagin d'emetre les administracions competents en la matèria corresponents a àmbits afectats per la legislació sectorial els haurà de sol·licitar l'Ajuntament quan així ho prevegi la referida legislació.
4. Les llicències s'atorguen sense perjudici de les altres autoritzacions administratives exigibles. No obstant això, en els supòsits d'execució d'obres que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència municipal per a l'execució de les obres, aquesta no es podrà atorgar mentre no hagin estat concedides les altres autoritzacions. En conseqüència, el termini de resolució del procediment de llicència quedarà suspès fins que es concedeixin les autoritzacions. Aquest termini de suspensió no pot excedir els tres mesos, i per tal que operi la interrupció, així s'ha d'acordar i notificar a les persones interessades.
5. L'expedient per atorgar o denegar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic emesos pels serveis municipals.
6. Els informes dels serveis municipals han de contenir una referència succinta dels fets i de la normativa aplicable, i han de concloure en algun dels sentits següents:
 - a) **Favorable** perquè l'acte s'adequa a la legalitat urbanística i als requisits establerts a la normativa sectorial i a les ordenances municipals i el projecte tècnic i la documentació compleix amb els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat exigits per aquesta ordenança i els seus annexos.
 - b) **Favorable condicionat** perquè els serveis municipals, o bé altres administracions o organismes sectorials que s'han pronunciat en el procediment, han de prescriure condicions específiques a la llicència.
 - c) **Desfavorable** perquè l'acte, en els termes en què ha estat sol·licitat, presenta deficiències no esmenables o no s'ajusta al planejament urbanístic o a la normativa aplicable.

Article 42. Audiència a les parts interessades.

1. Un cop finalitzada la instrucció del procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, s'ha d'informar les parts interessades per a realitzar el tràmit d'audiència perquè en el termini de quinze dies puguin presentar les al·legacions, els documents i les justificacions que considerin oportunes.
2. Els serveis municipals s'han de pronunciar sobre les al·legacions, els documents i les justificacions presentades en el tràmit d'audiència en el termini màxim de quinze dies. Finit aquest tràmit s'ha d'elaborar la proposta de resolució definitiva.
3. Es pot prescindir d'aquest tràmit d'audiència quan no s'hagin emès informes desfavorables o condicionats, ni tampoc figurin en el procediment ni hagin de ser tingudes en compte en





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

la resolució altres fets, ni altres al·legacions o proves que les adduïdes per la persona interessada.

Article 43. Informació pública.

Quan estigui previst per la normativa urbanística, l'Ajuntament sotmetrà l'expedient de llicència urbanística a exposició pública durant el període legalment establert, perquè les persones que es considerin afectades puguin formular les al·legacions o els suggeriments pertinents.

Article 44. Proposta de resolució.

1. Una vegada conclusos els tràmits anteriors, l'òrgan municipal o servei competent per tramitar la llicència procedirà a formular la proposta de resolució, en la qual s'inclouran tots els extrems que constitueixen el contingut de la llicència urbanística.
2. La proposta de resolució ha de contenir els punts següents:
 - a) Número d'expedient.
 - b) Identificació de la persona sol·licitant.
 - c) La ubicació de la finca i la identificació amb la referència cadastral.
 - d) La descripció de l'actuació objecte de la sol·licitud.
 - e) Identificació de la fase del projecte, bàsic o executiu.
 - f) Identificació del número de visat del projecte, si escau.
 - g) Enumeració clara i succinta dels fets.
 - h) Valoració del tràmit d'audiència, si escau.
 - i) Disposicions legals i reglamentàries aplicables.
 - j) Pronunciament que es proposa que ha contenir la part dispositiva, i, si escau, amb les condicions específiques que cal imposar.
 - k) En el cas d'execució d'obres, termini màxim per a començar-les i acabar-les.
 - l) Referència a les condicions generals i les particulars per a cada tipus d'actuació.
 - m) El nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent de l'edifici, si és el cas.

Article 45. Resolució.

1. La resolució que dicta l'Ajuntament sobre la sol·licitud de llicència urbanística posa fi al procediment.
2. La llicència urbanística es pot tramitar simultàniament i, si escau, atorgar-la conjuntament amb la resta de llicències sectorials de competència municipal.

Article 46. Termini per resoldre sobre la sol·licitud de llicència urbanística.

1. La resolució es dicta i es notifica en els terminis màxims establert per la normativa urbanística o el que estableixi la legislació de règim local, segons el tipus de llicència que es tracti, a comptar des de l'endemà de la data de la presentació de la sol·licitud.
2. En el cas de llicències d'obres que requereixen projecte tècnic es resoldran i notificaran en





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

el termini de dos mesos, des de la data de presentació de la sol·licitud, i la resta de les llicències en el termini d'un mes.

3. Aquests terminis poden ser ampliat en les circumstàncies previstes a la normativa de procediment administratiu comú, i es poden suspendre pel termini atorgat per esmenar deficiències i per la emissió d'informes preceptius.
4. La manca de resolució i notificació en el termini establert per la normativa urbanística i per aquesta ordenança comporta que la sol·licitud de llicència urbanística s'ha d'entendre atorgada per silenci administratiu, amb excepció d'aquells supòsits expressament establerts per llei.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguin l'ordenació territorial o urbanística, ni transfereixin al sol·licitant o terceres persones facultats relatives al domini públic o al servei públic o els supòsits que impliquin l'exercici d'activitats que puguin produir danys rellevants al medi ambient.

5. Si s'ha d'entendre atorgada la llicència per silenci administratiu també s'han de complir amb les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació aplicables als règims de llicències urbanístiques.

Article 47. Condicions de les llicències urbanístiques.

1. Les llicències urbanístiques resten sotmeses a unes condicions generals i a unes condicions particulars per a cada tipus d'actuació, que són d'obligat compliment i vinculen la persona que en sigui titular.
2. Les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, aplicables al règim de llicències urbanístiques, són les previstes per la normativa urbanística i per aquesta ordenança.
3. A més de les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, els serveis municipals, quan escaigui, poden sotmetre les llicències urbanístiques a les condicions específiques següents:
 - a) A l'adopció de les mesures per garantir que es compleixen els deures urbanístics establerts per la normativa urbanística aplicable.
 - b) Al compliment d'obligacions concretes que no estan recollides/justificades en el projecte o en la documentació de l'expedient i que són exigides per alguna normativa sectorial o per les ordenances municipals d'aplicació.
 - c) A aquelles establertes en els informes preceptius emesos per altres administracions públiques que, en exercici de les seves competències, s'han pronunciat en la instrucció del procediment.
4. No es poden exigir garanties econòmiques per assegurar el compliment de les condicions a què queden sotmeses les llicències, llevat dels supòsits previstos en la normativa o en altres ordenances municipals.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Article 48. Procediment de cessió de terrenys destinats a vials.

1. No es pot atorgar llicència urbanística si no s'ha donat compliment al deure de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes, o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions o llurs ampliacions, perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.
2. El procediment administratiu per donar compliment al deure de cessió dels terrenys destinats a vials es pot tramitar simultàniament amb l'expedient de llicència d'obres al qual es vincula.
3. La sol·licitud ha d'indicar la superfície de sòl objecte de cessió i s'ha d'acompanyar de la documentació següent:
 - a) La certificació cadastral descriptiva i gràfica i el plànol amb la identificació dels terrenys a cedir.
 - b) Certificat registral de domini i càrregues o nota simple informativa, expedida pel Registre de la Propietat, de la finca objecte de cessió, a la data en què es realitzi l'ofertament de cessió.
 - c) Document acreditatiu de desafectació, si escau perquè la porció objecte de cessió es trobava afectada per alguna càrrega o gravamen.
 - d) Plànols topogràfics amb representació de la finca matriu, la porció de terrenys objecte de cessió i la superposició sobre les qualificacions urbanístiques.
4. La cessió de terrenys s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens i l'ofertament es realitza, bé en escriptura pública atorgada per les persones propietàries, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal. Si la finca està gravada amb alguna càrrega, la porció objecte de cessió s'haurà de desafectar de la mateixa.
5. L'informe tècnic s'ha de pronunciar sobre els paràmetres urbanístics dels terrenys objecte de cessió i sobre les condicions específiques d'urbanització o de reurbanització que s'han d'incloure en l'acord d'acceptació de la cessió o en la llicència urbanística que estigui vinculada.
6. L'informe jurídic ha de verificar les dades per a la inscripció de la cessió de la porció dels terrenys en el Registre de la Propietat i comprovar la desafectació de les possibles càrregues i gravàmens de la finca cedida.
7. L'òrgan competent ha de formular la proposta de resolució en vista de la documentació continguda en l'expedient.
8. En la resolució d'acceptació de la cessió ha de constar el fet que l'ocupació de la porció cedida es fa lliure de càrregues i gravàmens, excepte les imposades des del planejament urbanístic que s'executa.
9. Amb caràcter previ a la primera utilització i ocupació dels edificis i de les construccions, o amb la comunicació de la finalització de les obres autoritzades, s'ha de recepcionar la urbanització o la reurbanització corresponent a la porció de finca cedida.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Article 49. Concreció de l'ordenació de volums.

1. Si el planejament urbanístic estableix diverses alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions per a una zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant les llicències urbanístiques que autoritzin l'edificació de cada parcel·la afectada, sempre que les alternatives siguin compatibles entre si i no comportin una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades.
2. En aquests casos, la sol·licitud de llicència urbanística s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'annex V d'aquesta ordenança i de la documentació complementària per a les tramitacions amb concreció d'ordenació de volums que estableix la normativa urbanística.
3. La persona interessada ha de justificar al projecte tècnic que en la proposta d'ordenació volumètrica no hi ha alteració de l'aprofitament urbanístic determinat pel planejament urbanístic vigent.
4. Si les alternatives d'ordenació volumètrica de l'edificació que estableix el planejament urbanístic per a una zona o illa són incompatibles entre si, i en conseqüència, només una d'elles ha d'ordenar el conjunt de les parcel·les compreses en la zona o l'illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant llicència urbanística que autoritzi l'edificació de totes les parcel·les si el conjunt de parcel·les afectades són d'una única persona propietària i sempre que no comporti una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades. En cas contrari, la concreció de l'ordenació volumètrica s'ha d'efectuar mitjançant la formulació i l'aprovació d'un pla de millora urbana d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article 50. Actuacions i obres en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat.

1. Les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat es regeixen per les disposicions específiques establertes en la normativa urbanística per aquesta classe de sòls.
2. En la tramitació de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, i en funció dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres a què facin referència, s'ha de distingir entre:
 - a) Les llicències urbanístiques que, per poder atorgar-les, requereixen prèviament:
 - La formulació, la tramitació i l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
 - La formulació, la tramitació i l'aprovació d'un projecte d'actuació específica.
 - b) Les llicències urbanístiques que no requereixen tramitació prèvia:
 - Les que fan referència a actuacions subjectes a l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme en el procediment d'atorgament o denegació.
 - Les que fan referència a actuacions no subjectes a informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme en el procediment d'atorgament o denegació.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

3. La sol·licitud de llicència urbanística d'actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat que no requereixin tramitació prèvia, formulada en model normalitzat, s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'*Annex V* d'aquesta ordenança, segons correspongui per l'acte sol·licitat i de la documentació complementària exigida per la normativa urbanística.

Article 51. Obres d'urgència.

Són les obres, subjectes a llicència urbanística, imprescindibles a executar, amb caràcter immediat, per evitar danys a les persones o les coses.

Per poder efectuar les obres com a actuacions urgents, la persona interessada haurà de comunicar a l'Ajuntament el seu inici presentant, si escau, un informe tècnic, 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 urbanística.

Article 52. Llicències d'obres per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial.

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística que comporten l'execució d'obres i els canvis dels edificis a un ús residencial.

Article 53. Tramitació.

1. Les llicències per a l'execució d'obres i els canvis dels edificis a un ús residencial es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes en aquesta ordenança i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud de llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'Annex V d'aquesta ordenança segons el tipus d'obres a què fa referència.
3. L'Ajuntament, en la tramitació de llicències per a l'execució d'obres, ha d'establir els terminis màxims per començar i acabar les obres, en proporció a la seva entitat i a la complexitat dels treballs preparatoris, d'acord amb normativa urbanística aplicable i amb el que estableix aquesta ordenança.

Article 54. Llicències per a l'execució d'obres per a activitats determinades sotmeses a autorització o a llicència ambiental.

1. Quan en l'emplaçament, el local o el lloc on es pretén realitzar una activitat determinada, sotmesa a autorització o a llicència ambiental, sigui necessari efectuar obres d'edificació, d'ampliació, de reforma o rehabilitació o de canvi d'ús per dur-hi a terme aquesta activitat, la persona peticionària de l'autorització o de la llicència ambiental pot sol·licitar de forma





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

simultània la preceptiva llicència urbanística per a l'execució d'obres o bé esperar que li sigui atorgada l'autorització o la llicència ambiental.

2. En cap cas l'Ajuntament pot atorgar la llicència urbanística per a l'execució d'obres sense la concessió prèvia o simultània de l'autorització o de la llicència ambiental.
3. Si el tècnic autor o la tècnica autora del projecte de la instal·lació o activitat fos, alhora, competent i redactés el projecte tècnic d'obres, les sol·licituds de llicència ambiental i de llicència urbanística per a l'execució d'obres podran estar acompanyades d'un únic projecte executiu, el qual haurà de contenir, a més de les determinacions referides a les dades generals del projecte, les determinacions requerides per les ordenances municipals i la normativa sectorial per als projectes d'obres i justificar el compliment de la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, prevenció d'incendis i prevenció de riscos laborals en obres de construcció.
4. Les sol·licituds simultànies de llicència urbanística per a l'execució d'obres i de llicència ambiental es tramiten, si escau, en un sol expedient i, sempre que sigui possible, els diferents tràmits es practican de forma simultània. En aquest supòsit, el termini per a la concessió de la llicència urbanística per a l'execució d'obres s'inicia un cop ha estat atorgada la llicència ambiental.

Article 55. Llicències per a l'execució d'obres per a activitats sotmeses a comunicació ambiental.

1. La sol·licitud de llicència urbanística per a l'execució d'obres per adequar el local o establiment a una activitat determinada subjecta a comunicació ambiental s'ha d'acompanyar de la documentació exigida per la llicència per a l'execució d'obres i s'ha d'incloure la documentació que la normativa o l'ordenança ambiental preveuen com a necessària per a comunicar aquesta activitat determinada, excepte la certificació general del projecte i les certificacions específiques que li siguin exigibles, en el seu cas. A la sol·licitud de llicència urbanística per a l'execució d'obres s'ha d'indicar quina serà l'activitat a la qual es destinarà el local o l'establiment.
2. La resolució s'ha de pronunciar sobre l'atorgament de la llicència per a l'execució d'obres i sobre la verificació de conformitat respecte del projecte de l'activitat determinada.
3. L'atorgament d'aquesta llicència per a l'execució d'obres i la verificació de conformitat no exclou la necessitat d'aportar les certificacions necessàries, tan bon punt sigui possible, i haurà de complir la normativa ambiental.
4. Si no es presenta simultàniament amb la llicència urbanística per a l'execució de les obres d'adequació del local o de l'establiment a una activitat determinada, la comunicació ambiental es presentarà un cop finalitzades l'execució de les obres i les instal·lacions necessàries per dur a terme l'activitat determinada i prèviament a l'inici d'aquesta.

Article 56. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal.

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62NSKQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística i que fan referència a les constitucions o modificacions d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altra operació o negoci jurídic que, directament o indirectament, comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments, places d'aparcament, trasters o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

Article 57. Tramitació.

1. Les llicències per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes en aquesta ordenança i d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud de llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'Annex V d'aquesta ordenança.
3. La resolució sobre la sol·licitud de llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data de la presentació de la sol·licitud.
4. La resolució municipal ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols presentats amb la sol·licitud en què constin el nombre d'habitatges, establiments, places d'aparcaments, trasters o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i l'ús urbanístic.

Article 58. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions.

Estan subjectes a aquest tipus de llicència els actes establerts per la legislació urbanística i que fan referència a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions, objecte d'un únic projecte tècnic autoritzat prèviament.

Article 59. Tramitació.

1. Les llicències de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions es tramiten d'acord amb les disposicions comunes per a totes les llicències urbanístiques previstes en aquesta ordenança d'acord amb les disposicions específiques recollides en aquest article.
2. La sol·licitud de llicència urbanística de primera utilització i ocupació parcials s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'Annex V d'aquesta ordenança.
3. La persona sol·licitant de la llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions ha de ser la persona titular de la llicència que prèviament ha autoritzat l'execució de les obres d'aquests edificis o construccions.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

4. Els serveis municipals, amb les inspeccions prèvies pertinents, han d'informar sobre l'adequació de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
5. La resolució sobre la sol·licitud de llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data de la presentació de la sol·licitud.
6. La llicència de primera ocupació i utilització parcials dels edificis i les construccions és prèvia a qualsevol dels actes de control inicial exigits en matèria de control ambiental de les activitats, si bé s'han d'establir procediments per a coordinar ambdues intervencions.

Article 60. Requisits per a la primera utilització i ocupació parcial.

1. Es pot instar a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions, objecte d'únic projecte tècnic autoritzat prèviament, sempre que la part de la qual es tracti compleixi els requisits establerts en la normativa urbanística.
2. La sol·licitud de llicència per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar dels documents següents:
 - a) El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pel col·legi professional competent.
 - b) L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
 - c) Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
 - d) El certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.
3. Amb la sol·licitud de llicència per a la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions s'ha de presentar una declaració responsable, subscripta per la direcció facultativa de les obres en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que:
 - a) L'estat d'execució de les obres acabades i per les quals s'insta la primera utilització i ocupació parcials permet la seva utilització i ocupació amb independència de la part de l'edifici o la construcció no acabada.
 - b) La utilització i ocupació parcials de la part de l'edifici o la construcció i l'acabament de les obres no s'interfereixen mútuament de manera greu.
 - c) S'ha lliurat al promotor el Llibre de l'edifici, que comprèn, entre d'altres, les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat i de les seves instal·lacions.
 - d) L'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació que li correspon, i que aquest s'ha incorporat al Llibre de l'edifici.

Article 61. Actes de divisió i segregació de terrenys subjectes a fiscalització prèvia.

1. Tots els actes de divisió o segregació de terrenys i les operacions jurídiques previstes en la

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

normativa urbanística vigent s'han de sotmetre a fiscalització prèvia municipal, que pot donar lloc a les resolucions següents:

- a) Llicència de parcel·lació urbanística.
 - b) Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística.
 - c) Manifestació de disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.
2. La parcel·lació és l'acte de divisió o de segregació de terrenys, finques o parcel·les. Es considera parcel·lació urbanística quan els actes de divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots tinguin per finalitat dur a terme, o facilitar, els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació d'obres pròpies d'aquest tipus de sòl, d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article 62. Llicència de parcel·lació urbanística.

1. Estan subjectes a llicència de parcel·lació urbanística la divisió o segregació de terrenys i les operacions jurídiques que d'acord amb la normativa urbanística vigent constitueixen parcel·lació urbanística.
2. No seran objecte de llicència de parcel·lació urbanística les divisions o segregacions de terrenys derivades d'un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, ni les derivades d'un expedient d'expropiació forçosa.
3. La resolució sobre la sol·licitud de llicència de parcel·lació urbanística es dicta i es notifica en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la data de la presentació de la sol·licitud.

Article 63. Declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística i manifestació de la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.

1. Quan una divisió o segregació de terrenys no constitueixi parcel·lació urbanística, l'Ajuntament ha de declarar la innecessarietat de llicència urbanística de parcel·lació d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable.
2. Si la divisió o segregació no constitueix parcel·lació urbanística i no s'ajusta a la legislació urbanística i sectorial aplicable, l'Ajuntament ha d'emetre una resolució en la qual manifesti la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys.
3. El termini màxim per a la declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació urbanística o per manifestar la disconformitat amb el règim de divisió de terrenys presentada és d'un mes a comptar des de la data de la presentació de la sol·licitud.

Article 64. Tramitació.

1. Les llicències de parcel·lació urbanística es tramiten d'acord amb la legislació urbanística i les disposicions específiques recollides en aquesta ordenança.
2. La sol·licitud d'aquesta tipologia de llicència s'ha d'adreçar a l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada de la documentació enumerada en l'annex V d'aquesta ordenança.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

3. En la sol·licitud s'ha de concretar clarament si la divisió o segregació pretesa és objecte de parcel·lació urbanística o si es demana la declaració d'innecessarietat de parcel·lació urbanística, justificant de forma raonada la petició amb la documentació adjunta d'acord amb el que estableix la normativa urbanística vigent i aquesta ordenança.
4. En els supòsits previstos en la normativa urbanística, s'ha de condicionar l'eficàcia de les llicències de parcel·lació urbanística a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació amb terrenys contigus per formar una nova finca.

Article 65. Indivisibilitat de parcel·les i finques, requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment.

1. No es poden fer parcel·lacions urbanístiques en les parcel·les o finques que siguin indivisibles d'acord amb el règim d'indivisibilitat dels terrenys que regula la normativa urbanística, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades també per la mateixa.
2. Només es pot atorgar llicència de parcel·lació urbanística si prèviament s'ha aprovat el planejament urbanístic general o, si escau, el pla de millora urbana, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.
3. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció del règim d'indivisibilitat urbanística dels terrenys i de les disposicions d'aquest article mai es poden considerar solars, ni és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.

Article 66. Formalització i documentació de comunicacions prèvies.

1. L'Ajuntament posarà a disposició de les persones interessades un model normalitzat de comunicació prèvia.
2. La comunicació prèvia es presenta acompanyada de la documentació exigida per la normativa urbanística i per aquesta ordenança en l'Annex VI.

Article 67. Acreditació de la comunicació prèvia urbanística.

La persona titular pot acreditar la comunicació prèvia mitjançant còpia de la documentació presentada, en format imprès o electrònic, i ha d'estar en tot moment a disposició del personal municipal de control i d'inspecció al lloc on es du a terme l'acte urbanístic comunicat.

Article 68. Validesa i verificació formal de la comunicació prèvia.

1. Només tenen validesa jurídica les comunicacions prèvies presentades de conformitat amb les determinacions d'aquesta ordenança, que són eficaces des de la seva entrada en el Registre general de l'Ajuntament, moment a partir del qual es pot dur a terme l'acte





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

comunicat.

2. La comunicació prèvia no atorga, a la persona o empresa titulars de l'acte, facultats sobre el domini públic, el servei públic o els béns col·lectius, ni dona cobertura a efectes jurídics que vulnerin l'ordenament jurídic urbanístic.

Article 69. Inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial, aportades amb la comunicació.

1. Quan l'òrgan o servei tècnic municipal, en comprovar les dades i els documents aportats junt amb la comunicació prèvia, detecti qualsevol inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial, elevarà proposta a l'òrgan municipal competent per tal que iniciï un procediment als efectes de declarar la ineficàcia de la comunicació prèvia presentada i acordi la suspensió cautelar dels actes comunicats.
2. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del tràmit d'audiència, per un termini de deu dies, durant el qual podrà formular al·legacions i presentar els documents que estimi pertinents.
3. A efectes d'aquesta ordenança, es considera que la inexactitud, la falsedat o l'omissió és de caràcter essencial en els supòsits següents:
 - a) Si els actes comunicats estan prohibits per l'ordenament urbanístic vigent o no poden complir en cap cas els requeriments de la normativa sectorial aplicable.
 - b) Si es detecten defectes essencials en el projecte o la documentació tècnica presentada amb la comunicació prèvia, i per tant, requereixen modificacions substancials per a ser esmenats.
 - c) Si els actes comunicats no disposen d'alguna autorització o informe, urbanístic o sectorial, previ i preceptiu.
 - d) Si, en comprovar les dades i els documents aportats conjuntament amb la comunicació prèvia, es detecta qualsevol altra inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial.
 - e) Si les obres comunicades estan subjectes a llicència urbanística prèvia.
4. Si es mantenen les deficiències detectades, es dictarà una resolució que declari la ineficàcia de la comunicació prèvia presentada, que impedeix que es realitzi l'acte, ratifica la suspensió cautelar dels actes comunicats i que posa fi al procediment administratiu iniciat.

Article 70. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials.

1. Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia els actes establerts per la legislació urbanística que comporten l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials i que s'enumeren en [l'Annex III.B](#) d'aquesta ordenança.
2. La comunicació prèvia d'obres es presenta a l'Ajuntament acompanyada de la documentació que estableix la normativa urbanística i aquesta ordenança, enumerada en

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

l'Annex VI, segons el tipus d'obres a què fa referència i en funció de si les obres comunicades requereixen, o no, la intervenció d'un tècnic competent, i acredita el compliment del règim d'intervenció urbanístic per l'acte, permet l'inici de l'acte comunicat des del dia de la seva presentació i faculta els serveis tècnics municipals per verificar la conformitat de les dades que s'hi contenen.

3. Les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres han d'indicar els terminis màxims per a començar-les i acabar-les, en proporció a la seva entitat i d'acord amb les terminis establerts en la normativa urbanística i en aquesta ordenança. Els terminis màxims indicats en la comunicació prèvia no poden superar els tres mesos per a començar l'execució de les obres ni un any per a acabar-les, que seran els terminis que, per defecte, regeixin si la comunicació no n'indica cap.
4. Si l'Ajuntament constata que un acte comunicat està subjecte a llicència urbanística l'òrgan municipal dictarà una resolució per deixar sense efecte de manera immediata la comunicació presentada i s'informarà a la persona interessada del tràmit que li correspon.
5. El règim de comunicació no facultarà en cap cas l'exercici d'actuacions contràries a la legislació urbanística, al planejament urbanístic vigent, ni podrà substituir la llicència d'obres quan aquesta sigui preceptiva, sense perjudici de l'obtenció d'altres autoritzacions municipals o sectorials, si s'escau.
6. La presentació de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús en cap cas autoritza a l'ocupació o l'afectació de la via pública o de béns de domini públic que requerirà d'un permís municipal específic .

Article 71. Actes comunicats que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent.

1. Als efectes d'aquesta ordenança, és preceptiva la intervenció de tècnic competent que subscriu el projecte o la documentació tècnica corresponent i que assumeixi la direcció facultativa de l'execució de les obres, a les actuacions incloses en *l'Annex III.B. 1.a*.
2. Amb la comunicació prèvia s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la persona titular i el tècnic competent en què manifestin, sota la seva responsabilitat, que es compleix amb les determinacions de la normativa urbanística i els altres requisits exigibles per a l'acte comunicat d'acord amb la normativa aplicable.
3. En els supòsits previstos en la normativa sectorial vigent, la comunicació prèvia també s'ha d'acompanyar de la designació i acceptació del tècnic competent que assumirà la coordinació de la seguretat i salut en l'execució de les obres.

Article 72. Actes comunicats que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent.

Als efectes d'aquesta ordenança no és preceptiva la intervenció de tècnic competent en les actuacions incloses en *l'Annex III.B. 1.b*.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Article 73. Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades i comunicació ambiental.

La comunicació prèvia d'obres per adequar el local o l'establiment a una activitat determinada, subjecta a comunicació ambiental, s'ha de presentar abans d'iniciar l'activitat i serà responsabilitat del promotor l'eventual incompatibilitat de la normativa urbanística amb la normativa reguladora d'activitat.

Article 74. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.

Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions que es relacionen en l'Annex III.B.2 d'aquesta ordenança.

Article 75. Tramitació.

1. La persona interessada que comuniqui la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a l'Ajuntament ha de ser la persona titular de la llicència urbanística que prèviament ha autoritzat l'execució de les obres d'aquests edificis o construccions.
2. Els serveis tècnics municipals han de practicar inspecció per constatar l'adequació, o no, de les obres executades en el projecte tècnic autoritzat i el compliment dels requisits i les condicions necessàries per a la primera utilització i ocupació comunicada.
3. Només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia a l'Ajuntament sense que aquest hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
4. Si els serveis tècnics municipals constaten que les obres executades no s'adeqüen a la llicència atorgada o s'incompleteixen algunes de les seves condicions, elevarà la proposta a l'òrgan municipal competent perquè, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació en l'Ajuntament, dicti i notifiqui un acte administratiu en virtut del qual declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la llicència atorgada ni a les seves condicions, advertint sobre la manca de títol habilitant per a utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin d'acord amb el que preveu la normativa urbanística.
5. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'apartat anterior es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del termini de quinze dies hàbils per a al·legacions o per presentar els documents pertinents per corregir i perfeccionar la comunicació o, si escau, per ajustar les obres al contingut de la llicència urbanística atorgada.

Article 76. Requisits per a la formalització de la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.

La comunicació prèvia de primera utilització i ocupació s'ha de presentar amb el model normalitzat de l'ajuntament i acompanyada de la documentació que consta en l'Annex VI.B





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

d'aquesta ordenança.

Article 77. Altres actuacions sotmeses a comunicació prèvia.

1. També seran objecte de comunicació prèvia a l'Ajuntament les actuacions relacionades en l'*Annex III.B.3* d'aquesta ordenança.
2. Les comunicacions prèvies de les actuacions recollides al punt anterior s'han de presentar a l'Ajuntament acompanyades de la documentació enumerada en l'*Annex VI.C* d'aquesta ordenança.
3. Amb comunicació prèvia d'aquestes actuacions s'ha de presentar una declaració responsable que ha d'anar subscripta per la persona interessada en què manifesti, sota la seva responsabilitat, que es compleixen els requisits exigibles d'acord amb la normativa vigent.

Article 78. Normes per a l'execució de les obres. Deures de les persones titulars de les obres.

1. Les persones titulars d'unes obres autoritzades per llicència urbanística o comunicades tenen els deures següents:
 - a) Executar les obres d'acord amb el contingut de la llicència atorgada o de la comunicació prèvia efectuada.
 - b) Començar i acabar l'execució de les obres en els terminis de la llicència urbanística o de la comunicació prèvia, incloses les seves pròrrogues respectives.
 - c) Informar a l'Ajuntament de l'inici i prèviament a l'execució de les obres, aportant els documents establerts en aquesta ordenança.
 - d) Informar a l'Ajuntament de l'acabament de les obres, aportants els documents establerts en aquesta ordenança o, quan escaigui, instant a la primera utilització i ocupació dels edificis o de les construccions
 - e) Adoptar durant l'execució de les obres les mesures de seguretat i salubritat previstes en les ordenances municipals i en la normativa sectorial vigent.
 - f) Disposar en el lloc de les obres d'una còpia del títol administratiu i de la documentació de caràcter tècnica a disposició del personal amb funcions d'inspecció urbanística.
 - g) En cas d'obres d'edificació, informar a l'Ajuntament de l'acabament de les diferents fases d'execució de les obres per al control municipal durant l'execució de les obres d'acord amb l'article 89 de l'ordenança.
 - h) Retirar de la via pública les tanques, les bastides, els materials i altres elements instal·lats, un cop finalitzades les obres.
 - i) Construir o restituir el paviment de les voreres, l'arbrat, els serveis i els elements urbans malmesos en l'execució de les obres.
 - j) Informar a l'Ajuntament de la suspensió de les obres, si escau.
2. Els treballs per a l'execució de les obres s'ha de realitzar els dies feiners i en horari d'entre les 8 i les 20 hores. Excepcionalment i per causes justificades prèvia sol·licitud de la





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

persona titular, l'Ajuntament podrà autoritzar, en casos concrets, una alteració dels dies i horaris establerts.

Article 79. Inici i finalització de les obres.

1. Amb caràcter previ a l'execució de les obres, la persona titular de les obres ha d'aportar a l'Ajuntament l'acta d'inici d'obres i la documentació complementària que escaigui d'acord amb l'*Annex V* d'aquesta ordenança, en el termini establert a les condicions generals o particulars fixats en la llicència. En el cas d'actes subjectes a comunicació prèvia no cal presentar cap document relatiu a l'inici de l'obra.
Si les obres autoritzades no requereixen la intervenció de tècnic competent s'ha de substituir la còpia de l'acta d'inici d'obres per una declaració responsable de la persona titular de la llicència urbanística.
2. Una vegada acabades les obres, la persona titular de les obres ha d'aportar a l'Ajuntament:
 - a) El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa, si és preceptiva, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pel col·legi professional competent.
 - b) L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau.
 - c) Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
 - d) El certificat o document acreditatiu del cost real de les obres executades.
3. En els casos en què sigui preceptiva la comunicació prèvia per a la primera utilització i ocupació dels edificis, parcials o totals, la persona titular de la llicència ha d'aportar a l'Ajuntament els documents establerts en aquest article per donar conformitat a les obres acabades amb la comunicació prèvia per primera utilització i ocupació.

Article 80. Suspensió d'unes obres en curs d'execució.

1. En cas de suspensió d'unes obres en curs d'execució, la persona titular d'aquestes obres inacabades és responsable d'adoptar les mesures escaients per mantenir-les en condicions de seguretat i salubritat i per evitar afectacions a les edificacions veïnes o a l'espai públic.
2. La persona titular de les obres ha de posar en coneixement de l'Ajuntament la suspensió d'aquestes mitjançant la presentació d'una declaració responsable on, sota la seva responsabilitat, posi de manifest que dona compliment als requisits i a les obligacions establerts en aquest article. La declaració responsable s'ha d'acompanyar d'un informe de la direcció facultativa, on es faci constar l'estat d'execució de les obres en el moment de la suspensió i les mesures de protecció adoptades.
3. En el supòsit de suspensió de l'execució d'unes obres per un termini superior a tres mesos, la persona titular de la llicència està obligada a:





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- a) Construir o restituir el paviment de les voreres, l'arbrat, els serveis i els elements urbans malmesos en l'execució de les obres.
 - b) Mantenir tancada la parcel·la o solar a límit de façana.
 - c) Prendre les mesures cautelars necessàries per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes ni l'espai públic.
 - d) Desmuntar i retirar la grua torre, les bastides i/o els aparells elevadors instal·lats per a l'execució de les obres.
 - e) Altres mesures que ordeni l'Ajuntament.
- L'incompliment d'aquestes mesures facultarà a l'Ajuntament a dictar les ordres d'execució oportunes i, en el seu cas, dur-les a terme subsidiàriament, a càrrec de la persona interessada.
4. La suspensió d'unes obres inacabades facultarà l'Ajuntament a dictar les ordres d'execució escaients per garantir la seguretat de les persones, la protecció del patrimoni arquitectònic historicoartístic i la protecció del paisatge urbà. Així mateix, en el cas de suspensió de les obres sense causa justificada, aquests fets poden constituir un supòsit de declaració de l'incompliment d'edificar, d'acord amb la legislació urbanística.

Article 81. Suspensió de les obres per descobriment de restes arqueològiques.

Si durant l'execució de les obres es troben restes o objectes que eventualment puguin tenir valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra, d'acord amb la legislació de patrimoni cultural vigent, hauran d'adoptar les mesures següents:

1. Suspendre immediatament les obres.
2. Adoptar les mesures pertinents per a la protecció de les restes arqueològiques.
3. Comunicar el descobriment al departament competent en matèria de cultura de la Generalitat i a l'Ajuntament en el termini de 48 hores des de la troballa.

Article 82. Modificació dels agents que intervenen en l'edificació.

La renúncia o el canvi d'algun dels tècnics que formen la direcció facultativa, o de qualsevol altre tècnic que es requereixi, i/o canvi de contractista, comportarà la suspensió automàtica de l'execució de les obres. Aquesta renúncia o canvi s'ha de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim de deu dies des que s'ha produït mitjançant la presentació d'una comunicació prèvia acompanyada de la documentació específica recollida en l'*Annex VI* d'aquesta ordenança. Per continuar amb l'execució de les obres serà necessària l'acreditació de la designació de nous tècnics.

Article 83. Condicions per a l'ocupació de la via pública durant l'execució de les obres.

1. Les condicions per a l'ocupació de la via pública durant l'execució de les obres seran les recollides en aquest article, si no és vigent cap altra ordenança municipal que les reguli.
2. La instal·lació de contenidors, sacs de runa i tanques de protecció té caràcter provisional

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

mentre durin les obres, està subjecte a la corresponent autorització per a l'ocupació de via pública i ha de garantir el compliment de les condicions d'accessibilitat i seguretat de les persones en els itineraris de vianants.

3. S'ha d'instal·lar tanca provisional de protecció a la part frontal de l'edificació o del solar on s'executin obres de nova planta o de demolició, i també en aquelles altres on els treballs incideixen en la seguretat i el lliure trànsit de vianants o de vehicles a la via pública.
4. En el cas que hagi transcorregut el termini màxim per començar les obres o aquestes s'aturin més de tres mesos s'ha de desmuntar la tanca provisional i deixar lliure la via pública, sense perjudici d'adoptar les corresponents mesures de seguretat.
5. Les tanques provisionals de protecció d'obres han de ser d'una alçada mínima de dos metres i de materials opacs, i han d'oferir la seguretat i la conservació escaients. L'espai màxim de via pública que la tanca de protecció d'obres podrà ocupar ha de garantir l'adequada accessibilitat i seguretat als vianants de la via pública i estarà en proporció amb l'amplada de la vorera o del vial.
6. S'han de col·locar lones o xarxes de protecció de la via pública entre els forjats dels edificis mentre s'hi realitzin treballs de construcció, i s'han de prendre aquelles mesures necessàries per a no provocar pols, fums ni altres molèsties i per mantenir netes i exemptes de materials residuals les superfícies immediates o properes als treballs de les obres.
7. No es pot ocupar la via pública com a espai d'emmagatzematge de material de les obres, ni amb sanitaris portàtils, ni amb casetes d'obres o ni amb altres elements similars relacionats amb les obres. Els materials s'han de preparar i dipositar sempre dins de l'espai delimitat per les tanques provisionals d'obres. Si, per raons justificades, fos imprescindible l'ocupació parcial de la via pública amb alguna de les finalitats esmentades en aquest apartat, s'ha d'obtenir l'autorització expressa de l'Ajuntament perquè designi el punt o l'espai adequat per a fer aquesta ocupació parcial de la via pública, així com la liquidació de les taxes que en corresponguin.
8. En el cas de talls de vials i càrregues o descàrregues puntuals, moviments o implantació de maquinària lleugera o pesada i actuacions similars inherents als treballs d'execució de l'obra es requerirà l'autorització corresponent de l'Ajuntament per tal de coordinar, si escau, el trànsit rodat, així com la liquidació de les taxes que en corresponguin.

Article 84. Gestió dels residus de la construcció i/o demolició.

1. Totes les obres han de gestionar els residus de la construcció o demolició de conformitat amb la normativa sectorial de residus vigent.
2. En cas de comunicacions prèvies per a l'execució d'obres que no generin residus de la construcció, s'ha de presentar una declaració responsable de la persona que comunica les obres manifestant que l'execució de les obres que duren a terme no generaran cap tipus de residus de la construcció o demolició.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

3. En cas que a l'estudi de gestió i en el corresponent pla de gestió s'hagi previst la reutilització

de terres i pedres no contaminades per substàncies perilloses generades en la mateixa obra, en una obra diferent o en activitat de restauració, condicionament o rebliment, cal que la llicència d'obres determini la forma d'acreditació d'aquesta gestió.

4. En el supòsit de manca d'acreditació de la gestió dels residus de la construcció o si la gestió no s'ha dut a terme d'acord amb les previsions normatives, l'Ajuntament podrà adoptar les mesures pertinents per restablir la legalitat d'acord amb la normativa sectorial de residus vigent.

Article 85. Inspecció urbanística municipal.

1. La inspecció urbanística serà exercida per l'Ajuntament en el marc de les competències municipals i d'acord amb la normativa urbanística vigent.
2. Tots els actes sotmesos a la intervenció municipal regulada en aquesta ordenança queden subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, en qualsevol moment, a excepció de l'acció inspectora que en funció de la matèria correspon a altres administracions públiques.
3. Durant l'execució d'aquestes obres o actuacions urbanístiques, el personal amb funcions d'inspecció urbanística està facultat a entrar a les finques i a les obres que siguin objecte d'inspecció sense avís previ, a romandre el temps necessari per realitzar la seva funció i a practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària, tot d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent. Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.

Article 86. Control durant l'execució de les obres d'edificació.

1. A les obres d'edificació es fixen els següents moments pel control de l'execució de les obres:
 - a) Marcatge dels fonaments.
 - b) Un cop s'ha acabat l'estructura corresponent a la planta baixa dels edificis de nova planta o un cop s'ha acabat l'estructura de la primera fase que s'addicioni a les ampliacions d'edificis existents.
 - c) Un cop s'ha acabat la cobertura d'aigües de l'edifici.
2. La persona interessada o la direcció facultativa de les obres ha de posar en coneixement de l'Ajuntament l'acabament de cadascuna d'aquestes fases en el termini de deu dies hàbils des que s'hagin realitzat i ha d'aportar el corresponent informe tècnic emès per la direcció facultativa sobre l'adequació de les obres al projecte autoritzat.
3. Sens perjudici del que preveuen els apartats anteriors, l'Ajuntament pot exercir les facultats d'inspecció en qualsevol moment de la vigència de la llicència urbanística.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Article 87. Documentació en el lloc de les obres.

En el lloc de les obres ha d'haver-hi, a disposició del personal amb funcions d'inspecció urbanística, la documentació següent, segons correspongui:

1. Placa d'obres, en el cas de llicències d'obres, visible des de la via pública
2. Còpia del títol administratiu habilitant de les obres.
3. Exemplar del projecte executiu autoritzat o de la documentació tècnica presentada.

Article 88. Pla d'inspecció urbanística.

1. Per organitzar l'activitat inspectora que li correspon a l'Ajuntament en exercici de la seva potestat de protecció de la legalitat urbanística, es poden elaborar i aprovar plans d'inspecció que fixin les prioritats d'actuació.
2. Els plans d'inspecció urbanística són aprovats per l'alcaldia, s'han de publicar a la seu electrònica de l'Ajuntament i en ells s'han de fer constar els recursos humans i materials que es destinen per a la seva execució.
3. Els objectius estratègics dels plans d'inspecció urbanística seran els següents:
 - a) Intervenir amb anticipació enfront dels actes de presumpta infracció urbanística.
 - b) Prioritzar les inspeccions en funció de l'estat i característiques de les potencials infraccions urbanístiques i la seva incidència urbanística, mediambiental, paisatgística i social.
 - c) Portar a terme tasques de foment del compliment de la normativa urbanística i sectorial d'aplicació durant les actuacions inspectores.
 - d) Promoure la presentació de les comunicacions prèvies pels actes que hi estiguin subjectes.
4. D'acord amb els objectius estratègics establerts al punt anterior, s'han de recollir com actuacions d'atenció prioritària les inspeccions següents:
 - a) Les que tinguin per objecte la paralització immediata d'obres que es trobin en curs d'execució.
 - b) Les que tinguin per objecte la incoació d'un procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada amb data de prescripció propera o immediata.
 - c) Les que es duguin a terme durant la instrucció dels procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada un cop ja iniciats i amb la finalitat d'evitar la seva caducitat.
 - d) Les que tinguin per objecte comprovar si s'ha executat la restauració voluntària, als efectes d'imposar la corresponent multa coercitiva o per incoar el procediment d'execució subsidiària.
 - e) Les d'actuacions urbanístiques en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat.
 - f) Les d'actuacions urbanístiques en elements, espais o zones subjectes a un règim de





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

protecció patrimonial, urbanística o mediambiental.

- g) Les d'actuacions urbanístiques que afectin directament, o indirectament, els espais públics, els espais lliures, els equipaments públics o altres reserves de dotacions.
 - h) Les de les primeres ocupacions i utilització, parcials o no, dels edificis i les construccions.
 - i) Les d'actuacions urbanístiques que suposin la implantació d'usos en plantes soterrades.
 - j) Les d'actuacions urbanístiques que impliquin demolicions o enderrocs parcials amb afectació a la via pública.
 - k) Les d'actuacions urbanístiques que suposin intervencions o afectacions substancials en locals de risc especial d'acord amb el Codi tècnic de l'edificació.
5. L'aprovació per part de l'Ajuntament d'un Pla d'inspecció urbanística determina les prioritats d'actuació respecte de les inspeccions urbanístiques i, en cap cas, impedeix les inspeccions que no estiguin recollides o programades expressament en el pla.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Modificació dels preceptes de l'ordenança i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.

Els preceptes i els annexos d'aquesta ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl que, per raons sistemàtiques, reproduïen aspectes de la legislació estatal i autonòmica vigents i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

Segona. Modificació dels annexos de l'ordenança.

L'alcalde o alcaldessa, mitjançant decret, pot modificar els annexos d'aquesta ordenança per adaptar-los a la normativa vigent en cada moment, així com aprovar taules resum dels citats annexos a efectes de publicitat dels procediments a la seu electrònica.

Tercera. Condicions generals i particulars de cada tipus d'actuació.

L'alcalde o alcaldessa, mitjançant decret, pot aprovar les condicions generals i les particulars de cada tipus d'actuació, aplicables als règims de llicències urbanístiques i de comunicació prèvia, les quals es publicaran a la seu electrònica de l'Ajuntament.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Règim transitori.

Les disposicions d'aquesta ordenança s'apliquen a les sol·licituds de llicències urbanístiques en tràmit a data de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat

Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santoniodevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Queda derogada l'Ordenança municipal d'obres subjectes al règim de comunicació prèvia aprovada definitivament pel Ple d'Ajuntament en sessió del 27 de maig de 2010 i publicada íntegrament al BOP de Barcelona del 17 de juny de 2010 i totes aquelles altres disposicions municipals d'igual rang que s'oposin, contradiguin o resultin incompatibles amb aquesta ordenança.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Normativa supletòria.

En tot allò no previst en aquesta ordenança s'aplicarà el que disposin les normes legals i reglamentàries vigents en la matèria.

Segona. Entrada en vigor.

Aquesta ordenança entrarà en vigor transcorreguts 15 dies hàbils d'haver estat publicada completament al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

ANNEX I. ACTES SUBJECTES A INTERVENCIÓ MUNICIPAL

A) Actes subjectes a llicència urbanística

Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia 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, requereixin 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) Obres d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització en execució polígons o sector de planejament urbanístic.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- n) Piscines.
- o) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable sectorial que s'hi estableixi.

- p) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics en els termes establerts a la normativa urbanística.
- q) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- r) Els usos i les obres provisionals.
- s) Els actes relacionats subjectes a comunicació prèvia que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, amb les excepcions previstes en la legislació urbanística.

B) Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableix la normativa urbanística, els actes següents:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les seves 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 per la seva escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, i que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi a ús no residencial d'edificis, construccions i instal·lacions.
- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) Pintura i sanejament de façanes que donin a 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 instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix la normativa urbanística.
- j) Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les infraestructures de serveis tècnics d'acord amb la normativa urbanística, excepte





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

ANNEX II. ACTES NO SUBJECTES A INTERVENCIÓ MUNICIPAL

No estan subjectes al règim de llicència urbanística ni de comunicació prèvia els actes següents:

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització degudament aprovats en execució del planejament urbanístic en àmbits delimitats per un polígon d'actuació urbanística o sector.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques o divisions de finques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració si no requereixen cap projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) Els moviments de terra, l'esplanació 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, de l'administració competent en matèria del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- e) Els projectes de les obres locals ordinàries que promouen les administracions municipals i els organismes autònoms, les societats i altres ens que en són dependents degudament aprovats.
- f) Els actes d'ús del sòl i edificació subjectes al règim de declaració responsable de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
- g) La tala d'un arbre aïllat, en sòl urbà, sempre que l'arbre no tingui cap mena de protecció ni es pugui considerar massa arbòria d'acord amb la definició d'aquesta ordenança.
- h) Les actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme per al manteniment[de la part no edificada dels solars o de les finques:
 - Neteja i desbrossament de parcel·les i solars.
 - Enjardinament dels solars.
- i) Les actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme als edificis existents per al manteniment puntual dels espais interiors, sempre que no es tracti d'un bé sotmès a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística i que les obres o les actuacions no afectin la imatge de l'edifici:
 - Pintat dels paraments interiors dels habitatges o dels espais comunitaris.
 - Reparacions puntuals a les instal·lacions individuals o comunitàries.
 - Reparacions puntuals d'elements de fusteria o de revestiments interiors: enrajolats, paviments i cels rasos.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

ANNEX III. CLASSIFICACIÓ DELS ACTES SEGONS TIPOLOGIES DE LLICÈNCIES I DE COMUNICACIONS PRÈVIES

A) Actuacions subjectes al règim de llicència urbanística classificades segons tipologies

Els actes subjectes al règim de llicència urbanística es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les tipologies següents:

1. Llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial

Les obres subjectes a llicència d'execució d'obres i canvis d'ús a residencial es distribueixen en els subtipus següents:

- a) Les obres que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic (obres d'edificació):
- Les obres d'edificació de nova construcció, i les seves ampliacions, reforma o enderrocament, 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, que no requereixin projecte tècnic segons la legislació d'ordenació de l'edificació.
 - Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè tenen caràcter d'intervenció total.
 - Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici, perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial produeixen una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria o del sistema estructural de l'edifici.
 - Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents quan tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
 - Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents que estiguin catalogats o protegits.
- b) La demolició total o parcial d'edificis i construccions.
- c) Els canvis dels edificis a un ús residencial.
- d) Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de terrenys.
- e) La construcció de murs de contenció de terres.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus o el dipòsit de material que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o similars, quan els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin superiors a un metre.
- i) Les operacions de tala de masses arbòries, d'acord amb la definició de l'article 9 de l'ordenança.
- j) La tala de vegetació arbustiva d'acord amb la definició de l'article 9 de l'ordenança.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- l) Obres d'urbanització que no siguin en execució de polígons o sector de planejament urbanístic.
 - m) La instal·lació de cases prefabricades, mòduls o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
 - n) Piscines, tant si son d'obra com prefabricades.
 - o) Les instal·lacions de subministrament de serveis:
 - Les instal·lacions de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia i d'altres similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
 - Les instal·lacions d'infraestructures de telecomunicacions per sobre del límit establert per la legislació sectorial: la instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil si es dona algun dels supòsits següents:
 - Que tinguin un impacte en el patrimoni històric-artístic o en l'ús privatiu i ocupació dels béns de domini públic.
 - Quan ocupin una superfície superior a 300 m², computant-se a tal efecte tota la superfície inclosa dins del tancament de l'estació o instal·lació.
 - Que siguin de nova construcció i tinguin un impacte en espais naturals protegits.
 - p) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica:
 - Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en els termes establerts per la normativa urbanística aplicable.
 - q) Obres als espais públics de les empreses subministradores de serveis.
2. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
 3. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions:
 - a) La primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions de nova planta.
 - b) La primera utilització i ocupació parcials de les ampliacions dels edificis i construccions existents.
 - c) La primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar-ne l'ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.
 4. Llicència de parcel·lació urbanística:
 - a) Les divisions simultànies o segregacions successives de terrenys, en qualsevol classe de sòl, que tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

propis del sòl urbà i la implantació d'obres en aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió.

- b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades en l'apartat anterior, en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.
- c) La constitució d'associacions o societats en les quals la condició de ser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix l'apartat anterior.

B) Actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia classificades segons tipologies

Les obres i actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les tipologies següents:

1. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials:

Les obres i actuacions subjectes a comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús no residencial es distribueixen en els subtipus següents:

- a) Les obres que requereixen la intervenció d'un tècnic competent:
- Les obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin caràcter residencial ni públic i que siguin d'una sola planta.
 - Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin els fonaments o els elements estructurals i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
 - Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin el volum o les superfícies construïdes i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
 - Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici. La demolició o enderrocament total o parcial de





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

construccions auxiliars o instal·lacions annexes a l'edificació que no es trobin dins de l'àmbit de l'edificació d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

- Les intervencions sobre els edificis existents que tinguin caràcter d'intervenció parcial d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que tinguin elements catalogats o protegits, quan les obres no afectin a l'element catalogat o protegit.
 - El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
 - La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals de menys d'un metre d'alçària.
 - La instal·lació de grues de construcció quan no es considerin mitjans auxiliars per a l'execució d'unes obres que estiguin emparades en una llicència urbanística o en una comunicació prèvia vigent.
 - La construcció de murs i tanques amb excavació per a nous fonaments.
 - L'execució de cales, pous o sondejors que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en llicència o comunicació urbanística vigent.
 - Les actuacions preparatòries a les obres de construcció que s'ajustin a les condicions general d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en llicència o comunicació urbanística vigent (instal·lació de casetes, barraques provisionals d'obra, sitges o similars).
 - Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics, de potència generada superior als 10 KW, en els termes que estableix la normativa urbanística.
 - Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics a la via pública d'acord amb la normativa urbanística, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.
 - Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques requereixin la intervenció d'un tècnic competent.
- b) Les obres que no requereixen la intervenció d'un tècnic competent
- Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre edificis existents que no afectin els fonaments, els elements estructurals, el volum, les superfícies construïdes o el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Les obres de reforma interior en un habitatge que no en modifiquin la distribució, l'estructura o la façana.
 - Les obres de reforma interior d'entitats sense ús d'habitatge que no en modifiquin la distribució, l'estructura o la façana.
 - Les obres de reforma interior en espais o zones comunitàries dels edificis que no en modifiquin la distribució, l'estructura o la façana.
 - La construcció o la instal·lació de murs i tanques sense excavació per a nous fonaments.
 - La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - Les mesures de protecció en façanes, mitgeres, patis o terrats.
 - La instal·lació de tanques provisionals en solars mitjançant pals, malles metàl·liques, o similars.
 - La pavimentació, la construcció de voreres i l'arranjament d'espais lliures dins de parcel·les mitjançant obres de més entitat que les de simple manteniment.
 - Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics, de potència generada de fins a 10 KW, en el termes que estableix la normativa urbanística.
 - La instal·lació de mitjans auxiliars per a l'execució d'obres, diferents de les grues de construcció, que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en una llicència urbanística o en comunicació prèvia vigent per a l'execució d'obres.
 - L'estintolament provisional d'estructures d'edificis o construccions existents.
 - Pèrgoles.
 - Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques no requereixin la intervenció d'un tècnic competent.
2. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions:
- a) La primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.
 - b) La primera utilització i ocupació de les ampliacions dels edificis i les construccions existents.
 - c) La primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar els seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.
3. Comunicació prèvia d'altres actuacions:
- a) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
 - b) Les modificacions no substancials dels projectes tècnics autoritzats o comunicats





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

prèviament.

- c) La transmissió d'una llicència urbanística o d'una comunicació prèvia.
- d) La pròrroga de comunicacions prèvies d'obres.
- e) L'ampliació del termini de vigència de les comunicacions prèvies.
- f) Desistiment o renúncia a un llicència urbanística o als efectes d'una comunicació prèvia.
- g) El canvi de la direcció facultativa de les obres.

C) Documentació necessària per a la tramitació dels procediments d'intervenció urbanística

1. Documentació administrativa bàsica:

- a) Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística o de comunicació degudament emplenat.
- b) Comprovant del pagament en compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada, si així està establert en les ordenances fiscals corresponents.
- c) Imprès de declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats, en la tramitació de llicències urbanístiques i de comunicacions prèvies en que sigui requisit la intervenció de tècnic competent.

2. Documentació de caràcter tècnic:

- a) Documentació per a sol·licitar informació urbanística: Annex IV
- b) Documentació per a sol·licitar llicències urbanístiques: Annex V i Annex V BIS
- c) Documentació per a presentar comunicacions prèvies: Annex VI

ANNEX IV. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR INFORMACIÓ URBANÍSTICA

A) Les sol·licituds de **Certificat de règim urbanístic**, previst a l'article 30, requereixen la documentació següent:

- 1. Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- 2. Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la comunicació presentada o a la llicència sol·licitada.
- 3. Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques, o fitxa cadastral descriptiva.

B) Les sol·licituds d'**Informe de compatibilitat urbanística associat a la tramitació d'activitats** amb el planejament urbanístic, previst a l'article 31, han d'incloure la documentació següent:

- 1. Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud.
- 2. Justificació del pagament de la taxa.
- 3. Plànol de l'emplaçament de l'activitat projectada que permeti una identificació indubtable de la finca.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

4. Memòria bàsica descriptiva de l'activitat projectada que n'expliqui la naturalesa i les característiques principals, i que inclogui la determinació de les necessitats d'ús i aprofitaments del sòl i del subsòl, així com dels requeriments de l'activitat respecte de la disponibilitat i la suficiència dels serveis públics municipals.
5. En els casos d'activitats subjectes a la legislació d'accidents greus o que tenen algunes de les substàncies químiques o categoria de substàncies tòxiques o molt tòxiques incloses en aquesta legislació d'accidents greus, de conformitat amb els llistats que estableix la normativa de seguretat industrial, la sol·licitud ha de contenir la informació que requereixi aquesta legislació, en especial la Llei 12/2008 i el Reglament que la desenvolupa, amb relació a l'anàlisi quantitativa del risc, d'acord amb les instruccions dictades per l'Agència Catalana de Seguretat Industrial.

ANNEX V. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

A) Llicència per a l'execució d'obres

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució d'obres s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Projecte tècnic (bàsic o bàsic i executiu visat pel col·legi professional corresponent) signat pel tècnic competent, i amb el contingut següent:
 - Memòria:
 - Justificació del compliment dels paràmetres urbanístics.
 - Justificació del compliment dels paràmetres d'ecoeficiència.
 - Justificació del compliment de les condicions mínimes d'habitabilitat, si escau.
 - Justificació del compliment del codi d'accessibilitat, si escau.
 - Justificació del compliment de la norma NSC sismoresistent, si escau.
 - Plànols:
 - Plànols exigibles d'acord amb la normativa vigent i els necessaris per justificar el compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol d'implantació de la proposta amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, amb incorporació de quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
- Plec de condicions.
- Amidaments i pressupost
- Annexos i projectes complementaris:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
 - Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.
 - En cas d'instal·lació de grua torre: Projecte tècnic de la instal·lació signat per





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

un tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.

- Connexions amb els serveis municipals.
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat pel gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Separata d'incendis d'acord amb l'Ordre INT/320/2014, de 20 d'octubre, per a les actuacions que requereixen informe de prevenció d'incendis.
- Fotografies actuals de la finca, incloses vials i voreres.
- Estudi geotècnic, si escau.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades, s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent, si no s'han presentat amb la sol·licitud de llicència:

- Quan el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de presentar el projecte d'execució visat corresponent de conformitat amb aquesta legislació sobre ordenació de l'edificació i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte bàsic autoritzat.
- Documents dels agents de l'edificació segons LOE: direcció facultativa de les obres, de la direcció d'execució de les obres, si escau, de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent, i designació del contractista (amb aportació d'alta censal, alta en registre professional o empresarial o similar).
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.
- Certificat d'eficiència energètica, si escau.
- Projecte d'infraestructures comunes de telecomunicacions, si escau, signat per un tècnic competent i visat d'acord amb la normativa vigent o justificació de la sol·licitud de l'autorització sectorial per mitjans telemàtics.
- Projecte d'energia solar tèrmica o fotovoltaica, si escau.

En cas de concreció de l'ordenació de volums s'han d'adjuntar els documents complementaris següents:

- Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala mínima 1:1.000, on s'han de representar les alineacions i rasants que l'afectin establertes pel planejament urbanístic i els altres límits de la parcel·la constituïts pels lindars de les parcel·les veïnes o els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris confrontants.
- Plànol de la parcel·la edificable sobre base topogràfica digital, a escala adequada, on





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

s'identifiquin tots els serveis urbanístics existents o previstos.

- Plànol de la parcel·la edificable, a escala mínima 1:200, on s'assenyalin la superfície de sòl ocupada per l'edificació projectada i l'ordenació de volums per damunt i per sota de la rasant del sòl, planta per planta, amb la descripció de les ocupacions, distàncies entre edificis, paràmetres relatius a la separació de veïns i concreció dels accessos per a vianants i vehicles.
- Plànol de seccions longitudinals i transversals de l'edificació projectada, a escala mínima 1:200, on s'expressin les alçades entre plantes i l'alçada màxima total prevista, inclosos els elements tècnics de l'edificació situats per sobre de la coberta.
- Propostes de connexió de l'edificació projectada amb els serveis urbanístics existents.

B) Demolició total o parcial d'edificis i construccions

Les sol·licituds de llicències urbanístiques de demolició total o parcial d'edificis i construccions s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Projecte tècnic signat per un tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent, si escau, i amb el contingut següent:
 - Memòria
 - Plànols
 - Plànols exigibles d'acord amb la normativa vigent i els necessaris per justificar el compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol d'implantació de la proposta amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, amb incorporació de quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
 - Amidaments i pressupost
 - Annexos al projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
 - Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.
- Designació del contractista (amb aportació d'alta censal, alta en registre professional o empresarial o similar).

C) Els canvis dels edificis a un ús residencial

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per als canvis dels edificis a un ús residencial s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent, si escau, i amb el contingut següent:
 - Memòria:
 - Justificació del compliment dels paràmetres d'ecoeficiència.
 - Justificació del compliment de les condicions mínimes d'habitabilitat.
 - Justificació del compliment del codi d'accessibilitat, si escau.
 - Plànols
 - Plànols exigibles d'acord amb la normativa vigent i els necessaris per justificar el compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol d'implantació de la proposta amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, amb incorporació de quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
 - Plec de condicions
 - Amidaments i pressupost
 - Annexos i projectes complementaris:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició, si escau.
 - Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.
 - Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
 - Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.
 - Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
 - Document d'assumeix de la direcció facultativa de les obres.

D) Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de sòl

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució de moviments de terres o esplanacions de terrenys s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Identificació i justificació precisa de les actuacions a executar.
 - Descripció dels treballs que s'hi duran a terme, de les fases, de les precaucions que cal adoptar respecte de les finques confrontants, de l'impacte ambiental que es pot generar, així com de les mesures correctores que s'adopten, incloent-hi també les mesures necessàries per a la restitució d'entorns on s'ha d'intervenir.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Plànols
 - Plànols exigibles d'acord amb la normativa vigent i els necessaris per justificar el compliment de la normativa urbanística.
 - Plànols de perfils que permetin identificar el volum del moviment de terres o de l'esplanació, amb representació indubtable del terreny natural i del proposat.
- Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:
- Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.

E) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'extracció d'àrids i explotació de pedreres s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística emplenat.
- Declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.
- Projecte tècnic, signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent, si escau, amb el contingut següent:
 - Memòria
 - Característiques de la intervenció, del programa, de les fases i de la coordinació dels treballs previstos, amb el grau de detall suficient per comprovar-ne l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
 - Plànols
 - Emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, i quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
 - Proposta amb el grau de detall suficient per comprovar-ne l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
 - Amidaments i pressupost
 - Annexos al projecte tècnic, d'acord amb la normativa sectorial:
 - Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
- Estudi de l'impacte en el medi ambient i el paisatge i de les mesures de correcció del programa de restauració, si escau.
- Estudis específics: cromàtics, hidrogeològics, etc.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Autorització sectorial, si escau.

Amb caràcter previ a l'execució als actes autoritzats s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent, quan escaigui.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent, quan escaigui.

F) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponent a la llicència urbanística sol·licitada
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Descripció i identificació precisa dels elements vegetals objectes de la tala amb detall de les espècies, quantitat, diàmetres, etc.
 - Justificació del compliment de la normativa aplicable.
 - Plànol d'emplaçament on es representi clarament la situació de la finca objecte l'actuació i l'àmbit on es pretén efectuar, amb l'expressió de les dades de superfícies i característiques físiques, paisatgístiques, i amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, i quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables
- Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:
 - Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició, si escau.
 - Estudi de l'impacte en el medi ambient i el paisatge i de les mesures de correcció del programa de restauració, si escau.
 - Estudis específics: cromàtics, hidrogeològics, etc.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, sig-

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat

Codi Validació: 3XJWFKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

nat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus, si escau.

- Autorització sectorial, si escau.

G) Instal·lacions d'hivernacles o similars

Les sol·licituds de llicències per a la instal·lació d'hivernacles o similars s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació tècnica, amb el contingut següent:
 - Característiques de la intervenció amb el grau de detall suficient per a comprovar l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
 - Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM.
 - Plànols de la proposta amb el grau de detall suficient per comprovar-ne l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
- Annexos, segons normativa sectorial:
 - Projecte d'Actuació Específica, en S.N.U., si escau, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme. En altre cas, estudi d'impacte en el medi ambient i sobre el paisatge, i de les mesures correctores proposades, si escau.
 - Informació geotècnica, si escau.
 - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent, si escau:

- Document d'assumeix de la direcció facultativa.
- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

H) Operacions de tala de masses arbòries

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per dur a terme operacions de tala s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.
 - Descripció dels elements vegetals objectes de la tala amb detall suficient





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

(espècies, quantitat, diàmetres, etc.) per valorar la intervenció.

- Plànol d'emplaçament on es representi clarament la situació de la finca objecte de la tala i l'àmbit on es pretén efectuar, amb l'expressió de les dades de superfícies i característiques físiques, paisatgístiques, etc i amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, i amb quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
- Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:
 - Documentació fotogràfica de les espècies que s'han de talar o dels elements objectes de la tala i de l'entorn.
 - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent, si escau.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Autorització sectorial, si escau.

l) Obres puntuals d'urbanització

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a l'execució d'obres puntuals d'urbanització no incloses en execució de polígons o sectors de planejament, s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Identificació precisa de la finca afectada per les obres.
 - Descripció de les característiques generals de les obres d'urbanització, delimitació de les fases d'execució.
 - Plànol de situació o emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM.
 - Plànols sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i les característiques de les obres.
- Annexos, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi geotècnic segons les característiques del terreny, si escau.
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus se- parats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Assumeix de la direcció facultativa.

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat

Codi Validació: 3XJWFKR6SFH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadmiracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 73





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.
- Designació del contractista (amb aportació d'alta censal, alta en registre professional o empresarial o similar).

J) Obertura o recuperació de camins rurals

Les sol·licituds de llicències per a la obertura o recuperació de camins rurals s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació tècnica, amb el contingut següent:
 - Característiques de la intervenció amb el grau de detall suficient per a comprovar l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
 - Plànol d'emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, i quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
 - Plànols de la proposta amb el grau de detall suficient per comprovar-ne l'adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits de la legislació sectorial.
- Annexos, segons normativa sectorial:
 - Projecte d'Actuació Específica, en SNU, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme.
 - Informació geotècnica, si escau.
 - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent, si escau:

- Document d'assumeix de la direcció facultativa.
- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per tècnic competent.

K) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents

Les sol·licituds de llicències per a la instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent, si





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

escau, i amb el contingut següent:

- Memòria
- Plànols
 - Plànols exigibles d'acord amb la normativa vigent i, necessaris per justificar el compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol d'implantació de la proposta amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, amb incorporació de quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
- Amidaments i pressupost.
- Annexos al projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Qüestionari d'Estadística, d'Edificació i Habitatge de la Generalitat, si escau.
- Qualificació provisional d'habitatges de protecció, si escau.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.

L) Obres d'instal·lacions de subministrament

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a executar obres d'instal·lacions de subministrament s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.
 - Descripció de les característiques generals de les obres d'urbanització, delimitació de les fases d'execució.
 - Plànol de situació o emplaçament on s'identifiqui clarament la finca o les finques amb superposició de l'àmbit corresponent del plànol d'ordenació del POUM, i quadre justificatiu dels paràmetres urbanístics aplicables.
 - Plànols de projecte sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i les característiques de les obres previstes.
- Annexos, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.

Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

Plaça Montseny, 5. Sant Antoni de Vilamajor (08459). Tel. 938452400. C/e: ajuntament@savilamajor.cat



Codi Validació: 3XJWFQKR6SFHGG62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonidevilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 73



Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la coordinació de la seguretat i salut a les obres.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.

M) Instal·lacions de producció d'energia elèctrica

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a les instal·lacions de producció d'energia elèctrica s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.
- Projecte tècnic signat per tècnic competent, visat pel col·legi oficial corresponent, si escau, i amb el contingut següent:
 - Memòria
 - Plànols
 - Amidaments i pressupost
 - Annexos al projecte tècnic, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.

N) Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica:
 - Identificació precisa de la finca afectada per les actuacions.
 - Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments,





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

entitats, o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables. En cas d'habitatges també s'ha de justificar el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.

- Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.
- Annexos:
 - Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la sol·licitud.
 - Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa o es modifica el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte als inscrits en el Registre de la Propietat o, de no ser així, en una llicència anterior.

O) Llicència per a la primera utilització i ocupació parcial d'edificis i construccions

Les sol·licituds de llicències urbanístiques per a la primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.
- Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:
 - Identificació de la llicència que ha autoritzat el projecte sobre el qual s'insta la primera utilització i ocupació parcials.
 - Plànols *as-built* amb les modificacions introduïdes i comunicades a l'obra respectes del projecte aprovat.
 - Plànols amb la identificació precisa de la part del projecte acabada i amb la identificació de les parts comunes de l'edifici o de la construcció, els trasters i els aparcaments, així com de la urbanització i els guals.
 - Documentació fotogràfica de la part de l'edifici acabat i de l'entorn.
- Declaració responsable de la direcció facultativa d'acord amb l'article 61 de l'ordenança.
- Certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pel col·legi professional competent.
- L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.

- Certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.
- Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici, si escau:
 - Butlletí signat per l'instal·lador amb segell d'entrada a la Generalitat per a edificis de 2 a 20 habitatges.
 - Certificat signat per un tècnic competent amb segell d'entrada a la Generalitat, per a més de 20 habitatges.
- Justificant o certificat d'abocament controlat de runa i excavació, expedit per un abocador autoritzat per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya, si escau.
- Justificant de la sol·licitud d'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana o de la declaració de l'alteració cadastral de la finca, segons sigui el cas.

P) Llicència de parcel·lació urbanística

Les sol·licituds de llicències de parcel·lació urbanística s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
- Declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.
- Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:
 - Memòria justificativa:
 - Cal justificar la finalitat o l'ús a què es pretengui destinar els lots proposats i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.
 - Altres informacions o justificacions jurídiques o tècniques necessàries per interpretar l'operació de parcel·lació proposada.
 - Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la qualitat d'indivisible, si escau.
 - Documentació gràfica:
 - Plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
 - Plànol parcel·lari de la finca que es pretengui dividir representatiu dels lots resultants, amb base cartogràfica topogràfica. Cal indicar la georeferenciació de la finca indicant els elements naturals i els elements existents, com també les cotes de rasant i topogràfiques.
 - Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- Annexos:





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti.
- Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca. Aquests documents no seran anteriors a tres mesos a la data de presentació de la llicència.
- Informe del departament competent en matèria d'agricultura, si escau, EN EL CAS DE DECLARACIÓ D'INNECESSARIETAT DE PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA.
- Document informatiu sobre el compliment d'obligacions fiscals de declaracions d'alteracions cadastrals del bé objecte de l'obra o demolició.

Q) Llicències en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat que no requereixen la tramitació i aprovació d'un projecte d'actuació específica.

Les sol·licituds de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat, quan d'acord amb la legislació urbanística vigent no requereixin l'aprovació d'un pla especial urbanístic o d'un projecte d'actuació específica prèviament al seu atorgament, s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística degudament emplenat.
 - Justificació del compliment de les obligacions fiscals, d'acord amb les ordenances fiscals vigents, i de les garanties corresponents.
 - Memòria justificativa de l'actuació i la seva finalitat, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar-ne l'adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.
- Quan les actuacions comportin l'execució d'obres per implantar, reformar o rehabilitar construccions, edificacions o instal·lacions, la memòria ha d'identificar l'activitat rústica o d'altra naturalesa a la qual estiguin vinculades funcionalment i justificar la seva proporcionalitat.
- Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb la georeferenciació de la finca o finques i amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
 - Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
 - Projecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
 - Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.
 - Altra documentació complementària de la recollida als annexos documentals relatius





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

a les llicències urbanístiques ordinàries en sòl urbà segons el tipus d'actuació que es sol·licita.

- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat pel gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Separata d'incendis d'acord amb l'Ordre INT/320/2014, de 20 d'octubre, per a les actuacions que requereixen informe de prevenció d'incendis o la que la substitueixi.
- Acreditació que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i acreditació que l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

Amb caràcter previ a l'execució de les obres autoritzades s'ha d'aportar a l'Ajuntament la documentació complementària següent:

- Quan el projecte autoritzat tingui la consideració de bàsic, s'ha de presentar el projecte d'execució corresponent de conformitat amb aquesta legislació sobre ordenació de l'edificació i un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre l'adequació al projecte autoritzat.
- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i si escau d'acord amb la normativa vigent, de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.
- Designació empresa constructora que executarà les obres.

R) Pròrroga de la llicència urbanística per a l'execució d'obres

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència urbanística degudament emplenat.
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponents.
- Informe subscrit per la direcció d'obres on es faci constar l'estat d'execució de les obres.
- Fotografies de les obres que permetin verificar l'estat d'execució en què es troben.

S) Transmissió (canvi de titularitat) de llicència urbanística

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència urbanística degudament emplenat.
- Document de cessió de la llicència urbanística subscrit per la persona titular cedent i per la persona cessionària.
- Nomenament de la nova direcció facultativa de les obres, si escau.

T) Desistiment o renúncia de llicència urbanística

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament emplenat.
- En cas d'obres en curs d'execució, informe subscrit per la persona promotora de les obres i per la direcció facultativa, on es faci constar l'estat d'execució de les obres en





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

el moment de paralització i les mesures de seguretat i protecció adoptades.

U) Canvi o renúncia de la direcció facultativa

- Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament emplenat.
- Document que acrediti la renúncia de la direcció facultativa a l'execució de les obres amb indicació de l'estat d'execució de les obres en el moment de la renúncia.
- Document que acrediti el nomenament de la nova direcció facultativa per a dur a terme les funcions que li pertocuen a les obres pendents d'execució.

ANNEX V BIS. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR LICÈNCIES D'USOS I OBRES PROVISIONALS

Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de sol·licitud de llicència urbanística (FS-LU.OP) degudament emplenat
- Justificació del compliment de les obligacions fiscals, d'acord amb les ordenances fiscals vigents, i de les garanties corresponents.
- Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.
- Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- 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.
- Els escrits de les persones titulars dels drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals, en virtut de qualsevol negoci jurídic, relatius a:
 - L'acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin, així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
 - El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.
- Altra documentació necessària de la recollida als annexos documentals relatius a les llicències urbanístiques ordinàries en sòl urbà segons el tipus d'actuació que es sol·licita.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

ANNEX VI. DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A PRESENTAR COMUNICACIONS PRÈVIES

A) Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús

1. Comunicació prèvia d'obres que s'han de tramitar **amb la intervenció d'un tècnic/a competent**.

S'ha d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
- Declaració responsable del tècnic, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent, en cas de documents tècnics no visats.
- Memòria o documentació tècnica, amb el contingut mínim següent:
 - Justificació de la proposta i de les obres a executar, amb el grau de detall suficient per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres i de la construcció, amb la finalitat de comprovar-ne l'adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic, i quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits específics que s'hi estableixin.
 - Plànol d'emplaçament i situació.
 - Plànol topogràfic, si escau per la naturalesa de la intervenció.
 - Plànols de la proposta (representació de les obres amb el grau de detall suficient per apreciar les característiques de la intervenció).
- Annexos, d'acord amb normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.
 - Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.
 - En cas d'instal·lació de grua torre: projecte tècnic de la instal·lació signat per un tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.
- Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.
- Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.

2. Comunicacions prèvies d'obres que es poden tramitar **sense intervenció de tècnic competent**.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

S'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
- Documentació descriptiva i gràfica
- Identificació precisa de la finca afectada per les obres.
- Descripció i justificació de les obres que es pretén executar.
- Representació gràfica de les obres quan, per la seva naturalesa, s'escaigui.
- Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:
 - Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.
 - En cas d'instal·lació de grua torre: projecte tècnic de la instal·lació signat per un tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.
- Document d'acceptació del gestor de residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

B) Comunicació prèvia per a primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Les comunicacions prèvies de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar de la documentació següent:

- Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
- Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:
 - Identificació de la llicència que ha autoritzat el projecte sobre el qual s'insta la primera utilització i ocupació parcials.
 - Plànols *as-built* amb les modificacions introduïdes i comunicades a l'obra respecte del projecte aprovat.
 - Documentació fotogràfica de la part de l'edifici acabat i de l'entorn.
- El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pel col·legi professional competent.
- L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau, en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
- Certificat amb la justificació del cost real de la part de les obres executades.
- Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici, si escau:
 - Butlletí signat per l'instal·lador amb segell d'entrada a la Generalitat per a edificis de 2 a 20 habitatges.





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Certificat signat per un tècnic competent amb segell d'entrada a la Generalitat, pera més de 20 habitatges.
- Justificant o certificat d'abocament controlat de runa i excavació, expedit per un abocador autoritzat per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya, si escau.
- Justificant de la declaració de l'alteració cadastral de la finca.

C) Comunicació prèvia d'altres actuacions

1. Comunicació prèvia de la formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior :
 - Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
 - Documentació descriptiva i gràfica:
 - 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 aplicables. En cas d'habitatges també s'ha de justificar el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.
 - Documentació gràfica, a escala adequada, en què constin el nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu in- dependent, la seva superfície i ús urbanístic.
 - Annexos:
 - Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la sol·licitud.
 - Proforma del contracte o de l'operació jurídica de què es tracti.
2. Modificacions no substancials d'actes prèviament autoritzats per una llicència urbanística
 - Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
 - Projecte tècnic refós amb representació de les modificacions no substancials que es proposen en un color diferenciat, amb la justificació del caràcter no substancial de les modificacions que es comuniquen.
 - Altres documents relatius a les modificacions que es proposen.
3. Transmissió (canvi de titularitat) de comunicació prèvia i de llicència urbanística:
 - Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència urbanística o de la comunicació prèvia degudament emplenat.
 - Document de cessió de la llicència urbanística o de la comunicació prèvia subscrit per la persona titular cedent i per la persona cessionària .





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Nomenament de la nova direcció facultativa de les obres, si escau.
- 4. Pròrroga del termini de vigència de la comunicació prèvia relativa a l'execució d'obres
 - Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la comunicació prèvia degudament emplenat.
 - Justificació del compliment de les obligacions fiscals i garanties corresponents.
- 5. Renúncia a una comunicació prèvia i a una llicència urbanística:
 - Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament emplenat.
 - En cas d'obres en curs d'execució, informe subscrit per la persona promotora de les obres, i per la direcció facultativa si escau, on es faci constar l'estat d'execució de les obres en el moment de paralització i les mesures de seguretat i protecció adoptades.
- 6. Canvi o renúncia de la direcció facultativa o del contractista
 - Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la llicència degudament emplenat.
 - Document que acrediti la renúncia de la direcció facultativa o del contractista a l'execució de les obres amb indicació de l'estat d'execució de les obres en el moment de la renúncia.
 - Document que acrediti el nomenament de la nova direcció facultativa o del contractista per a dur a terme les funcions que li pertocquen a les obres pendents d'execució.

ANNEX VII. CRITERIS DE QUALIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS COM A SUBSTANCIALS O NO SUBSTANCIALS

A efectes d'aquesta ordenança els criteris i els paràmetres per considerar que una modificació afecta les condicions essencials dels actes urbanístics, i per tant, per qualificar-la com a substancial, són els següents:

1. Pel que fa als **paràmetres urbanístics d'ordenació**, es considera que hi ha modificació substancial en el projecte o la documentació tècnica quan es modifiquen les condicions bàsiques d'ordenació establertes pel planejament urbanístic que, a efectes d'aquesta ordenança, són les determinacions sobre:
 - L'alineació de l'edifici a vial o la seva profunditat edificable de l'edifici.
 - L'alçada reguladora màxima de l'edifici.
 - El nombre d'habitatges.
 - El coeficient d'edificabilitat neta aplicada a la parcel·la.
 - L'ocupació màxima permesa de les parcel·les.
 - La situació de les edificacions: règim de distàncies i separació a llindars o a partions.
2. Pel que fa als **paràmetres urbanístics d'ús**, es considera que hi ha una modificació substancial en el projecte o documentació tècnica quan es proposa:





Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor

- Canviar l'ús de l'edifici o de la construcció.
 - Canviar o determinar l'ús del local o establiments.
3. Amb relació al **còmput de les superfícies de l'edifici o de la construcció**, es considera que hi ha una modificació substancial quan es dona:
- Un increment o reducció de qualsevol tipus de la superfície construïda.
 - Una modificació en el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
 - Una modificació del nombre de places d'aparcament que suposin la disminució de la reserva mínima obligatòria establerta pel planejament urbanístic, si escau.
4. Amb relació als **elements constructius i als requisits tècnics de l'edifici o de la construcció**, quan:
- Hi ha modificacions respecte de les condicions de seguretat de l'edifici.
 - Les modificacions siguin considerades substancials d'acord amb el Codi tècnic de l'edificació.
 - Les modificacions comportin la reconsideració general de les solucions adoptades respecte de les condicions de protecció contra incendis.
 - Es modifiquen els fonaments o els elements estructurals.
 - Es modifiquen les solucions arquitectòniques o constructives fonamentals.
5. Amb relació a **elements objecte de proteccions especials**, quan:
- Hi ha modificacions que suposen un impacte paisatgístic o una alteració dels elements catalogats o protegits.

Sant Antoni de Vilamajor, 3 de desembre de 2024.

L'Alcalde,
Raül Valentin i del Valle

Document signat electrònicament.

Codi Validació: 3XJWFQKR65FH6G62N5KQJN2M2
Verificació: <https://santantonienvilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 73

