



ANUNCI APROVACIÓ DEFINITIVA

Atès que el Ple municipal de data 31 de gener de 2019 va aprovar inicialment l'Ordenança reguladora d'obres i durant el termini d'exposició pública no s'han presentat reclamacions, resta automàticament elevat a definitiu l'acord plenari inicial, el text íntegre del qual es fa públic a continuació:

PREÀMBUL

L'Ordenança municipal reguladora d'obres regula la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl que es realitzin en el terme municipal de Sant Pere de Vilamajor. Com a iniciativa municipal en l'àmbit de l'urbanisme, pretén regular i simplificar els procediments de tramitació de llicències urbanístiques d'obres, per estalviar temps als ciutadans i als professionals del sector.

Les activitats relacionades en l'àmbit de les llicències són un servei públic que té com a objectiu fonamental el control de la construcció de tot tipus d'obres i activitats per tal de garantir que s'ajustin a la normativa urbanística i sectorial vigent.

D'acord amb els articles 188 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i els articles 66 i 71 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, l'Ajuntament té competències en matèria de llicències urbanístiques, ordenació, gestió, execució i disciplina urbanístiques, així com habitatge i protecció del medi.

Les noves regulacions legals en matèria urbanística, el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), així com l'adopció de mitjans telemàtics per a la presentació de llicències i comunicacions prèvies fan necessària una ordenança reguladora que concreti els procediments, doni una major seguretat jurídica al ciutadà i agilitzi els tràmits administratius.

El Títol Primer d'aquesta ordenança regula les disposicions generals, tant l'objecte i l'àmbit d'aplicació com el marc legal i interpretatiu. El Capítol II regula el dret d'informació de les ciutadanes i ciutadans.

El Títol Segon regula els actes d'edificació i ús del sòl. Es relacionen els actes subjectes a comunicació prèvia, els actes subjectes a llicència urbanística i els actes no subjectes a intervenció. També queda regulat el règim jurídic de les autoritzacions dels actes subjectes a aquesta ordenança. Aquesta titol també regula les llicències d'edificació per a usos i activitats determinades i l'autorització de les edificacions per a l'exercici d'activitats no determinades.

El Títol Tercer regula el règim de comunicació prèvia, establint dos procediments per a la tramitació de les autoritzacions, el comunicat immediat i el comunicat diferit. Es regula el procediment pel comunicat immediat enunciant els actes concrets que resten subjectes a aquest règim i la documentació que caldrà presentar per a la seva comunicació. Queda definit el procediment pel comunicat diferit i els actes sotmesos a aquest. Es fa èmfasi en els diversos procediments per a la tramitació per aquest règim segons la naturalesa de l'acte i es relaciona la documentació genèrica i específica segons el tipus d'actuacions. La primera utilització i l'ocupació d'edificis també estan sotmeses al règim de comunicació prèvia.

El Títol Quart regula el règim de llicència urbanística. Enuncia la tramitació de la sol·licitud, la instrucció de les llicències urbanístiques, la seva resolució i la durada, pròrroga i caducitat de les mateixes. Estableix diversos procediments per a la tramitació d'autoritzacions per aquest règim segons la naturalesa de l'acte, com són les obres i moviments de terres o instal·lacions; les llicències en edificacions incloses en el Pla especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable; la primera utilització i ocupació; la tala de masses





arbòries o vegetació arbustiva; les demolicions; les parcel·lacions o divisions horitzontals. Es defineix la documentació corresponent a cadascuna dels actes abans relacionats.

EL Títol Cinquè regula les normes en l'execució i conclusió de les obres. Enuncia la necessitat de direcció facultativa en les obres que així ho requereixi, descriu les obligacions durant l'execució i la conclusió de les obres i com cal procedir si hi ha modificacions en el curs de l'execució.

El Títol Sisè regula el règim disciplinari. Les infraccions i sancions queden regulades d'acord amb la tipificació establerta en la Llei d'urbanisme vigent i segons el procediment establert en el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

L'Ordenança es tanca amb les disposicions addicionals, transitòria i final.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I. Objecte i àmbit d'aplicació

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. L'objecte d'aquesta Ordenança és la regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sòl que es realitzin en el terme municipal de Sant Pere de Vilamajor.
2. El règim d'intervenció regulat en aquesta Ordenança, no eximeix de l'obligació d'obtenir altres autoritzacions o de complimentar altres formes d'intervenció que siguin preceptives, de conformitat amb les Ordenances municipals i amb la resta de normativa sectorial aplicable a l'actuació.

Article 2. Marc legal i interpretació.

1. A tot allò que no prevegi aquesta Ordenança s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient, de procediment administratiu, de règim local i d'altres normes concordants.
2. Aquesta Ordenança s'interpretarà segons el sentit literal de les seves paraules i en relació al context de la mateixa Ordenança, sempre dins del marc legal constituït per la legislació urbanística vigent i les normes de procediment administratiu, i d'acord amb les disposicions del planejament urbanístic municipal que en cada moment sigui d'aplicació.

Capítol II. Informació urbanística

Article 3. Drets d'informació dels ciutadans o ciutadanes

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'entén per informació urbanística tota la documentació de què disposi l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, en qualsevol forma d'expressió i en qualsevol suport material, referida als instruments de planejament i gestió urbanístics i, en general, al règim urbanístic del sòl i a les activitats i limitacions que puguin afectar-lo.
2. Els instruments de planejament i de gestió urbanístics vigents són públics i qualsevol persona pot consultar-los en tot moment, informar del seu contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament.
3. Per facilitar l'exercici d'aquest dret l'Ajuntament de Sant Pere de Vilamajor:
 - a) Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QM2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 36



- b) Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
 - c) Adoptarà les mesures organitzatives necessàries per garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que pugui formular qualsevol persona, per escrit o per mitjà de consulta verbal, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
 - d) Promourà la possibilitat de consultar els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.
4. D'acord amb el reconeixement de l'acció pública en matèria d'urbanisme establert en l'article 12 de la Llei d'urbanisme, es considera persona interessada en un procediment urbanístic, a més de qui el promogui o qui tingui drets que puguin resultar afectats per la resolució que s'adopti, a qui es personi en ell.
 5. En els procediments de tramitació dels instruments de planejament i gestió, tothom té dret a consultar els instruments sotmesos a informació pública i els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional, i té dret a obtenir còpies.
 6. En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació i a obtenir còpies dels documents que integren l'expedient d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu.
 7. Els ciutadans tenen dret a accedir als registres i als documents que, formant part d'un expedient urbanístic i es trobin en els arxius administratius, sigui quina sigui la forma d'expressió, gràfica, sonora o en imatge o el tipus de suport material en què figurin, sempre que aquests expedients corresponguin a procediments acabats en la data de la sol·licitud.
 8. L'accés als documents que continguin dades referents a la intimitat de les persones estarà reservat a aquestes, que, en el supòsit que observin que aquestes dades figuren incompletes o inexactes, poden exigir que es rectifiquin o es completin, llevat que figurin en expedients caducats pel transcurs del temps, d'acord amb els terminis màxims que determinin els diferents procediments, dels quals no es pugui derivar cap efecte substantiu.
 9. L'accés als documents de caràcter nominatiu que, sense incloure altres dades pertanyents a la intimitat de les persones, figurin en els procediments d'aplicació del dret, llevat dels de caràcter sancionador o disciplinari, i que, en consideració al seu contingut, es puguin fer valer per l'exercici dels drets dels ciutadans, podrà ser exercit, a més de pels seus titulars, per tercers que acreditin un interès legítim i directe.
 10. L'exercici dels drets que estableixen els apartats anteriors pot ser denegat quan prevalguin raons d'interès públic, per interessos de tercers més dignes de protecció o quan així ho disposi una llei, i, en aquests casos, l'òrgan competent pot dictar resolució motivada.
 11. El dret de accés serà exercit pels particulars de manera que no es vegi afectada l'eficàcia del funcionament dels serveis públics; amb aquesta finalitat, formular petició individualitzada dels documents que es desitgi consultar, sense que es pugui, excepte per a la seva consideració amb caràcter potestatiu, formular sol·licitud genèrica sobre una matèria o conjunt de matèries. No obstant això, quan els sol·licitants siguin investigadors que acreditin un interès històric, científic o cultural rellevant, se'ls pot autoritzar l'accés directe a la consulta dels expedients, sempre que quedi garantida degudament la intimitat de les persones.
 12. El dret d'accés comportarà el d'obtenir còpies o certificats dels documents que l'examen sigui autoritzat per l'administració, previ pagament, si s'escau, de les exaccions legalment establertes.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajoradministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 36



13. Les persones interessades poden demanar l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic d'una o d'unes finques concretes a l'ajuntament de Sant Pere de Vilamajor, que ha de notificar el certificat pertinent, subscrit pel secretari o secretària de l'ajuntament, en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud al registre general de l'ajuntament. En cas de finques no contigües, s'ha de sol·licitar i emetre un certificat per a cada una d'elles.
14. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat anterior ha d'expressar quin és el règim urbanístic aplicable a la finca o finques en el moment de la seva sol·licitud, indicant:
Els instruments de planejament i gestió urbanístics aplicables, així com si algun d'ells està en tramitació o subjecte a procediments de revisió o modificació i, en aquest cas, si s'ha acordat la suspensió de tramitacions i de llicències que regula l'article 73 de la Llei d'urbanisme.
La classificació i la qualificació del sòl, amb indicació dels paràmetres aplicables respecte a l'ús del sòl, les condicions d'edificació i l'aprofitament del subsòl.
Si s'escau, el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en què està inclosa la finca.
Les altres determinacions urbanístiques significatives que condicionin l'aprofitament i l'ús del terreny.
15. El certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereixen els apartats anteriors, en el cas que la finca sigui edificable i susceptible d'obtenir llicència urbanística directament i immediatament, té una vigència de sis mesos, a comptar de la notificació a les persones interessades. Sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que no tinguin defectes inesmencables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa del procediment d'atorgament de llicències regulada per l'article 73.1 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'acord de suspensió s'hagués adoptat amb anterioritat a la sol·licitud del certificat .
16. La manca de notificació del certificat d'aprofitament urbanístic, transcorregut el termini d'un mes des de la sol·licitud, té els mateixos efectes que preveu l'apartat 15, en el sentit que les llicències urbanístiques que se sol·licitin durant el termini de sis mesos a comptar des de la finalització del referit termini d'un mes establert en l'apartat 13, s'han d'atorgar si el projecte s'ajusta a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, i en el sentit que la sol·licitud de llicències no es veu afectada per la suspensió potestativa regulada per l'article 73 de la Llei d'urbanisme, llevat que l'acord de suspensió s'hagués adoptat amb anterioritat a la sol·licitud del certificat.
17. La sol·licitud de consulta d'expedients s'ha de formular per escrit i el dret de consulta s'exercirà en el dia i hora que senyalin els serveis municipals. En tot cas, als efectes de no entorpir el bon funcionament dels serveis municipals, la consulta d'expedients, s'haurà de demanar amb expedients individualitzats, havent de realitzar-se la consulta davant del personal de l'Ajuntament i es podrà limitar en funció de la disponibilitat dels serveis.
18. En qualsevol cas, l'obtenció de còpies, informes o certificats està condicionada a la seva petició per escrit i a l'abonament de les taxes corresponents.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajoradministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 36



TÍTOL SEGON. ELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Capítol I. Intervenció en l'edificació o l'ús del sòl

Article 4. Disposicions generals.

1. Els articles 187, 187bis i 187ter del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, determinen els actes subjectes a llicència urbanística i a comunicació prèvia. També els actes no sotmesos a intervenció.
2. L'exigència de llicència urbanística s'estableix sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.
3. Les llicències s'atorguen d'acord amb les previsions de la legislació i el planejament urbanístic vigents en el moment de la seva resolució, o en la data en què s'entenen produïts els efectes de la manca de resolució expressa de la sol·licitud.

Article 5. Actes subjectes a comunicació prèvia.

Resten subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions dels articles 6 i 7 d'aquesta ordenança, els actes següents:

- a1) Les construccions i instal·lacions de nova planta i obres d'ampliació, d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta.
- a2) Les obres de reforma, modificació, rehabilitació que no alterin la configuració arquitectònica dels edificis, entenent com a tals, les que tenen caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural o; que no tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis sencers.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d1) La construcció o la instal·lació de tanques.
- d2) La construcció o la instal·lació de murs.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) 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.
- g) 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.

Article 6. Actes subjectes a llicència urbanística.

Resten subjectes a la llicència urbanística, amb les excepcions que es determinen en l'article 7 d'aquesta ordenança, els actes següents:



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 36



- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques.
- c1) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, que no estiguin inclosos en l'article 5 d'aquesta ordenança, que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- c2) La demolició total o parcial excepte les determinades a l'article anterior.
- d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
- i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
- o) Els actes, amb les excepcions que estableix l'article 7 d'aquesta ordenança, la intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística; els usos i les obres provisionals i; els actes relacionats en l'article 4 d'aquesta ordenança, excepte els de la lletra g, que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.

Article 7. Actes no subjectes a intervenció.

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

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:

Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 36



- e) En sòl urbà, i en l'entorn immediat dels habitatges en sòl urbanitzable o no urbanitzable, la col·locació d'elements de mobiliari en l'espai lliure d'edificació, de fins a 1 metre d'alçada i en posició que no sigui visible des dels espais públics.

Article 8. Exigència de llicència per a la contractació de subministraments i serveis

Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden efectuar els subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús o transformació del sòl que no hagin obtingut prèviament la llicència o el certificat de legitimació de l'actuació per comunicació prèvia corresponent, llevat que es tracti de l'execució d'obres d'urbanització previstes en plans urbanístics o projectes d'urbanització, segons correspongui. En el cas d'actes d'ús o transformació del sòl autoritzats, la durada del contracte de serveis no pot ser superior al termini màxim establert per a la finalització de les obres, llevat que s'acrediti la concessió de la pròrroga corresponent.

Article 9. Règim jurídic de les autoritzacions

1. Les autoritzacions dels actes subjectes a aquesta ordenança s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen la Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.
2. La competència i el procediment per a atorgar i denegar les autoritzacions s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu ho és només per a les autoritzacions per comunicació prèvia. Per a les llicència urbanístiques, el silenci administratiu és negatiu.
3. L'expedient per a atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han d'estar motivades.
4. En cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietàries afectades.

Article 10. Llicència d'edificació per a usos i activitats determinades

1. Si l'edificació per la construcció del qual sol·licita llicència ha d'estar destinada a l'exercici d'activitats igualment sotmeses a autorització de la mateixa corporació, per virtut de norma local o sectorial, en l'expedient s'han d'acreditar les condicions urbanístiques del sòl i de l'edificació, les relatives a la localització i característiques de l'activitat i els requisits de les instal·lacions projectades.
2. L'interessat presentarà la documentació tècnica necessària relativa a l'edificació, activitats i instal·lacions, per a la deguda comprovació de les condicions i els requisits enunciats en l'apartat anterior.
3. En la tramitació de l'expedient es donarà compliment al que disposa la legislació i normativa urbanística, les normes referents a la instal·lació i exercici d'activitats i, altres de caràcter sectorial, quan calgui.
4. En cap cas s'atorgarà la llicència d'obres sense la concessió prèvia o simultània de la referent a l'activitat.



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 36



Article 11. Autorització d'edificació per a l'exercici d'activitats no determinades

Quan l'edificació pugui ser destinada a diverses activitats d'acord amb els usos que estableixi l'ordenació urbanística i aquelles no es determinin en el projecte, aquest haurà de preveure els elements d'infraestructura comuns tenint en compte les activitats permeses en la seva categoria.

La instal·lació de l'activitat i la seva posada en funcionament resten subjectes, respectivament, a l'obtenció de la corresponent llicència i a la deguda comprovació, d'acord amb la legislació sectorial.

Article 12. Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats en aquesta Ordenança i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. També estan subjectes a llicència municipal els actes de les entitats locals que no tinguin la competència per atorgar la llicència.
2. El conseller o consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament de Sant Pere de Vilamajor el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera de Territori i Sostenibilitat, que ha d'elevat al Govern, amb l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta Llei.
3. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera de Territori i Sostenibilitat.
4. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera de Territori i Sostenibilitat ha d'emetre l'informe corresponent.

Article 13. Publicitat de la intervenció municipal

1. En tots aquells casos en què l'Ajuntament emeti la placa d'obres, aquesta s'haurà de col·locar en un lloc visible des de la via pública en l'edifici o finca on es dugui a terme l'actuació autoritzada.
2. En els casos en què en l'autorització de les obres l'Ajuntament no emeti placa d'obres, caldrà que en la finca hi hagi una còpia del document que n'autoritza l'obra.

Article 14. Transmissibilitat

1. Les autoritzacions són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió de l'autorització han de comunicar per escrit a l'òrgan que la va atorgar. Transcorregut el



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 36



termini d'un mes des de la comunicació sense haver notificat la no procedència de la transmissió, es considerarà aquesta plenament efectiva.

2. En el cas d'haver dipositat avals, en el moment de comunicar transmissió i per tal que aquesta sigui efectiva, caldrà retornar l'aval dipositat a la persona originària una vegada el cessionari hagi dipositat un nou aval.
3. Un cop comunicada la transmissió, les responsabilitats i les obligacions de l'antiga persona titular són assumides pel nou titular. En aquest sentit, en el cas de liquidació complementària de taxes i d'ICIO, el nou titular es farà càrrec de l'abonament corresponent.
4. Si es produeix la transmissió sense efectuar la comunicació corresponent, l'antiga i la nova persona titular queden subjectes de forma solidària a totes les responsabilitats i obligacions derivades de la llicència.

TÍTOL TERCER. RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

Capítol I. Disposicions generals

Article 15. Actuacions per comunicació prèvia

Les actuacions incloses dins del règim de comunicació prèvia són les indicades en l'article 5 d'aquesta ordenança.

S'estableixen dos procediments per a la tramitació autoritzacions per aquest règim:

- a) comunicat immediat
- b) comunicat diferit.

Capítol II. Procediment per comunicat immediat

Article 16. Objecte

1. Serà objecte de comunicat immediat els actes determinats en l'article 5 d'aquesta ordenança, que corresponguin a instal·lacions o obres de reforma, modificació o rehabilitació de poca entitat que no requereixin l'elaboració de projecte tècnic, podent ser executades en un termini màxim d'un mes. Tampoc hauran de requerir informe tècnic, per no ser regulades pel planejament urbanístic ni per la legislació sectorial d'accessibilitat o d'habitabilitat.
2. El procediment de comunicat immediat no permetrà en cap cas l'obtenció de drets o facultats contràries a l'ordenament urbanístic.
3. Concretament resten subjectes al règim de comunicat immediat les obres i actuacions següents:
 - .Reforma de cuina, lavabo, dutxa, bany i/o safareig
 - .Reparació, substitució o execució de paviments en edificis (soleres de formigó, mosaics, gres de terrasses, parquets...) ⁽⁴⁾
 - .Reparació, substitució o execució de revestiments interiors (enrajolat, enguixat, arrebossat, aplacat, pintat...) ⁽⁴⁾
 - .Reparació, substitució o execució de revestiments exteriors (arrebossat, aplacat, pintat...)
 - .Reparació, substitució o instal·lació de fusteria o serralleria (portes, finestres, persianes, baranes, reixes...) ⁽¹⁾



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 36



- .Reparació, substitució, execució o eliminació de falsos sostres ⁽²⁾
- .Substitució o eliminació d'aparells sanitaris, taulells, mobles de cuina ⁽⁴⁾⁽⁵⁾
- .Reparació, substitució, execució o eliminació de canonades de desguàs, baixants, i canals; tant interiors com exteriors. ⁽³⁾
- .Creació, modificació o eliminació d'instal·lacions interiors (electricitat, fontaneria, telecomunicacions...)
- .Reparació puntual de cobertes, xemeneies, terrasses, ràfecs, cornises i balcons.
- .Retirada d'instal·lacions o equips fixats a edificis.

- (1) Aquestes actuacions no poden modificar les dimensions ni la posició de l'obertura ni afectar la llinda. Cal assegurar-se que l'escombrada de les fulles mòbils no envaeix la via pública. Cal que compleixen les condicions de seguretat mínimes, observant les alçades dels elements que fan la funció de barana, la separació entre les diferents parts que la conformen i/o els paraments i la resistència a l'impacte.
- (2) En l'execució de nous falsos sostres cal assegurar-se de disposar de les alçades lliures suficients per tal de complir les condicions d'habitabilitat aplicables o les alçades mínimes en locals, segons correspongui. Si es tracta d'un local on es desenvolupa una activitat, caldrà mantenir les condicions tecnicosanitàries exigibles.
- (3) Les canonades no podran desguassar a la via pública. En cas de xarxa separativa al carrer, caldrà conduir els desguassos a la conducció corresponent.
- (4) Si es tracta d'un local o similar on es desenvolupa una activitat, caldrà mantenir les condicions tecnicosanitàries exigibles i les alçades lliures mínimes corresponents, segons el tipus d'activitat.
- (5) L'eliminació d'aparells sanitaris en habitatges no podrà suposar la reducció, per sota de les mínimes, de les condicions d'habitabilitat prèvies.

4. En cap cas es podran acollir al règim de comunicat immediat les obres de modificació d'estructura dels edificis, de distribució interior, de canvis d'ús ni variació de la densitat, de les entitats o dels habitatges d'un immoble. Tampoc s'hi podran acollir les obres que es vulguin executar en edificis catalogats. No es podrà utilitzar el comunicat immediat per realitzar obres sobre finques en les que s'hi hagi iniciat qualsevol tipus d'expedient de disciplina urbanística. Tampoc es podrà utilitzar un comunicat immediat o successius comunicats immediats que impliquin la reforma general d'una entitat.
5. En el cas d'actuació sobre edificació en situació de fora d'ordenació segons la normativa urbanística, la presentació d'un comunicat immediat comportarà, per si sola, la renúncia per l'interessat al possible increment del valor de expropiació que es pogués produir com a conseqüència de l'execució de les obres.

Article 17. Procediment

1. El comunicat immediat s'haurà de formular en l'imprès normalitzat facilitat per l'Ajuntament o el tràmit telemàtic corresponent; en el qual hi figurarà un llistat de les obres comunes admeses per aquest tràmit i les condicions genèriques que donarà compliment l'interessat.
2. El comunicat immediat haurà d'anar signat per la persona que promogui les obres o actuacions o pel seu representant legal.
3. Si les obres requereixen l'ocupació de la via pública (sacs de runes, contenidors i bastides), s'haurà de tramitar independentment la corresponent llicència d'ocupació.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajoradministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 36



Article 18. Resolució

1. Els comunicats immediats defectuosos i els que ometin dades de caràcter essencial es tindran per no presentats fins que l'interessat els hagi esmenat.
2. Els comunicats immediats correctament complimentats, entrats per registre a l'ajuntament, es tindran per presentats i es poden iniciar les obres el mateix dia.
3. En el cas que el comunicat immediat tingui per objecte qualsevol actuació en un edifici plurifamiliar, tant a l'interior de les entitats privatives com en els espais comuns s'atorgarà sense perjudici de l'autorització que correspongui d'obtenir de la comunitat de propietaris.
4. El comunicat immediat no faculta en cap cas per exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir el tràmit de comunicat diferit ni de la llicència urbanística quan aquesta sigui preceptiva d'acord amb aquesta Ordenança.
5. S'aprovarà i notificarà la corresponent liquidació d'acord a les Ordenances Fiscals núm. 5 i 12, en concepte de la taxa, l'ICIO i fiança de residus que caldrà dipositar per tal de garantir la correcta destinació dels residus.

Article 19. Efectes

1. El termini de què disposa el titular del comunicat immediat per a la realització de les obres és de tres mesos comptats de la data de la presentació al registre, sense possibilitat de pròrroga.
2. Transcorregut aquest termini es produirà la caducitat del comunicat immediat sense necessitat de notificació expressa a l'interessat.
3. La caducitat del comunicat immediat, sense haver iniciat les obres, no impedirà reproduir-lo amb el mateix contingut del comunicat immediat original.
4. Resta totalment prohibida la presentació de múltiples comunicats immediats per a una mateixa emplaçament amb la finalitat d'executar una obra per fases.
5. Serà responsabilitat del promotor i constructor el prendre les mesures necessàries per garantir el compliment de la normativa referent a seguretat i salut a les obres de construcció.
6. L'Ajuntament pot declarar que la comunicació efectuada no té eficàcia quan les obres no s'ajusten al regim d'intervenció corresponent, contravenen l'ordenament urbanístic o sectorial, o contenen informació inexacta o falsa. La declaració determina la impossibilitat de continuar en l'exercici del dret a executar les obres i la restitució jurídica al moment previ a la comunicació.

Capítol III.- Procediment per comunicat diferit

Article 20. Definició i actuacions subjectes a comunicat diferit

Es troben subjectes al procediment de comunicat diferit aquelles actuacions que, estant definides en l'article 5 com a subjectes a comunicació prèvia, no poden ser autoritzades pel procediment de comunicat immediat.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 36



Article 21. Procediments per comunicat diferit

S'estableixen diversos procediments per a la tramitació autoritzacions per aquest règim segons la naturalesa de l'acte:

- a) Obres o instal·lacions
- b) Primera utilització i ocupació

Secció Primera. Obres o instal·lacions

Article 22. Definició d'obres o instal·lacions

S'entén obra o instal·lació les actuacions definides en l'article 5 d'aquesta ordenança en els punts: a1), a2), c), d1), d2), e) i g).

Article 23. Documentació genèrica per a la sol·licitud

La documentació mínima per a la sol·licitud d'un comunicat previ diferit d'obres o instal·lacions, és:

- .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst
- .Referència cadastral de l'emplaçament de l'obra
- .Memòria explicativa detallada de les obres o instal·lacions a efectuar
- .Fotografia de l'estat actual de la zona on actuar
- .Documentació addicional segons l'article següent
- .Autoliquidació i comprovant d'ingrés de les taxes i impostos

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.**

Article 24. Documentació addicional segons el tipus de comunicat

1. Construccions, ampliacions, reformes, modificacions i rehabilitacions (apartats a1, a2 i g):
 - Memòria tècnica, justificació del compliment de normatives aplicables que escaiguin i pressupost signats per un tècnic o tècnica competent.
 - Plànols de situació i emplaçament. Plànols de planta, alçat i/o secció de l'estat actual a escala no inferior de 1/100, acotat. Plànol de planta, alçat i/o secció de reforma a escala no inferior de 1/100, acotat i amb superfícies. En cas de façanes, indicant els materials i colors d'acabat. Tots ells signats per un tècnic o tècnica competent.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 36



- Estudi o estudi basic de seguretat i salut, i la designació i acceptació del tècnic o tècnica que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.
 - En cas de construccions, ampliacions i reformes o rehabilitacions importants, declaració responsable signada per un tècnic competent, conforme assumirà la direcció d'obra.
 - Contracte d'acceptació de residus signat indicant l'import rebut de dipòsit
2. Canvi d'ús, dels edificis i les instal·lacions excepte a ús residencial, sense obres (apartat c):
- .La memòria explicativa haurà de justificar la compatibilitat urbanística de l'ús proposat signada per un tècnic o tècnica competent
 - .Plànols de situació i emplaçament. Plànol de planta i secció de l'estat actual a escala no inferior de 1/100 acotat, indicant els usos actuals. Plànol de planta i secció de canvi d'ús a escala no inferior de 1/100, acotat i amb superfícies indicant els usos proposats. Tots ells signats per un tècnic o tècnica competent.
3. Construcció de tanques (apartat d1)
- .Plànol de la parcel·la indicant l'emplaçament de la tanca a construir
 - .Plànol de detall en secció a escala 1:20, de la tanca indicant les alçades respecte el terreny o rasant del carrer i materials de cada part, així com la fonamentació prevista.
 - .En cas que longitudinalment es prevegi realitzar diferents plans per superar el desnivell, alçat de la tanca a escala 1:50 o 1:100 indicant les alçades de cada material i respecte el terreny o rasant del carrer.
 - .Si el sistema constructiu no és prefabricat i/o precisa de fonamentació, contracte d'acceptació de residus signat indicant l'import rebut de dipòsit.
 - .Pressupost de l'actuació
4. Construcció de murs (apartat d2):
- Memòria tècnica, justificació del compliment de normatives aplicables que escaiguin i pressupost signats per un tècnic o tècnica competent.
 - Plànols de situació i emplaçament. Plànol de la parcel·la indicant l'emplaçament del mur a construir. Plànol de detall en secció a escala 1:20, del mur indicant les alçades respecte el terreny o rasant del carrer i materials de cada part, així com la fonamentació prevista. En cas que longitudinalment es prevegi realitzar diferents plans per superar el desnivell, alçat del mur a escala 1:50 o 1:100 indicant les alçades de cada material i respecte el terreny o rasant del carrer. Tots ells signats per un tècnic o tècnica competent.
 - Assumeix de tècnic competent.
 - Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, i la designació i acceptació del tècnic o tècnica que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.
 - Contracte d'acceptació de residus signat indicant l'import rebut de dipòsit
5. Instal·lacions de cartells i tanques de propaganda (apartat e):
- .Plànol de la façana o de la zona amb el cartell o tanca indicant les mesures.
 - .Muntatge fotogràfic sobre imatge real dibuixant el cartell o tanca.
 - .Declaració responsable conforme la fixació del cartell o tanca compleix amb els requisits de seguretat i no presenten un risc per als béns o persones.
 - .En cas de ser il·luminat, caldrà justificar el compliment del DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, article 12.7.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 36



.Pressupost de l'actuació

Article 25. Procediment

1. El comunicat diferit s'haurà de formular en l'imprès normalitzat facilitat per l'Ajuntament o el tràmit telemàtic corresponent.
2. El comunicat diferit haurà d'anar signat per la persona que promogui les obres o actuacions o pel seu representant legal.
3. Adjunt, s'aportarà la documentació genèrica i la documentació addicional segons el tipus de comunicat diferit.

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.**

4. Si les obres requereixen l'ocupació de la via pública (sacs de runes, contenidors i bastides), caldrà tramitar-ho independentment.
5. Quan el comunicat diferit sigui correctament presentat i complert amb la documentació corresponent, començarà a comptar el termini d'un mes perquè l'Ajuntament es pronunciï.
6. Durant l'obra es podran incorporar petites modificacions respecte la documentació tècnica aportada. En cas de modificacions importants, hauran de ser tramitades com un nou comunicat.

Article 26. Resolució

1. L'Ajuntament, en el termini d'un mes, notificarà a l'interessat la declaració d'admissió o bé li notificarà els motius de inadequació a la legalitat de les actuacions projectades. Excepcionalment, la resolució pot determinar que s'admet la comunicació amb condicions.
2. Un cop rebuda la declaració d'admissió, o passat un mes sense que l'ajuntament hagi emès cap notificació de inadequació, l'interessat estarà habilitat per iniciar les obres.
3. Quan el comunicat tingui per objecte qualsevol actuació en un edifici plurifamiliar, tant a l'interior de les entitats privatives com en els espais comuns s'atorgarà sense perjudici de l'autorització que correspongui d'obtenir de la comunitat de propietaris.
4. Les actuacions hauran de concloure en el termini d'1 any a comptar des de la data d'inici, la qual no podrà ultrapassar els tres mesos des que la persona interessada estigui habilitada per a iniciar les obres. El termini d'execució es podrà ampliar per la meitat del inicialment previst, a petició formal i justificada de l'interessat.
5. L'Ajuntament pot declarar que la comunicació efectuada no té eficàcia quan les obres no s'ajusten al regim d'intervenció corresponent, contravenen l'ordenament urbanístic o sectorial, o contenen informació inexacta o falsa. La declaració determina la impossibilitat de continuar en l'exercici del dret a executar les obres i la restitució jurídica al moment previ a la comunicació.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QM2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajoradministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 36



6. S'aprovarà i notificarà la corresponent liquidació d'acord a les Ordenances Fiscals núm. 5 i 12, en concepte de la taxa, l'ICIO, i la fiança d'obres.

Secció segona. Primera utilització i ocupació

Article 27. Objecte

1. Segons l'article 5.1.b d'aquesta ordenança, estan subjectes a comunicació prèvia de primera utilització i ocupació d'edificis o actuacions senceres, les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, en les quals hagi calgut presentar projecte tècnic per a l'execució de les obres.
2. En el cas que el projecte tècnic per al qual es va obtenir llicència hagi sofert alteracions, prèviament a la tramitació de la llicència de primera utilització o ocupació s'haurà de tramitar la sol·licitud de modificació de la llicència quan siguin substancials, o aportar plànols de l'estat final d'obra per la resta de casos.
3. La primera utilització i ocupació es sol·licitarà dins el mes següent a la data d'acabament de les obres.

Article 28. Documentació per a la sol·licitud

La documentació mínima per a tots els casos serà:

- .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst
- .Certificat final d'obra, de l'edificació, locals i places d'aparcament. En cas de primera utilització d'habitatges, el certificat de final d'obra ha d'acreditar el compliment i les condicions de la normativa d'habitabilitat.
- .Model 902 de declaració de nova construcció, ampliació, reforma o rehabilitació de béns immobles, registrat a la gerència regional del cadastre.
- .Fotografies de l'obra acabada
- .Declaració responsable conforme les obres s'han executat segons el projecte pel qual es va atorgar llicència i les seves possibles modificacions. O per modificacions no substancials, documentació tècnica sobre l'estat final de l'obra i justificació del compliment normatiu i de les possibles alteracions del pressupost de projecte. I que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.
- .Declaració responsable per part del promotor conforme s'ha elaborat el llibre de l'edifici el qual inclou un apartat amb les instruccions d'ús i manteniment.
- .Certificat final d'instal·lació de telecomunicacions o butlletí d'execució, si s'escau.
- .Realitzar l'autoliquidació de la taxa, d'acord a l'Ordenança Fiscal núm. 12.

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format.** Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QM2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 36



Article 29. Procediment

1. El comunicat de primera utilització i ocupació s'haurà de formular en l'imprès normalitzat facilitat per l'Ajuntament o el tràmit telemàtic corresponent.
2. El comunicat de primera utilització i ocupació haurà d'anar signat per la persona que promogui les obres o actuacions o pel seu representant legal.
3. Adjunt, s'aportarà la documentació que correspongui segons l'article anterior.
4. Quan el comunicat diferit sigui correctament presentat i complet amb la documentació corresponent, començarà a comptar el termini d'un mes perquè l'Ajuntament es pronunciï.

Article 30. Resolució

1. El servei municipal, en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació completa, verifica el contingut de la documentació i, quan pertoqui, realitza les inspeccions i comprovacions adients.
2. Si les obres no s'adeqüen a la llicència atorgada o s'incompleixen les condicions d'aquesta, el servei municipal ha d'adoptar i notificar en l'esmentat termini la corresponent resolució que exposi els motius de la inadequació i adverteixi sobre la manca de títol habilitant per a ocupar l'edificació.
3. La persona interessada pot ocupar l'edificació una vegada transcorregut el termini esmentat d'un mes sense rebre la notificació de la resolució de l'Ajuntament.
4. Per acreditar els efectes de la comunicació, l'Ajuntament ha de lliurar d'ofici el certificat d'admissió de la comunicació en els deu dies següents a l'acabament del termini.
5. En tot cas, si s'observa l'execució d'obres il·legals o no adequades a la llicència concedida, l'Ajuntament ha d'incoar els procediments pertinents de protecció de la legalitat urbanística.

TÍTOL QUART. RÈGIM DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Capítol I. Disposicions generals

Article 31. Actuacions per llicències urbanístiques

Les actuacions incloses dins del règim de llicència urbanística són les indicades en l'article 6 d'aquesta ordenança.

Article 32. Sol·licitud de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'han de sol·licitar en l'imprès normalitzat proporcionat a l'efecte per l'Ajuntament i hauran d'anar signades per la persona que promogui les obres o actuacions o pel seu representant legal. A la sol·licitud s'hi haurà d'acompanyar la documentació genèrica prevista per les llicències i la documentació específica que es preveu per a cada tipus d'obra o actuació en la present ordenança.
D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica,**



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 36



que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.

2. En el cas que la llicència tingui per objecte qualsevol actuació en un edifici plurifamiliar, tant a l'interior de les entitats privatives com en els espais comuns s'atorgarà sense perjudici de l'autorització que correspongui d'obtenir de la comunitat de propietaris.
3. En el cas que la llicència versí sobre un bé catalogat, a la sol·licitud s'hi haurà d'acompanyar en tot cas, i a banda, de l'autorització que correspongui d'atorgar al Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessària en funció del tipus de bé un projecte tècnic que compregui:
 - .Memòria en la que es descriu l'obra o l'ús que es pretengui i s'assenyali la destinació o finalitat.
 - .Plànols informatius a escala adequada (mínim 1:50) en planta, secció i alçat de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
 - .Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.
 - .Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.
 - .Notícia històrica sobre l'edifici o element.
4. Quan per a l'execució de les obres es requereixi l'ocupació de la via pública, s'haurà de tramitar independentment la corresponent llicència d'ocupació.
5. Quan l'execució de les obres es vinculi a una llicència d'activitat, caldrà aportar junt amb la sol·licitud de llicència urbanística la sol·licitud de llicència d'activitat llevat del cas que aquesta es trobi sotmesa al règim de comunicació, cas en el qual, la comunicació serà presentada en el moment que determini la legislació ambiental corresponent.
6. En el supòsit que la sol·licitud de llicència no reuneixi algun dels requisits o manqui la documentació preceptiva, es requerirà al sol·licitant perquè ho esmeni, atorgant-li un termini de deu dies hàbils a comptar del següent al de la notificació del requeriment, i amb l'avertiment que si no ho fa se'l tindrà per desistit de la seva petició, la qual cosa es reflectirà en la resolució expressa que es dicti. La resolució que acordi el desistiment tindrà els efectes establerts a la legislació d'hisendes locals vigent.

Article 33. Instrucció de les llicències urbanístiques

1. Els expedients de les llicències urbanístiques se sotmetran a informe dels serveis tècnics municipals.
2. En els expedients de les llicències urbanístiques a que fa referència l'article 188 del Text Refós de la Llei d'Urbanística de Catalunya caldrà que, juntament amb l'informe dels serveis tècnics, s'emeti informe dels serveis jurídics. Si l'Ajuntament no disposa de serveis jurídics aquest informe serà emès pel Secretari o Secretària de l'Ajuntament, que també vindrà obligat a dirimir els informes tècnics i jurídics contradictoris.
3. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a l'atorgament de la llicència o les



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 36



que poden ser objecte de condicionament en la pròpia llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.

4. S'hauran d'esmenar prèviament aquelles deficiències derivades de la insuficiència o incoherència de les dades tècniques, les que no permetin formular un pronunciament sobre la correcta aplicació de la normativa si no és a través de la comprovació de l'esmena a efectuar, i les que puguin afectar la correcta interpretació del projecte. En aquests casos es requerirà l'interessat per tal que complimenti la documentació en el termini de quinze dies. Paraltzat l'expedient durant el termini de tres mesos per causa imputable a l'interessat, es declararà, previ advertiment, la seva caducitat. La caducitat tindrà els mateixos efectes fiscals que el desistiment.
5. No es podrà concedir la llicència d'obres sense la prèvia o simultània concessió de la llicència d'activitats corresponent, en el cas que aquesta sigui preceptiva.
6. El document o documents presentats per l'interessat per mitjà dels quals s'esmenin les deficiències notificades per l'Ajuntament haurà de donar resposta punt per punt a totes i cadascuna de les deficiències advertides, i s'haurà de presentar en forma de text refós amb el document o documents originals sempre que l'Ajuntament així ho hagi requerit.
7. Si la llicència es refereix a un projecte bàsic, el sol·licitant haurà de presentar els projectes executius visats pel Col·legi Oficial corresponent. Juntament amb aquests, caldrà aportar un certificat signat per l'arquitecte redactor indicant que el projecte executiu no incorpora modificacions respecte el projecte bàsic aprovat. Si per contra, el projecte executiu incorporés variacions, s'entendrà com a modificació de llicència i caldrà aportar un nou projecte bàsic (o projecte bàsic i executiu). Si en el termini de dos mesos no s'han presentat els projectes executius, la llicència esdevindrà automàticament caducada, no podent iniciar les obres.

Article 34. Resolució

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local i la legislació urbanística.
2. El termini per dictar resolució de les llicències urbanístiques serà de dos mesos a comptar des del dia hàbil següent al de l'entrada de la sol·licitud.
3. El termini per dictar resolució restarà suspès durant el temps atorgat al peticionari per a l'esmena de la sol·licitud o de les deficiències de la documentació presentada.
4. La resolució s'ha de notificar al peticionari i a d'altres persones que hagin comparegut a l'expedient, assenyalant els recursos procedents, òrgan davant del qual s'han de presentar i termini per interposar-los.
5. La resolució notificada constitueix el document de la llicència.

Article 35. Intervenció administrativa en supòsits d'urgència.

1. L'òrgan municipal competent podrà autoritzar, a instància de l'interessat, la realització d'obres concretes urgents, quan la necessitat d'evitar danys a les persones o a les coses o la concurrència de força major impedeixin esperar a la tramitació de la llicència.
2. La sol·licitud es presentarà acompanyada de la següent documentació:
 - .Memòria descriptiva de les actuacions que s'han de dur a terme amb la justificació de la urgència i, en el seu cas, plànols.
 - .Assumeix del promotor o tècnic de les obres a realitzar.
 - .Fotografies suficients que permetin visualitzar la zona d'actuació.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 36



- .Autoliquidació de la taxa corresponent a la llicència que fos necessària.
3. La sol·licitud es resoldrà dins les 24 hores següents a la seva formulació mitjançant decret d'alcaldia o regidor en qui delegui.
 4. L'autorització per a obres d'urgència no supleix a la llicència d'obres i s'atorgarà condicionada a la posterior sol·licitud acompanyada de la documentació corresponent d'aquella en el termini d'un mes. En tot cas, en la sol·licitud de llicència no caldrà liquidar novament la taxa.
 5. Les anteriors determinacions s'estableixen sens perjudici de la potestat de l'Ajuntament de dictar ordres d'execució d'acord amb la normativa vigent.

Article 36. Contingut de les llicències i vinculació.

1. L'acord que atorgui la llicència contindrà la següent informació:
 - Número d'expedient.
 - Nom i nif/nie/cif del peticionari de la llicència.
 - Situació de la finca.
 - Descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència, amb expressió del nombre d'elements d'utilització independent, superfícies i destí de cada un dels elements.
 - Terminis d'inici i finalització de les obres.
 - Prescripcions generals i condicionaments particulars, si n'hi hagués.
 - Liquidació tributària, d'acord a les Ordenances Fiscals núm. 5 i 12.
 - Fiances a dipositar.
 - Els altres requisits que s'estableixin en la normativa d'aplicació.
2. La llicència s'entendrà referida a l'exemplar del projecte i/o de la documentació tècnica en que es basi la seva concessió.
3. Tot allò que disposa la present ordenança i demés disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica o de policia urbana, afectarà les obres i actuacions autoritzades encara que no hagin estat expressament esmentat a la resolució que posi fi al procediment.
4. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites indicades en l'apartat precedent, les condicions particulars imposades en aquelles. La insuficiència del contingut de la llicència no podrà ésser invocat pels seus titulars per justificar l'incompliment de les disposicions, regles o condicions omeses en elles. L'eficàcia de la llicència romandrà suspesa fins que s'hagin dipositat les fiances exigides en l'acord d'atorgament.

Article 37. Durada, pròrroga i caducitat

1. Els terminis de començament i d'acabament es determinaran en funció de les obres que s'autoritzi, genèricament seran els següents:
 - a) Obres majors: 1 any per a començar-les i 4 anys per a acabar-les.
 - b) Demolicions i tals de masses arbòries o vegetació arbustiva: 3 mesos per començar-les i 6 mesos per acabar-les.
 - c) Obres de connexió a serveis a la via pública: 3 mesos per a començar-les i 6 mesos per acabar-les.
 - d) Obres menors: 6 mesos per a començar-les i 1 any per a acabar-les.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajoradministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 36



- e) La llicència d'instal·lació de grues tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades més de 6 mesos, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.
2. A efectes dels terminis s'entén per obra major: les de nova planta, les que intervenen amb els elements estructurals, els canvis d'ús i les intervencions generals de reforma en edificis. L'Ajuntament podrà ampliar o reduir discrecionalment els terminis avantdits en l'acord de concessió de la llicència per raons de proporcionalitat.
 3. Tant el termini de començament com el d'acabament de les obres es computaran des de la data de notificació de l'acord de concessió de llicència.
 4. La persona titular d'una llicència urbanística per a l'execució d'obres ha de lliurar a l'administració atorgant una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per executar-les, les còpies de l'acta i del certificat esmentats han de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.
 5. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la Llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
 6. En el cas d'obres majors i menors, l'Ajuntament tindrà la facultat de concedir pròrrogues de caràcter discrecional justificades per causes objectives i de proporcionalitat en el cas que les pròrrogues es sol·licitin amb posterioritat a la data d'exhauriment del termini de sol·licitud expressada a l'apartat precedent.
 7. La durada màxima de la llicència inicial més les seves pròrrogues no podrà excedir en cap cas de 8 anys per a les obres majors ni de 2 per a les menors.
 8. L'Ajuntament denegarà necessàriament les pròrrogues de caràcter discrecional que se li demanin a l'empara de l'apartat 5 d'aquest article en el cas que la llicència que es demani de prorrogar resultés incompatible amb algun instrument de planejament, gestió o execució urbanística que l'Ajuntament tingués en marxa en el moment de sol·licitar la pròrroga. Aquesta denegació s'ha d'entendre sense perjudici de la possibilitat de reactivar la sol·licitud de pròrroga, si escau, un cop aprovat l'instrument de planejament, gestió o execució urbanística afectats o en el cas que aquests no reeixissin per qualsevol causa i l'expedient d'aprovació esdevingués arxivat definitivament.
 9. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència aquest article o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.
 10. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i s'obté una nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor.
 11. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxiu de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència de la persona titular.

Article 38. Procediments de llicències urbanístiques

S'estableixen diversos procediments per a la tramitació autoritzacions per aquest règim segons la naturalesa de l'acte:



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajorreadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 36



- Obres, moviments de terres o instal·lacions
- Llicències en edificacions incloses al PEM
- Primera utilització i ocupació parcial.
- Tala de masses arbòries o vegetació arbustiva
- Demolicions
- Parcel·lacions o divisions horitzontals

Capítol II.- Obres, moviments de terra o instal·lacions

Article 39. Definició d'obres, moviments de terra i instal·lacions

S'entén obra, moviment de terra o instal·lació, subjectes a llicència urbanística les actuacions definides en l'article 6 d'aquesta ordenança en els punts: a), b), c1), e), h), j), l), m), n) i o).

Article 40. Documentació de la sol·licitud

La sol·licitud de llicència d'obres, moviments de terra i instal·lacions, es presentarà en l'impres normalitzat que l'Ajuntament tingui establert o el tràmit telemàtic previst, acompanyat, com a mínim, de la següent documentació:

- Instància en model normalitzat per duplicat, o tràmit telemàtic previst.
- Referència cadastral del lloc de l'obra.
- Projecte segons el CTE signat pel promotor i un tècnic competent i visat pel col·legi corresponent segons sigui exigible. Si es tracta d'un projecte no visat, caldrà justificació de la titulació del tècnic i la pertinença a un col·legi oficial.
- Projecte de telecomunicacions, si s'escau.
- Topogràfic de la parcel·la, quan siguin obres de nova planta.
- Fotografies de la zona d'afectació de l'obra que es pretén realitzar.
- Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, i la designació i acceptació del tècnic o tècnica que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.
- Assumeix de direcció dels tècnics competents, visats pels col·legis professional corresponents segons sigui exigible.
- Designació de l'empresa constructora, acompanyant del document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs. No es podran promoure en règim d'autoconstrucció essent imprescindible encarregar-les a un constructor professional.
- Contracte d'acceptació de residus signat entre el promotor i un gestor autoritzat indicant l'import rebut de dipòsit, quan per l'execució de les obres es prevegi generar residus.
- Fitxa d'Estadística d'edificació i habitatge quan hi hagi augment o disminució de sostre, i modificació del nombre d'habitatges.
- Si s'escau, les autoritzacions que correspongui d'obtenir d'altres organismes.

Article 41. Documentació per a la sol·licitud de llicència per grues i elevadors per a la construcció (amb o sense ocupació de vol o via pública)

A la sol·licitud de la llicència d'instal·lació de grua o elevador s'acompanyarà la documentació següent:

- Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 36



- .Plànol signat per tècnic competent d'ubicació de la grua amb indicació del gir de ploma, de la seva alçada màxima i posició del contrapès, i també l'alçada de les edificacions i de les instal·lacions existents a l'àrea d'escombrat. Si hagués d'instal·lar-se fora de la parcel·la s'indicarà l'espai màxim que ocuparà la base de recolzament.
- .Certificació de la casa instal·ladora subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua i d'assumpció de la responsabilitat de la seva instal·lació. En aquesta certificació s'hauran de fer constar les càrregues màximes en les seves posicions més desfavorables que puguin ésser transportables per la grua en els diferents supòsits d'utilització que es prevegin.
- .Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.
- .Document visat pel corresponent col·legi oficial i expedit pel tècnic competent, acreditatiu d'assumir el control del bon funcionament i la seguretat de la grua.
- .Pòlissa d'assegurança amb cobertura de la responsabilitat de 300.000 euros (RD 836/03, de 27 de juny) derivada del funcionament de la grua amb indicació de l'emplaçament de l'obra.
- .Document normalitzat del "Certificat de tramitació de llicències municipals", diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.
- .En el cas que la grua afecti a la via pública (pel vol o pel sòl), s'ha d'acompanyar la sol·licitud de la llicència d'ocupació de la via pública i/o del vol de la via pública.
- .Certificació tècnica de posada en funcionament de l'aparell elevador

Article 42. Especificats per al procediment de devolució dels avals i fiances

La sol·licitud de devolució de fiances no podrà formalitzar-se fins que les obres estiguin totalment finalitzades. No s'admetran sol·licituds de devolució parcial. La fiança no es retornarà fins que els serveis tècnics municipals hagin dictaminat la inexistència de danys, desperfectes o deficiències garantides per aquella.

Capítol III.- Llicències en edificacions incloses al PEM.

Article 43. Definició i actes subjectes en edificacions incloses al PEM

Resten subjectes a llicència segons aquesta secció les actuacions, passant per sobre de les determinacions en seccions anteriors, en les edificacions incloses dins del PEM (Pla Especial de catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable) següents:

- .Reforma
- .Rehabilitació
- .Reconstrucció
- .Demolició de volums discordants

Article 44. Documentació per a la sol·licitud de llicències en edificacions incloses al PEM

Per qualsevol intervenció a les cobertes, façanes, sistema estructural i/o condicionament i serveis, cal aportar una memòria constructiva detallada a fi de poder avaluar el compliment de les determinacions de l'article 14 de la normativa del PEM.

Els projectes han d'incorporar documentació gràfica precisa i acotada de l'estat actual de les edificacions objecte d'intervenció.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 36



En el cas dels edificis protegits al Catàleg de béns a protegir del POUM, els projectes han de respectar els valors i els elements protegits a la fitxa corresponent del POUM i incloure la previsió de la intervenció arqueològica corresponent, quan la fitxa així ho exigeixi, així com la previsió de les intervencions de conservació-restauració del patrimoni arquitectònic que siguin necessàries.

En aplicació de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, les intervencions sobre els elements inclosos en l'espai Xarxa Natura 2000, els és d'aplicació el procediment d'Avaluació d'Impacte Ambiental, en el cas que pugui afectar de manera apreciable l'espai protegit. En tot cas, els projectes han d'analitzar les seves implicacions ambientals i paisatgístiques, minimitzant les afeccions sobre el medi natural i el paisatge i donant compliment a la normativa del PEM.

Cal justificació sobre el subministrament d'aigua i abocament d'aigües residuals, amb les pertinents autoritzacions o inicis dels tràmits d'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, quan els edificis no estiguin connectats a les xarxes de distribució d'aigua potable o de sanejament.

El projectes d'intervenció en les edificacions o al seu entorn immediat, llevat que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic, han de contenir la documentació adequada segons l'actuació i en qualsevol cas:

- Plànol d'emplaçament a escala adequada (aconsellat 1/500): aixecament topogràfic i dels volums existents, incloent els elements naturals d'interès de l'entorn, els accessos i els serveis urbanístics instal·lats. En aquest plànol cal indicar l'orientació, les alineacions i rasants actuals i les possibles modificacions del terreny, justificant el compliment de l'article 58 (moviment de terres) de la normativa urbanística del POUM.
- Fotografies de l'estat actual
- Documentació històrica, si se'n conserva.
- Simulació de l'estat final amb la documentació gràfica que es consideri més adequada
- En cas de reformes, indicar en color groc els elements a enderrocar i en color vermell els elements de nova construcció. Cal aportar plànols de les plantes, seccions i alçats.

A la sol·licitud de llicència per a la modificació de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, cal acompanyar-la com a mínim dels següents documents:

- .Memòria justificativa del nou ús i respecte els usos admesos del PEM, i en cas que ho sol·liciti l'Ajuntament, l'Anàlisi d'Afeccions Agràries, segons l'article 12.9 de la normativa del PEM.
- .Justificació d'accés i estacionament (article 22 de la normativa del PEM) dels edificis i els seus usos sobre plànol d'emplaçament, escala adequada (aconsellat 1:500), en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència als vials, siguin públics o particulars.
- .Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió i justificació, indicant els usos de cada espai.
- .Indicació de canals d'accés als serveis, i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- .Justificació expedida pel facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al seu nou ús conforme a la normativa aplicable.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajorregistreadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 36



Capítol IV.- Primera utilització i ocupació parcial

Article 45. Especificats per a les llicències de primera utilització i ocupació parcial

1. Estan subjectes a llicència de primera ocupació i utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, en les quals hagi calgut presentar projecte tècnic per a l'execució de les obres, sempre que sigui de forma parcial respecte l'autorització d'obres obtinguda.
2. En el cas que el projecte tècnic per al qual es va obtenir llicència hagi sofert alteracions, prèviament a la tramitació de la llicència de primera utilització o ocupació s'haurà de tramitar la sol·licitud de modificació de la llicència quan siguin substancials, o aportar plànols de l'estat final d'obra per la resta de casos.
3. La primera utilització o ocupació es demanarà dins el mes següent a la data d'acabament de les obres.
4. La sol·licitud de llicència de primera ocupació es formalitzarà mitjançant l'imprès normalitzat que l'Ajuntament tingui establert i haurà d'anar acompanyada de la documentació següent:
 - .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.
 - .Certificat final d'obra parcial visat, de l'edificació, locals i places d'aparcament. En cas de primera utilització d'habitatges, el certificat de final d'obra ha d'acreditar el compliment de la normativa d'habitabilitat.
 - .Documentació gràfica suficient que determini les entitats per les quals es sol·licita la primera ocupació.
 - .Documentació escrita i si cal gràfica, determinant les mesures de seguretat que s'aplicaran en procedir les obres, garantint les condicions d'ús i seguretat de les entitats per les quals es sol·licita la primera ocupació o ús.
 - .Certificat final d'instal·lació de telecomunicacions o butlletí d'execució, si s'escau.
 - .Model 902 de declaració de nova construcció, ampliació, reforma o rehabilitació de béns immobles, registrat a la gerència regional del cadastre.
 - .Fotografies de l'obra acabada
5. Els tècnics municipals podran realitzar la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació no s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, s'emetrà l'informe procedent i s'acordarà iniciar l'expedient de subsanació i legalització, de les obres realitzades i no emparades per la llicència, o els procediments de disciplina urbanística que correspongui si les obres fossin il·legalitzables.
6. Per a l'obtenció favorable de la llicència de primera ocupació, caldrà que els espais comuns que donin accés a les entitats per les quals es sol·licita la primera ocupació estiguin acabats. També caldrà garantir la seguretat dels usuaris de les entitats finalitzades durant les obres que manquin per acabar la intervenció.

Capítol V.- Tala de masses arbòries o vegetació arbustiva

Article 46. Definició de tala de masses arbòries o vegetació arbustiva

1. S'entén com a tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, subjecte a llicència urbanística les actuacions definides en l'article 6 d'aquesta ordenança en el punt i). També s'inclou la tala d'arbres que presentin un risc per a les persones o béns immobles.
2. No són objecte de llicència les tals de masses arbòries o vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient; ni les



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 36



que s'executin sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. Tampoc són objecte de llicència les tals de vegetació arbustiva en parcel·les urbanes, ni la tala de masses arbòries fins a 3 metres d'alçada de promig que conformin una tanca.

Article 47. Condicions generals

1. Resta prohibida la tala dels elements catalogats com a Patrimoni natural de valor.
2. Es podran autoritzar tals per donar compliment a les mesures de prevenció d'incendis forestals establerts per la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de manteniment del terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida.
3. En parcel·les urbanes que es tali més del 50% dels arbres existents, caldrà la replantació, amb un peu nou per arbre talat.
4. Les restes forestals o arbustives hauran de ser retirades o tractades per tal d'evitar risc de propagació de foc.

Article 48. Documentació per a la sol·licitud de llicència de tala de massa arbòria o vegetació arbustiva

La documentació mínima per a la sol·licitud de llicència per a la tala de massa arbòria o vegetació arbustiva, és:

- .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.
- .Referència o referències cadastrals del lloc de l'actuació.
- .Documentació tècnica que inclogui: memòria explicativa i justificativa de la tala, plànol d'emplaçament, plànol d'ubicació de la zona d'intervenció indicant el tipus d'intervenció, plànol d'identificació dels peus replantats en cas que es replantin arbres, pressupost desglossat.
- .Fotografies de la zona d'intervenció indicant el punt des de on es pren la fotografia.
- .Declaració responsable sobre la gestió de les restes forestals o arbustives, ja sigui en el lloc o traslladades a un gestor autoritzat.
- .Pressupost desglossat.

- .Designació de l'empresa que executi els treballs, acompanyant del document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs.
- .Si s'escau, les autoritzacions que correspongui d'obtenir d'altres organismes.

Capítol VI.- Demolicions

Article 49. Definició de demolicions

S'entén com a demolició total o parcial, subjecte a llicència urbanística les actuacions definides en l'article 6 d'aquesta ordenança en el punt c2.

Article 50. Documentació per a la sol·licitud de llicència de demolició

La sol·licitud de llicència d'obres de demolició haurà d'anar acompanyada, com a mínim de la documentació següent:

- .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 36



- .Referència cadastral del lloc de l'obra.
- .Projecte segons el CTE signat pel promotor i un tècnic competent i visat pel col·legi corresponent segons sigui exigible. Si es tracta d'un projecte no visat, caldrà justificació de la titulació del tècnic i la pertinença a un col·legi oficial.
- .Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres, dels vials, senyalització de trànsit i nomenclatura de carrers, faroles, semàfors, bancs i altra equipament públic.
- .Justificació que l'edifici no estigui catalogat.
- .Estudi de Gestió de Residus, d'acord al RD 105/2008 (d'àmbit estatal) i D89/2010 (d'àmbit català).
- .Contracte d'acceptació de residus signat entre el promotor i un gestor autoritzat indicant l'import rebut de dipòsit, quan per l'execució de les obres es prevegi generar residus. Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut.
- .Certificat del tècnic director de l'obra declarant l'existència o inexistència d'elements de fibrociment. En cas d'existència d'aquest tipus d'elements s'haurà de donar compliment a l'establert pel "RD 396/2006 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto" o norma que el substitueixi. Caldrà presentar l'acreditació de la persona que manipularà els elements de fibrociment o el certificat de la Generalitat que ho acrediti. En finalitzar l'enderroc caldrà justificar expressament el destí final d'aquest material.
- .Nomenament dels tècnics competents que assumiran la direcció de l'obra.
- .Certificat del tècnic director de l'obra en el que s'acrediti que l'obra que es vol enderrocar i els elements estructurals necessaris per dur-la a terme no afectaran cap línia elèctrica d'alta i/o baixa tensió, d'acord amb la legislació vigent, ni a cap altra servitud de serveis. En cas contrari, justificant del desplaçament de la línia ja sigui temporal com definitivament.
- .Designació de l'empresa constructora, acompanyat del document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració d'estar al corrent del pagament de tributs. Les obres d'enderroc no es podran promoure en règim d'autoconstrucció essent imprescindible encarregar-les a un constructor professional.
- .Pòlissa d'assegurança amb una cobertura de responsabilitat civil, per un mínim de 500.000€ euros, i patronal per un mínim de 100.000 euros.
- .Fitxa d'Estadística d'edificació i habitatge quan hi hagi enderroc d'habitatges.

Capítol VII.- Parcel·lacions o divisions horitzontals

Article 51. Fiscalització prèvia dels actes de parcel·lació

1. Cal sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació simultània o successiva de terrenys en un o més lots, i també les operacions a què fa referència l'article 191.1, lletres b) i c) de la Llei d'urbanisme, excepte en els casos que estableix l'article 244 del Reglament d'aquesta Llei.
2. Les operacions a què es refereix l'apartat anterior se subjecten a llicència de parcel·lació, o bé han de ser objecte de declaració d'inecessarietat de la llicència per part de l'òrgan municipal competent per atorgar-la, d'acord amb el que estableixen els articles següents.

Article 52. Actes subjectes a llicència de parcel·lació

Estan subjectes a prèvia llicència de parcel·lació totes les operacions previstes a l'article 191.1 de la Llei d'urbanisme que facilitin, o tinguin per finalitat, la construcció d'edificacions o





d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans. S'inclouen en aquestes operacions la constitució o modificació del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

També cal l'obtenció de llicència de parcel·lació quan es pretengui una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, excepte en aquells casos en què la descripció de la finca resultant hagi previst la possibilitat de la divisió o segregació pretesa.

Article 53. Actes que se sotmeten a declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació

1. L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències urbanístiques ha d'adoptar l'acord de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació en relació als actes a què fa referència aquesta ordenança quan no es produeix parcel·lació urbanística per concórrer les circumstàncies següents:
 - a) Quan la divisió o segregació de terrenys és conseqüència de l'aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal.
 - b) Quan es pretén una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, en aquells casos en què la descripció de la finca resultant preveu expressament aquesta possibilitat.
 - c) Quan la segregació es refereix a la part o parts de la finca subjectes a expropiació o reparcel·lació pendents d'executar.
 - d) Quan la segregació té per objecte agrupar la finca segregada a una finca confrontant, sempre que la segregació i l'agrupació tinguin lloc en la mateixa operació i així ho exigeixi la declaració d'innecessarietat de la llicència.
2. En el cas de divisió o segregació de terrenys en aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal, l'adopció de l'acord d'innecessarietat de llicència de parcel·lació no eximeix de l'obligació d'obtenir les autoritzacions que exigeix aquesta normativa.

Article 54. Actes de parcel·lació no sotmesos a fiscalització prèvia

No cal llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat si la segregació o divisió successiva o simultània de terrenys es produeix:

- a) Per causa d'expropiació forçosa, d'acord amb la legislació aplicable.
- b) Com a conseqüència de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació empara també la segregació de finques incloses parcialment en el seu àmbit, fins i tot quan la finca matriu situada fora del perímetre del polígon no compleixi amb la dimensió mínima exigida.
- c) A fi de procedir a la cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en el cas previst en els articles 40.3.a) i 124.1 del Reglament executiu de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- d) Quant la divisió en elements independents estigui autoritzada per la llicència d'obres corresponent.

Article 55. Presumpció de parcel·lació urbanística

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística, als efectes del que estableixen els articles 213.a) i d), 214.a), b) i f), i 215.a) de la Llei d'urbanisme, quan es porta a terme qualsevol acte de divisió o segregació simultània o successiva de terrenys sense la prèvia acreditació de l'obtenció de llicència de parcel·lació o de la declaració de la seva innecessarietat.



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.registrepublico.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 36



Article 56. Llicència de parcel·lació: documents i atorgament

1. Les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística, en els supòsits de l'apartat a) de l'article 191.1 de la Llei d'urbanisme, s'han de presentar amb un projecte, el qual ha de constar dels documents següents:
 - a) La memòria justificativa de l'adequació de la parcel·lació proposada a les determinacions del planejament aplicable, d'acord amb el que estableix l'article 192 de la Llei d'urbanisme.
 - b) El plànol parcel·lari, a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals.
2. Quan el planejament en vigor incorpori el plànol parcel·lari, la còpia certificada d'aquest, més les dades i les indicacions necessàries, pot substituir el document a què es refereix el paràgraf anterior.
3. En els supòsits dels apartats b) i c) de l'article 191.1 de la Llei d'urbanisme, entre els quals s'inclou la constitució o modificació del règim de propietat horitzontal per parcel·les, la sol·licitud s'ha d'acompanyar d'una memòria que justifiqui l'adequació de les dimensions dels terrenys objecte dels drets d'utilització exclusiva a les determinacions del planejament urbanístic, i també de plànol parcel·lari que ho reflecteixi.

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format.** Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.

4. L'acord municipal que atorgui la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

Article 57. Sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística

La sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística s'ha d'acompanyar dels següents documents:

- a) Memòria en la qual s'han de justificar les finalitats i objectius que es pretenen assolir i l'adequació de les operacions i els usos a les determinacions del planejament, i també, si escau, l'adequació de l'operació a les determinacions de la legislació que estableix les unitats mínimes de conreu o de producció forestal.
- b) El plànol parcel·lari ha d'expressar els usos previstos sobre les parcel·les o lots.

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment,**



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.readadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 36



o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.

Article 58. Termini de resolució dels procediments de fiscalització dels actes de parcel·lació

El termini per resoldre sobre l'atorgament de la llicència de parcel·lació o sobre la declaració d'innecessarietat d'aquesta llicència és d'un mes. Si transcorre aquest termini sense que l'òrgan competent hagi adoptat i notificat la corresponent resolució, la llicència o la declaració d'innecessarietat s'entenen atorgades per silenci administratiu.

Article 59. Formalització i inscripció registral d'actes subjectes a prèvia llicència urbanística

Requisits per atorgar escriptures d'actes de parcel·lació subjectes a fiscalització prèvia i de constitució o modificació de règims de propietat horitzontal simples o complexes, i per inscriure-les al Registre de la propietat.

Per a l'atorgament d'escriptures públiques relatives a les operacions que assenyalen l'article 238 del Reglament executiu de la Llei d'Urbanisme cal acreditar davant del notari l'atorgament de la llicència d'obres o de la llicència urbanística que preveu l'esmentat article del Reglament, que determini el nombre d'habitatsges, establiments o altres elements o llur increment, o aportar la certificació municipal acreditativa d'haver atorgat la llicència per silenci administratiu.

Per a l'atorgament d'escriptures públiques relatives a les operacions que assenyalen l'article 242 del Reglament executiu de la Llei d'Urbanisme, cal aportar als notaris la notificació de la llicència de parcel·lació o la certificació municipal acreditativa d'haver atorgat la llicència per silenci administratiu, juntament amb la còpia certificada del plànol parcel·lari. Aquests documents s'han de protocol·litzar o testimoniar íntegrament amb l'escriptura pública, com a requisit previ necessari per a l'atorgament de les referides escriptures públiques.

En els supòsits de declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació, la documentació que cal protocol·litzar o testimoniar amb l'escriptura pública és la notificació o certificació d'aquesta declaració juntament amb una còpia certificada del plànol parcel·lari.

La documentació requerida es pot substituir, si s'escau, per còpia certificada del plànol parcel·lari, en la qual, per diligència del secretari o secretària de l'ajuntament, s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració de seva innecessarietat.

Si l'ajuntament no ha atorgat la llicència, ni ha emès certificació de la declaració d'innecessarietat, ni tampoc no ha emès certificació d'acte presumpte en relació a les anteriors peticions, es pot atorgar l'escriptura si la persona interessada acredita davant del notari els documents següents:

- Sol·licitud de llicència o de declaració d'innecessarietat de la llicència.
- Sol·licitud de certificació de silenci administratiu positiu.
- Manifestació expressa de la persona interessada que no ha obtingut cap resposta dins el termini legalment establert.



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 36



Article 60. Manca d'acreditació documental davant el Registre de la propietat de l'atorgament de la llicència de parcel·lació o de la declaració de la seva innecessarietat

1. D'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, els registradors de la propietat, quan no se'ls acrediti l'atorgament de la llicència corresponent o la declaració municipal de la seva innecessarietat, ni la certificació acreditativa de silenci administratiu positiu, ni el compliment dels requisits que estableix l'apartat 5 de l'article 249 del Reglament executiu de la Llei d'Urbanisme, han de suspendre la inscripció de la segregació o divisió i han de notificar la seva qualificació a la persona interessada en la forma que preveu la legislació hipotecària.
2. Si l'ajuntament o la persona interessada aporten la llicència o la declaració de la seva innecessarietat, o bé aporten un certificat municipal acreditatiu del silenci administratiu positiu produït en relació amb la llicència o amb la declaració d'innecessarietat que s'hagués demanat, es considera esmenat el defecte i es practica la inscripció sol·licitada.
3. En el cas que l'escriptura pública s'hagués atorgat d'acord amb el que estableix l'apartat 5 de l'article 249 del Reglament executiu de la Llei d'Urbanisme, o que la persona interessada acrediti davant el registrador els documents que exigeix aquest precepte, el registrador ha de comunicar a l'ajuntament l'operació registral sol·licitada, amb l'advertiment que, en cas de manca de resposta dins del termini de 15 dies, es faria la inscripció. Si l'ajuntament respon acreditant que va denegar en el seu dia la llicència o que no ha adoptat una decisió per manca de documentació, amb els conseqüents requeriments d'aportació i suspensió de la tramitació, el registrador ha de denegar la inscripció.
4. Si es presenta el document acreditatiu d'incoació de l'expedient d'infracció urbanística per parcel·lació o divisió en propietat horitzontal il·legals, també s'ha de denegar la inscripció i, a instància de l'administració legalment competent, s'ha de practicar l'anotació preventiva de l'esmentada incoació.
5. El que estableix aquest article s'aplica també per a la inscripció de declaracions d'obra nova, si la llicència que les autoritza ha estat obtinguda per silenci administratiu.
6. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que els hagin de desenvolupar.

Article 61. Sol·licitud de la llicència de parcel·lació

La sol·licitud de llicència de parcel·lació es formalitzarà per mitjà d'un imprès normalitzat al qual s'haurà d'acompanyar, ultra la documentació suara referida, un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

.Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.

.Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descriu la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació; i es descriu les parcel·les resultants amb expressió de les seves superfícies i localització. Quan existeixin construccions en els terrenys afectats, caldrà fotografies d'aquestes i una justificació urbanística de les edificacions respecte la nova parcel·lació. En sòl urbà, justificació de que les parcel·les poden reunir la condició de solar. En cas que la divisió de parcel·les que se sol·licita comporti que una o vàries hagin d'albergar el clavegueram, s'haurà de realitzar les obres prèvia aprovació de la parcel·lació. En cas que els serveis hagin de transcórrer per terrenys de titularitat privada



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 36



caldrà constituir el corresponent dret real de servitud, que s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

- .Fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si s'escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.
 - .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 esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.
 - .Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
 - . La proforma de l'escriptura pública de la divisió horitzontal simple o complexa.
 - .Nota simple o certificació del Registre de la propietat on consti la descripció de la finca.
- D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.**

Article 62. Sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la parcel·lació

La sol·licitud de declaració d'innecessarietat de la parcel·lació, ultra la documentació dessús referida haurà d'anar acompanyada de la documentació següent:

- .Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.
- .Memòria on es justifiqui que concorre el supòsit legal en què resulta procedent la declaració d'innecessarietat de la parcel·lació i on s'expressi la normativa d'unitats mínimes de conreu o forestal, i on es descrigui la finca a segregar i les resultants.
- .Plànol de situació, a escala no inferior a 1 :10.000.
- .Plànol parcel·lari a escala mínima 1 : 5.000.
- .Plànol de la finca a segregar a escala mínima 1: 5.000 amb indicació de les parcel·les indivisibles.
- .La fitxa cadastral descriptiva i gràfica de totes les finques que intervinguin
- .Nota simple o certificació del Registre de la propietat on consti la descripció de la finca.
- .Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la segregació o divisió proposada.

Article 63. Sol·licitud de constitució o modificació del règim de propietat horitzontal

La sol·licitud de constitució o modificació del règim de propietat horitzontal per parcel·les, haurà d'anar acompanyada de la documentació següent:

- Instància en model normalitzat per duplicat o tràmit telemàtic previst.
- Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o elements proposats a les determinacions del planejament aplicable i, en el cas d'habitatges, del



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMWW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.readminstraccio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 36



compliment dels requisits mínims d'habitabilitat. La numeració dels elements respectaran la nomenclatura preexistent, afegint les lletres corresponents.

- Plànol de situació E/1:2000 que determini la localització de la finca o finques a que es refereix la sol·licitud.
- Plànol de planta d'entitats resultants a E/1:100 o 1/50 acotat i amb indicació de les superfícies, la qualificació urbanística i la justificació del compliment de les densitats i edificabilitat.
- La fitxa cadastral descriptiva i gràfica de totes les finques que intervinguin.
- Nota simple o certificació del Registre de la propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
- La proforma de l'escriptura pública de la divisió horitzontal simple o complexa.

D'acord al Reial Decret-Llei 11/2018, de 31 d'agost, que modifica la Disposició Final Setena de la Llei 39/2015 per **ampliar en 2 anys el termini inicial d'entrada en vigor de les previsions relatives a la posada en funcionament de l'Administració electrònica, que havia d'entrar en vigor el mes d'octubre de 2018; tota la documentació es podrà presentar telemàticament per la Seu Electrònica de l'Ajuntament, degudament signada digitalment, o bé en format DIN A-4 o plegada en aquest format. Igualment, l'Ajuntament podrà requerir la presentació de tot o part de la documentació en suport digital apte per ser tractat mitjançant programes estàndard d'edició de textos, fulls de càlcul, bases de dades, o programes gràfics d'edició de plànols o de mapes; i també en format no editable.**

Article 64. Resolucions

1. La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística de parcel·lació o que en declari la innecessarietat ha d'incorporar annexa una còpia certificada del plànol parcel·lari corresponent i de les fitxes descriptives dels lots resultants.
2. La resolució municipal que atorgui la llicència urbanística ha d'incorporar una còpia certificada dels plànols de planta d'entitats resultants.

TÍTOL CINQUÈ. NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Article 65. Direcció facultativa de les obres

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.
2. En cas de la renúncia del tècnic director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual es farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.
3. En cas de grues, la renúncia del responsable, exigirà la comunicació a l'Ajuntament en el mateix dia de la renúncia i la suspensió immediata del funcionament de la grua. Si en el





termini de quinze dies no es presenta un nou assumeix de tècnic, s'ordenarà el desmuntatge de la grua.

4. Per totes les obres, el promotor haurà de comunicar quan hi hagi el canvi d'empresa constructora en el supòsit de que es produeixi, mitjançant escrit on, juntament amb el comunicat immediat del facultatiu director, es consignin les dades abans assenyalades referides a la nova empresa.
5. En els dos canvis referits, s'haurà d'abonar el preu d'una nova placa d'obres, quan calgui la seva substitució.

Article 66. Utilització de bastides

1.- Caldrà disposar d'un pla de muntatge, utilització i desmuntatge de bastides quan compleixin alguna de les condicions següents:

- .Bastides penjades manuals.
- .Bastides penjades motoritzades.
- .Plataformes elevades sobre "màstil".
- .Bastides tubulars d'alçada superior a 6 metres.
- .Bastides tubulars d'alçada inferior a 6 metres però que disposin d'elements horitzontals que salvin vols i distàncies superiors entre suports de més de 8 metres.
- .Bastides tubulars instal·lades a l'exterior, sobre sostres, terrasses o estructures superiors quan existeixi més de 24 metres d'alçada entre el nivell del carrer o terreny i la base de la bastida.
- .Torres o escales d'accés.

Excepte les bastides que disposin de marcatge CE, que es podrà substituir el pla per les instruccions del fabricant, proveïdor o subministrador, sobre el muntatge, utilització i desmuntatge.

2. El pla de pla o les instruccions de muntatge, utilització i desmuntatge, abans mencionades, hauran d'estar a l'obra a disposició dels tècnics o policia municipals.
3. L'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut haurà de tenir en consideració els treballs en altura i caldrà la designació i acceptació del tècnic o tècnica que ha de coordinar la seguretat i la salut, segons Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.
4. En cas que l'actuació no precisi d'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, i que la bastides compleixi alguna de les condicions de l'apartat 1 d'aquest article, caldrà presentar per registre a l'ajuntament l'assumeix d'un tècnic qualificat de supervisió del muntatge i desmuntatge de la bastida i responsable de la seguretat i salut en l'actuació.

Article 67. Modificacions en el curs d'execució

1. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució, la qual donarà lloc a la liquidació de tributs per aquest concepte en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada.
2. Excepcionalment, si durant l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o l'aspecte exterior, per exclusiva raó de seguretat, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte si la sol·licitud va acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents de l'arquitecte director de les obres, que es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir. També s'acompanyarà un aval bancari equivalent al tres per cent del pressupost inicial de



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 36



les obres en garantia de les responsabilitats disciplinàries per al cas que la modificació no fos legalitzable. No serà d'aplicació aquesta solució excepcional si la modificació té per objecte l'augment del nombre d'habitatges, l'alteració de les normes sobre l'ús del sòl, l'altura, el volum, la situació de les edificacions i l'ocupació màxima permesa de les parcel·les, que necessitaran de llicència prèvia.

Article 68. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte, de la llicència d'obres del comunicat immediat o del comunicat (degudament segellat per l'Ajuntament), i còpia de la documentació laboral i de seguretat social dels treballadors de l'empresa constructora, a disposició dels tècnics i personal municipal. Si es detectessin situacions irregulars, l'Ajuntament podrà posar-ho en coneixement de l'organisme competent. També hi haurà d'haver la placa d'obres o l'identificatiu que la substitueixi, emesos per l'ajuntament, en un lloc visible.
2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.
3. Dins el mes següent a la conclusió de l'obra aquesta haurà de quedar lliure de materials sobrants, bastides, tanques i barreres, tenir el paviment definitiu de les voreres, reposats els elements malmesos durant l'obra, arbrat, conduccions i tots aquells altres elements urbanístics que haguessin resultat afectats per la seva execució; i tenir col·locada la placa indicadora de número corresponent a la finca, segons model aprovat per l'Administració municipal.
4. Acabades les obres, el promotor, dins del primer més, demanarà a l'Ajuntament la primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes ordenances.
5. En cas que les obres quedin aturades per un període superior a 6 mesos caldrà assegurar el seu tancament. La tanca podrà ser metàl·lica del tipus prefabricada d'obra i haurà d'estar ben ancorada al terreny no podent ser oberta de forma manual, situant-se dins de l'espai privat, deixant lliure el carrer i la vorera. En cas que el tipus d'ordenació urbanística sigui d'alineació a vial, a façana de carrer caldrà construir una tanca d'obra de com a mínim dos metres i mig d'alçada acabada arrebossada i pintada pel costat del carrer. En tots els casos, l'interior de la parcel·la i edifici en construcció s'haurà de mantenir en bones condicions de neteja i ornament. En cas que la vorera no estigui pavimentada, s'haurà de pavimentar, admetent que sigui provisional fins a la finalització de l'obra.

TÍTOL SISÈ. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 69. Infraccions i sancions

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en la present Ordenança d'acord amb la tipificació establerta en la Llei d'Urbanisme vigent i segons el procediment establert en la secció 2 de



Codi Validació: 9C29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 36



“Procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada” del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

2. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i sancionador.
3. Qualsevol procediment de protecció de la legalitat, si es confirma la vulneració legal, pot ser sancionada segons l'establert en la secció 3 de “Règim sancionador” del DECRET 64/2014, abans mencionat.

Disposicions Addicionals

Primera. L'Ajuntament adoptarà les mesures adients per tal de facilitar la incorporació progressiva de mitjans tècnics i telemàtics en la presentació de comunicacions prèvies i de sol·licituds de llicències, així com per exigir la documentació en format digital.

Segona. L'Ajuntament posarà a disposició dels ciutadans a les oficines municipals i a la pàgina web municipal, els impresos normalitzats als quals es fa referència en la present Ordenança.

Tercera. Els preceptes d'aquesta Ordenança que facin remissió a la normativa estatal o autonòmica, s'entendrà que són automàticament substituïts i/o modificats, amb el mateix abast, en el moment en què es produeixi la modificació de la normativa a la qual es remeten.

Quarta. Les taxes i fiances a les quals es refereix la present Ordenança, s'entendrà que són automàticament substituïdes i/o modificades, amb el mateix abast, en el moment en què es produeixi la modificació de la normativa en la qual es basen.

Disposició Transitòria

Única. Aquesta Ordenança no serà d'aplicació als procediments iniciats abans de la seva entrada en vigor, els quals es regiran per la normativa anterior.

Disposicions Finals

Única. *La present Ordenança entrarà en vigor d'acord amb allò que estableix l'article 70.2 de la Llei reguladora de les bases del règim local i serà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la Corporació.*

Contra el present Acord, s'interposarà recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb seu a Barcelona en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

De conformitat a l'establert a la Disposició Adicional Tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per la gestió de la situació de crisi sanitària amb motiu del COVID- 19, qualsevol termini atorgat en aquesta notificació resta en suspens fins a l'aixecament o modificació de l'estat d'alarma decretat.”



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QM4W2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 36



Ajuntament de
Sant Pere de Vilamajor

C/Nou, 26 - CP. 08458
Sant Pere de Vilamajor
Tel. 938 450 008 - Fax. 938 452 059
ajuntament@vilamajor.cat
www.vilamajor.cat
NIF P0823400G

Sant Pere de Vilamajor, document signat electrònicament.
Pamela Isús Saurí
Alcaldeessa,



Codi Validació: 9G29QM4ZT2QMW2X3CJC475C4 | Verificació: <https://vilamajor.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 36