

# **ORDENANÇA MUNICIPAL D'EDIFICACIÓ**

## ÍNDIX

TÍTOL PRELIMINAR .....	4
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....	4
Article 1. Objecte .....	4
Article 2. Àmbit d'aplicació .....	4
Article 3. Vigència.....	4
Article 4. Interpretació .....	4
TÍTOL I. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL.....	5
CAPÍTOL I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	5
Article 5. Consultes i informes .....	5
Article 6. Certificat de règim urbanístic .....	5
Article 7. Sol·licitud d'assenyalament d'alineacions i rasants.....	5
Article 8. Execució de l'assenyalament .....	6
CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE LES LLICÈNCIES D'OBRES .....	6
Article 9. Actes subjectes a intervenció administrativa.....	6
Article 10. Actes subjectes a llicència municipal prèvia d'obres majors.....	7
Article 11. Actes subjectes a llicència municipal prèvia d'obres menors .....	7
Article 12. Actes no subjectes a llicència urbanística prèvia .....	8
Article 13. Normes i condicions aplicables als procediments d'atorgament de llicència d'obres.....	8
CAPÍTOL III. PROCEDIMENT PER A LA RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA .....	8
Article 14. Tramitació de les llicències d'obres.....	8
Article 15. Contingut de la sol·licitud de llicència.....	8
Article 16. Projecte tècnic.....	9
Article 17. Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres majors .....	9
Article 18. Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres menors .....	10
Article 19. Obres que afectin l'estructura.....	10
Article 20. Llicència condicionada a completar la urbanització .....	11
Article 21. Cessió gratuïta de terrenys.....	11
Article 22. Expedient únic en diversitat de llicències .....	11
Article 23. Obligacions del titular de la llicència.....	12
Article 24. Restitució dels elements d'urbanització de la via pública .....	13
Article 25. Característiques de la tanca de protecció de l'obra .....	14
Article 26. Obertura de rases i connexió de serveis .....	14
Article 27. Característiques de les bastides sobre la via pública .....	14
CAPÍTOL IV EXECUCIÓ DE LES OBRES I INSTAL·LACIONS.....	15
Article 28. Règim aplicable a les obres i instal·lacions .....	15
Article 29. Prescripcions observables en l'execució de les obres.....	15
Article 30. Direcció facultativa.....	15

Article 31. Renúncia i nova designació de tècnics .....	16
Article 32. Canvi d'empresa constructora .....	16
Article 33. Modificacions del projecte.....	16
Article 34. Document en el lloc de l'obra o instal·lació .....	17
Article 35. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants.....	18
Article 36. Inspecció de les obres .....	18
Article 37. Obligació de comunicar l'acabament de diferents fases de l'execució.....	18
Article 38. Abandó o paralització de les obres.....	18
Article 39. Obligacions del promotor en concloure les obres .....	19
Article 40. Execució subsidiària .....	19
Article 41. Comunicació de la conclusió de les obres o instal·lacions .....	19
Article 42. Devolució de dipòsits i cancel·lació d'aval.....	20
<b>TÍTOL II. DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.</b>	<b>21</b>
Article 43. Objecte de la regulació .....	21
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE ELS SISTEMES D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>21</b>
<b>SECCIÓ 1ª NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>21</b>
Article 44. Cossos sortints.....	21
Article 45. Elements sortints.....	22
<b>SECCIÓ 2ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A CARRER.....</b>	<b>22</b>
Article 46. Construccions per damunt de l'alçada reguladora .....	22
Article 47. Planta baixa .....	22
Article 48. Planta pis .....	22
Article 49. Planta sotacoberta .....	22
Article 50. Planta coberta .....	23
Article 51. Volum màxim d'un edifici .....	23
<b>SECCIÓ 3ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA .....</b>	<b>23</b>
Article 52. Separacions mínimes entre edificacions .....	23
Article 53. Construccions per damunt de l'alçada reguladora .....	23
<b>SECCIÓ 4ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA .....</b>	<b>23</b>
Article 54. Adaptació topogràfica del terreny .....	23
Article 55. Planta sotacoberta .....	24
Article 56. Planta coberta .....	24
Article 57. Plantas palafítics.....	24
<b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ .....</b>	<b>24</b>
<b>SECCIÓ 1ª ZONA DE CASC ANTIC. (CLAU 10) .....</b>	<b>24</b>
Article 58. Sistema d'ordenació .....	24
Article 59. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora .....	24
Article 60. Façana mínima .....	25
Article 61. Cossos i elements sortints.....	25
Article 62. Característiques estètiques i de composició .....	25
Article 63. Tanques .....	26

SECCIÓ 2ª ZONA DE CIUTAT JARDÍ. (CLAU 13).....	26
Article 64. Edificabilitat .....	26
Article 65. Planta sotacoberta o golfes. ....	26
Article 66. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora .....	26
TÍTOL III. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS.....	27
CAPÍTOL I. CONDICIONS D'UTILITZACIÓ.....	27
Article 67. Règim d'aplicació.....	27
Article 68. Habitabilitat .....	27
Article 69. Exigències tècniques i constructives dels edificis .....	27
Article 70. Accessibilitat .....	27
CAPÍTOL II. APARCAMENTS.....	27
Article 71. Règim aplicable.....	27
Article 72. Previsió de places.....	28
Article 73. Superfície computable .....	28
Article 74. Superfície de la plaça .....	28
Article 75. Places adaptades .....	28
Article 76. Accés i carrils de circulació.....	28
Article 77. Rampes.....	29
Article 78. Aparells muntacotxes.....	29
Article 79. Prevenció d'incendis.....	30
Article 80. Ventilació.....	30
CAPÍTOL III. LOCALS COMERCIALS .....	30
Article 81. Règim d'aplicació.....	30
Article 82. Condicions generals dels locals comercials.....	30
CAPÍTOL IV. OFICINES .....	31
Article 83. Condicions generals dels locals d'oficina.....	31
CAPÍTOL V. INDÚSTRIES .....	31
Article 84. Règim de l'establiment.....	31
Article 85. Condicions de caràcter general .....	31
Article 86. Evacuació de residus.....	32
TÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR I DISCIPLINARI .....	33
Article 87 Infraccions.....	33
Article 88 Classificació de les infraccions .....	33
Article 89 Quantia de les sancions.....	33
Article 90 Procediment .....	33
Article 91 Persones responsables .....	33
Article 92 Òrgan competent .....	33
ANNEXES GRÀFICS .....	34

# TÍTOL PRELIMINAR

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Objecte

---

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació, en sòl urbà i urbanitzable, dels aspectes constructius, tècnics, sanitaris i de seguretat de tota mena de construcció i instal·lació, sigui quin sigui l'ús o la destinació.

La present ordenança es redacta, d'acord amb els articles 59.3, 60 i 64 de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació del Masnou, per regular aquells aspectes no previstos per aquesta normativa, per les figures de planejament derivat desenvolupades i per qualsevol altre instrument urbanístic, així com aquells aspectes d'aquests documents que no tenen una interpretació unívoca.

La present ordenança també serà d'aplicació per regular l'edificació admesa amb caràcter excepcional i de manera restrictiva per la legislació urbanística al sòl no urbanitzable.

### Article 2. Àmbit d'aplicació

---

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal del Masnou.

### Article 3. Vigència

---

Aquesta ordenança entrarà en vigor als quinze dies hàbils següents a la data de la publicació del text complet en el Butlletí Oficial de la Província, d'acord amb el que estableix l'article 66 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals.

La seva vigència serà indefinida, fins que no es procedeixi a la seva modificació i/o revisió.

### Article 4. Interpretació

---

Aquestes ordenances s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, amb relació al context, amb subordinació al que disposen les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana i dels planejaments derivats de desenvolupament, que prevaldran en cas de dubte o imprecisió.

En els casos en que la regulació d'aquells aspectes de la normativa del Pla General que no tenen una interpretació unívoca generin dubte o imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a l'exigència de prèvia urbanització, a la menor edificabilitat, a la inferior densitat d'habitatges i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

# TÍTOL I. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I EL SUBSÒL.

## CAPÍTOL I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### Article 5. Consultes i informes

---

Tothom té dret a consultar, a les oficines de l'Ajuntament o mitjançant les aplicacions telemàtiques que prevegi la legislació, els plans, les normes urbanístiques, els programes d'actuació urbanística, els estudis de detall i els projectes, amb les seves normes, ordenances i catàlegs, i que l'Administració local l'informi per escrit, amb el pagament previ dels drets o les taxes corresponents, del règim urbanístic aplicable a una finca o sector.

La persona que es proposés dur a terme actes subjectes a llicència, i en particular els propietaris de les finques, els seus administradors i els tècnics encarregats de la redacció dels projectes, podrà sol·licitar que l'Ajuntament els informi per escrit, amb el pagament previ dels drets o les taxes corresponents, sobre qualsevol dubte tècnic al qual pogués donar lloc l'aplicació del que disposen les normes urbanístiques i aquestes ordenances, al cas concret que es preveu.

Les peticions a què es refereixen els paràgrafs anteriors hauran d'anar acompanyades d'un plànol d'emplaçament de la finca o del sector a escala no menor d'1:1.000.

### Article 6. Certificat de règim urbanístic

---

Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic.

El certificat de règim urbanístic se subjecta a les condicions que estableixi la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

L'Ajuntament podrà emetre certificats de qualificació urbanística o altre tipus de certificats informatius de la situació urbanística d'una finca o sector que no estigui subjecte a les condicions que estableixi la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

### Article 7. Sol·licitud d'assenyalament d'alineacions i rasants

---

Abans de començar l'execució de les obres o de les instal·lacions, l'Ajuntament ha de fixar sobre el terreny les alineacions i rasants que siguin procedents, si aquestes no estan definides al planejament vigent.

En cas de dubte o imprecisió, el promotor de les obres o qui el representi, podrà demanar a l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials que corresponguin a una finca determinada.

La sol·licitud per a l'assenyalament sobre el terreny d'alineacions i rasants haurà d'anar acompanyada d'un plànol de situació de la finca, presentat en dos exemplars, a escala no menor d'1:1.000, en què es reflecteixi la posició d'aquesta respecte a les vies públiques que limiten la totalitat de l'illa on estigui situada, i en què es consignin les cotes corresponents als diversos límits de la finca, així com les distàncies a les cantonades dels carrers immediats. Excepcionalment, si fos necessari, l'Ajuntament podrà exigir la presentació de plànol a escala 1:500.

## **Article 8. Execució de l'assenyalament**

---

L'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui procedent, s'ajustarà a les normes següents:

1. Seran requisits previs a les operacions d'assenyalament:
  - a. el pagament dels drets o les taxes corresponents
  - b. que el terreny es trobi lliure de tot obstacle que impedeixi o destorbi el replantejament.
2. L'Ajuntament fixarà el dia i l'hora en què el replantejament hagi de tenir efecte i, amb l'antelació necessària, citarà la persona sol·licitant o l'autoritzada per aquesta.
3. Podran assistir a l'acte de replantejament, amb el funcionari municipal encarregat d'efectuar-lo, la persona sol·licitant o qui la representi i el facultatiu o tècnic competent designat per aquella. Si, un cop comparegut el funcionari designat al terreny objecte d'assenyalament, aquest no es pogués dur a terme perquè el solar no es troba en les condicions assenyalades a l'apartat b. de la norma 1a, l'acte es declararà desert, amb la pèrdua dels drets corresponents.
4. En un altre cas, el funcionari municipal marcarà en el terreny, amb punts o referències precises, les alineacions i rasants.
5. L'assenyalament d'alineacions i rasants es farà constar en un plànol o croquis de replantejament, en dos exemplars, signats pel facultatiu de l'Ajuntament i s'haurà de facilitar en el termini d'un mes. Un dels exemplars s'unirà a l'expedient i l'altre es lliurarà a l'interessat.

## **CAPÍTOL II. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE LES LLICÈNCIES D'OBRES**

### **Article 9. Actes subjectes a intervenció administrativa**

---

Estan subjectes a intervenció administrativa, en els termes establerts per la legislació vigent en matèria d'urbanisme, per la normativa urbanística municipal i pel Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o enderrocament d'obres.

Sens perjudici del que determini la normativa urbanística, als efectes de la present ordenança, s'entén que són actes d'edificació els següents:

- La construcció de nous edificis o parts d'edificis, amb independència de la seva destinació, ús i titularitat. L'ampliació d'edificis ja construïts tindrà, pel que fa a la part amplificada, consideració de nova construcció.
- La rehabilitació i reforma d'edificis o parts d'edificis ja construïts amb independència de la seva destinació, ús i titularitat.
- La reparació, consolidació estructural i millora d'edificis o parts d'edificis, amb independència de la seva destinació, ús i titularitat.
- La construcció de tanques en terrenys, en solars sense edificar, en patis d'interior d'illa i en jardins públics o privats.
- Els moviments de terres, en qualsevol de les seves modalitats (buidats, excavacions i rebaix, terraplens, cales d'exploració, etc.)
- La instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció
- La col·locació de rètols, pancartes, cartells o qualsevol altra instal·lació publicitària a edificis existents o en construcció, solars, terrenys o instal·lacions.
- La tala d'arbres.
- L'enderrocament total o parcial d'edificis, parts d'edificis, tanques o instal·lacions.
- La connexió a la xarxa de clavegueram municipal.
- La construcció, modificació o supressió de guals a la via pública.
- La realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
- La instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis, soterrades o aèries.

- La urbanització de vials, parts de vials o espais lliures no vinculats a projectes d'urbanització que desenvolupin planejaments aprovats.
- La instal·lació de tendals, terrasses, quioscs i qualsevol altre construcció similar, temporal o permanent, en sòl públic o privat.
- La instal·lació d'antenes, aparells d'aire condicionat o altres instal·lacions que afectin la configuració formal d'edificis existents o llurs façanes i cobertes.
- Les excavacions dirigides a les activitats extractives.

Sens perjudici de la legislació sectorial d'aplicació, la subjecció a intervenció administrativa afecta totes les activitats enumerades al paràgraf anterior d'aquest article, fins i tot quan s'executin en zones marítimo-terrestres, portuàries, ferroviàries, turístiques, o centres que hagin obtingut aquesta qualificació, i fins i tot quan, sobre l'acte de què es tracti, s'exigeixi autorització d'una altra Administració.

## **Article 10. Actes subjectes a llicència municipal prèvia d'obres majors**

---

Estan subjectes a llicència prèvia d'obra major els actes d'edificació determinats per l'article 9 que suposin alguna de les transformacions següents:

- La construcció d'obra nova.
- L'increment de la superfície i/o el volum edificat a la parcel·la.
- La modificació del nombre d'elements privatis d'un edifici. S'entén per element privatiu l'habitatge, local, plaça d'aparcament, traster o altra unitat constructiva susceptible de gaudir d'una aprofitament exclusiu.
- La rehabilitació integral d'un edifici existent. S'entén per rehabilitació integral aquella dirigida a produir una variació essencial de la composició general exterior d'un edifici, la seva volumetria, el conjunt del seu sistema estructural o la reforma interior de més d'un 80% de la seva superfície construïda.
- La modificació de la configuració dels tancaments exteriors d'un edifici exterior.
- Les que suposin qualsevol tipus d'actuació en béns immobles inclosos en un Pla Especial de Patrimoni i/o sotmesos a qualsevol règim de protecció patrimonial.
- La modificació de qualsevol dels usos establerts d'un edifici existent.
- L'enderroc de la totalitat d'edificacions d'una parcel·la.
- La modificació de les condicions d'una llicència d'obres majors ja atorgada, d'acord amb l'article 85 del DECRET 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals
- La legalització d'una actuació l'execució de la qual requeriria una llicència d'obres majors, fins i tot en aquells casos en que s'hagués tramitat una llicència d'obres menors o una comunicació prèvia.

## **Article 11. Actes subjectes a llicència municipal prèvia d'obres menors**

---

Estan subjectes a llicència prèvia d'obra menor els actes d'edificació determinats per l'article 9 que suposin alguna de les transformacions següents:

- La reforma exterior d'un edifici, sempre que no estigui subjecte a l'obtenció de llicència d'obres majors.
- La reforma interior d'un edifici existent amb afectació en la seva estructura.
- La reforma interior dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar.
- La reforma interior de locals comercials i/o magatzems vinculada a una nova activitat.
- La modificació de les instal·lacions comunes d'un edifici plurifamiliar, sempre que no se n'alteri el nombre d'elements privatis.
- Els enderrocs que no estiguin subjectes a llicència d'obres majors.
- La construcció, ampliació i reforma de piscines.
- La construcció de murs de contenció o moviments de terra que alterin en més d'1,50 metres les cotes naturals del terreny.



- La instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents.
- La col·locació de bastides sobre la via pública.
- La construcció d'envans pluvials, pous, fosses sèptiques i cisternes.
- La tala d'arbres
- La urbanització de vials, parts de vials o espais lliures no vinculats a projectes d'urbanització que desenvolupin planejaments aprovats.
- La legalització d'una actuació l'execució de la qual requeriria una llicència d'obres menors, fins i tot en aquells casos en que s'hagués tramitat una comunicació prèvia.
- La legalització d'una actuació l'execució de la qual requeriria el tràmit de comunicació prèvia. En aquest cas la documentació que caldrà adjuntar a la sol·licitud serà la que correspongui al tràmit de comunicació, d'acord amb l'ordenança municipal reguladora d'obres subjectes a règim de comunicació prèvia.

## **Article 12. Actes no subjectes a llicència urbanística prèvia**

---

S'exceptuen de la llicència municipal prèvia:

- Els actes d'edificació determinats per l'article 9 que no estan subjectes a llicència d'obra major o menor i que resten subjectes al règim de comunicació, d'acord amb l'Ordenança reguladora d'obres subjectes a règim de comunicació prèvia.
- Els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar, sempre que no suposin la destrucció de jardins existents.
- Les obres d'urbanització, construcció o enderrocament d'un edifici quan s'executin en virtut d'un projecte aprovat per l'Ajuntament i les que s'executin com a compliment d'una ordre d'execució municipal.

En els supòsits del paràgraf anterior, el propietari, promotor de les obres, o tècnic director d'aquestes, abans d'iniciar els treballs n'haurà d'informar l'Ajuntament i, si és el cas, obtenir l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, si fos necessari per la naturalesa de les obres de què es tracti.

## **Article 13. Normes i condicions aplicables als procediments d'atorgament de llicència d'obres.**

---

Els procediments d'atorgament de llicència d'obres se subjectaran a allò que estableixi el decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, la normativa urbanística i la resta de legislació que sigui d'aplicació.

## **CAPÍTOL III. PROCEDIMENT PER A LA RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA**

### **Article 14. Tramitació de les llicències d'obres**

---

Les llicències es tramitaran d'acord amb el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, sens perjudici de la legislació vigent en matèria d'urbanisme, de la normativa urbanística i de la present ordenança.

### **Article 15. Contingut de la sol·licitud de llicència**

---

1. Les sol·licituds es formularan, en l'imprès oficial corresponent, dirigides a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les indicacions següents:

- Nom, cognoms, domicili, número del document nacional d'identitat i altres dades personals de l'interessat que s'escaiguin, quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, si és el cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
  - Nom, cognoms, domicili, número del document nacional d'identitat, altres dades personals que s'escaiguin i qualitat en què obra el firmant, quan s'actui per representació.
  - Situació, superfície i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·liciti la llicència.
  - Les altres circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents.
  - Lloc i data.
2. Excepte en els casos exceptuats expressament, les sol·licituds de llicència es presentaran al Registre general de l'Ajuntament.
  3. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

### **Article 16. Projecte tècnic**

---

1. El projecte tècnic és el conjunt de documents per mitjà del qual es defineixen i es determinen les exigències tècniques i urbanístiques de les actuacions de transformació del sòl, del subsòl, de les construccions i de les instal·lacions subjectes a llicència urbanística prèvia.
2. Quan l'acte de transformació tingui consideració d'edificació segons l'article 2.2 de la Llei 38/1999, d'Ordenació de l'edificació (LOE), el projecte tècnic tindrà les característiques i el contingut que determina l'annex 1 del Reial Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
3. En la resta de casos, el projecte tècnic tindrà el contingut suficient per permetre l'avaluació de la seva adequació a la normativa urbanística i sectorial d'aplicació i constarà de, com a mínim, el següent:
  - Memòria descriptiva de l'objecte de l'actuació, amb indicació de la superfície afectada i la justificació del compliment de les normatives que siguin d'aplicació i pressupost d'execució material detallat.
  - Plànol d'emplaçament que permeti identificar de manera unívoca la finca objecte de l'actuació.
  - Plànols de planta, secció i alçat a escala, amb el detall suficient per descriure les actuacions a realitzar.
4. L'obligatorietat del visat dels projectes tècnics serà la que estableix el Reial decret 1000/2010, sobre visat col·legial obligatori i/o altra legislació vigent en aquesta matèria.

### **Article 17. Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres majors**

---

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres majors, s'acompanyaran els documents següents:
  - 3 còpies del projecte tècnic degudament signat per tècnic competent i el promotor de l'obra, i visat pel col·legi professional si escau. El projecte s'ajustarà als requeriments de l'article 16 de la present ordenança i haurà de justificar tota la normativa urbanística i sectorial d'aplicació.
  - Plànol topogràfic de la parcel·la, si escau, amb seccions longitudinals i transversals justificatives de l'adaptació topogràfica.

- Estudi bàsic de seguretat i salut o Estudi de seguretat i salut, d'acord amb la legislació vigent en matèria de seguretat i salut a les obres de construcció.
  - Projecte d'infraestructura comú de telecomunicacions d'acord amb la legislació vigent, si escau.
  - Assumeix del tècnic director de les obres degudament signat.
  - Assumeix del tècnic director d'execució de les obres degudament signat si escau.
  - Assumeix del tècnic responsable del muntatge i desmuntatge de la bastida degudament signat, si escau.
  - Designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució, degudament signat i visat.
  - Full oficial d'estadística d'edificació i habitatge, si escau.
  - El projecte d'activitat de l'aparcament, si escau.
  - Documentació gràfica amb la definició de la superfície i el termini d'ocupació de la via pública.
  - Fotografies de la façana de la parcel·la en que s'executarà l'obra.
  - Full d'acceptació de residus per part d'un gestor autoritzat.
  - Acceptació i IAE de l'empresa constructora.
2. En cas que el projecte tècnic tingui consideració de bàsic, d'acord amb el RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació, aquest serà suficient per a l'obtenció de la llicència, sempre que defineixi les actuacions a realitzar amb la claredat i detall suficients com per avaluar-ne la seva adequació a la normativa urbanística vigent. En aquest cas, la llicència restarà condicionada i no es podrà iniciar l'obra fins que el projecte d'execució no hagi estat objecte d'aprovació per part dels serveis tècnics municipals.

#### **Article 18. Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres menors**

---

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres menors, s'acompanyaran els documents següents:
- 3 còpies del projecte tècnic degudament signat per tècnic competent i el promotor de l'obra, i visat pel col·legi professional si escau. El projecte s'ajustarà als requeriments de l'article 16 de la present ordenança i haurà de justificar tota la normativa urbanística i sectorial d'aplicació.
  - Estudi bàsic de seguretat i salut o Estudi de seguretat i salut, d'acord amb la legislació vigent en matèria de seguretat i salut a les obres de construcció.
  - Assumeix del tècnic director de les obres degudament signat.
  - Assumeix del tècnic responsable del muntatge i desmuntatge de la bastida degudament signat, si escau.
  - Fotografies de la façana de la parcel·la en que s'executarà l'obra.
  - Full d'acceptació de residus per part d'un gestor autoritzat.
2. El projecte tècnic tindrà sempre caràcter executiu. No caldrà que estiguin visats els projectes que es refereixin a construccions d'escassa entitat tècnica i constructiva, que no tinguin caràcter públic, ja sigui de forma eventual o permanent, i que no afectin a la seguretat de les persones. En qualsevol cas, el projecte ha de definir les actuacions a realitzar amb la claredat i detall suficients com per avaluar-ne la seva adequació a la normativa urbanística vigent.

#### **Article 19. Obres que afectin l'estructura**

---

Quan les actuacions previstes afectin l'estructura d'un edifici constituït en règim de propietat horitzontal, caldrà adjuntar a la documentació descrita als articles 17 i 18 de la present ordenança el següent:

- Annex tècnic que inclogui l'estudi previ de càrregues de l'estructura i el que resulta de les actuacions previstes, amb indicació dels estintolaments i/o nous elements estructurals a executar.
- Document que acrediti que s'ha notificat fefaentment a tots els ocupants de l'edifici les actuacions a realitzar i de que aquests han disposat d'un termini no inferior a 15 dies per presentar les al·legacions que considerin oportunes.
- Informe signat pel tècnic redactor del projecte en que es facin constar les al·legacions presentades i les resolucions que s'han pres al respecte.

## **Article 20. Llicència condicionada a completar la urbanització**

---

1. Les llicències de nova construcció o d'ampliació i/o reforma d'edificis existents, que es refereixin a finques que no tinguin la condició de solar pels motius assenyalats a l'article 29.a) del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, s'atorgaran condicionades a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
  - Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi de tres mesos, des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'un dipòsit de garantia a tal efecte. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents i es retornarà quan se n'obtingui la corresponent llicència d'ús i utilització de l'immoble construït, ampliat o reformat.
2. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada sense perjudici que corrin els terminis d'inici i acabament de les obres.

## **Article 21. Cessió gratuïta de terrenys**

---

1. En cas que la sol·licitud de llicència faci referència a terrenys que no tinguin la condició de solar pels motius assenyalats a l'article 29.d) del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, serà un requisit indispensable per a l'atorgament de llicències que s'hagi complert prèviament l'obligació de cessió gratuïta de terrenys, de manera que l'Ajuntament pugui ocupar immediatament, si no ho hagués fet amb anterioritat, els terrenys destinats a vials, parcs, i/o jardins públics.
2. En els casos a que fa referència l'apartat anterior, caldrà acompanyar a la sol·licitud de llicència d'obres els documents següents:
  - Plànol a escala mínima 1/500 on es determini gràfica i numèricament la superfície afectada de cessió obligatòria i gratuïta.

## **Article 22. Expedient únic en diversitat de llicències**

---

1. L'Ajuntament podrà atorgar altres llicències de manera simultània a la llicència d'obres, de manera integrada i en un sol expedient, si aquelles estan directament vinculades a l'execució de les obres. A tal efecte es consideren directament vinculades les següents actuacions:
  - L'ocupació de la via pública.
  - La instal·lació de la grua o aparell elevador.
  - L'execució de rases i connexió amb el clavegueram i/o altres serveis.
2. En cas de tramitació conjunta de diverses llicències, el sol·licitant estarà obligat al pagament d'una taxa urbanística integrada i de l'impost corresponent a cada un dels fets imposables com si es tramitessin de manera independent.

3. Quan es procedeixi a la tramitació conjunta d'altres llicències directament vinculades a la llicència d'obres, el sol·licitant estarà obligat a acompanyar amb la sol·licitud, ultra el que es determina als articles 17 a 20 de la present ordenança, els següents documents:
- a) En el cas de llicència d'ocupació de la via pública:
    - Documentació gràfica amb la definició de la superfície i el termini d'ocupació de la via pública, amb la justificació del manteniment dels recorreguts pels vianants.
    - En el cas d'instal·lació de bastides, memòria tècnica de la mateixa i assumeix de muntatge i desmuntatge signat i visat per tècnic competent.
  - b) En el cas d'instal·lació de grua o aparell elevador:
    - Plànol d'ubicació de la grua en relació a la finca on es realitzi l'obra i les contigües, amb indicació de la seva altura màxima, posició del contrapès, i de les àrees d'escombrada de la ploma i del carro del qual es penji el ganxo, així com de l'altura de les edificacions i instal·lacions existents a la zona d'escombrada. Si s'hagués d'instal·lar en terreny vial, s'indicarà, de la mateixa manera, l'espai màxim per ocupar de la base de suport.
    - Certificació de la casa instal·ladora subscripta per un tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua per muntar i d'assumir-ne la responsabilitat de la instal·lació fins a deixar-la en perfectes condicions de funcionament. En la certificació esmentada s'hauran de fer constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades per la grua, en els diversos supòsits d'utilització que es prevegin.
    - Document, visat pel col·legi oficial corresponent i expedit per un tècnic competent, acreditatiu que aquest assumeix el control del bon funcionament i la seguretat de la grua, mentre romangui a l'obra.
    - Pòlissa d'assegurances amb cobertura de la responsabilitat civil il·limitada que pugui produir el funcionament de la grua i la seva estada en obra.
  - c) En el cas de l'execució de rases i connexió amb el clavegueram i/o altres serveis:
    - Documentació gràfica amb la definició del traçat del servei afectat i del punt de connexió.
    - Annex tècnic amb el càlcul de volum de residus d'excavació expressat en tones.

### **Article 23. Obligacions del titular de la llicència**

---

1. La llicència d'obres obliga al seu titular al compliment de les següents determinacions:
- Pagament de les taxes, impostos i, en general, de totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
  - Construir o restituir la vorera directament vinculada a la finca dins del termini de conclusió de l'obra, i reparar tots els danys que s'ocasionin per les obres en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs. Per garantir el compliment d'aquesta reposició serà obligatori la constitució d'un dipòsit de garantia. Aquesta restitució haurà de satisfer els requeriments de l'article 24 de la present ordenança.

- Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Les característiques de la tanca d'obra hauran de complir el que es determina a l'article 25 de la present ordenança.
  - Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia. Aquestes actuacions s'hauran de realitzar d'acord amb el que es determina a l'article 26 de la present ordenança.
  - Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
  - Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
  - Acabar els paraments de parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
  - Les façanes estaran subjectes a la servitud gratuïta d'instal·lació de plaques, números i suports de l'enllumenat públic.
  - A reposar l'arbrat situat a l'interior de les parcel·les que se suprimeixi per causa de l'execució de les obres.
  - Protegir l'arbrat existent a la via pública quan s'executin obres, siguin aquestes de titularitat pública o privada, i procedir a la seva substitució en el cas que es malmeti, sempre seguint els criteris dels serveis tècnics municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligació del titular de la llicència, dipositar la garantia suficient i necessària, en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

#### **Article 24. Restitució dels elements d'urbanització de la via pública**

---

1. Tot desperfecte ocasionat a la via pública per efecte de les obres haurà d'ésser reparat a càrrec del titular de la llicència que empara dites obres.
2. Les voreres afectades per les obres hauran d'aixecar-se totalment, o bé seguint la delimitació de polígons regulars perpendiculars a l'alineació del carrer i reposar-ne el paviment, l'enllumenat, el mobiliari urbà i la resta d'elements amb materials de les mateixes característiques i qualitat a les existents.
3. Quan les obres haguessin afectat la calçada i aquesta sigui de formigó, s'haurà de realitzar la reposició de la totalitat de la pastilla o bé subdividir-la segons polígons regulars perpendiculars a l'alineació del carrer i reposar-ne aquells que n'haguessin resultat afectats.
4. Quan les obres haguessin afectat la calçada i aquesta sigui d'aglomerat asfàltic, s'hauran de realitzar rases d'amplada mínima de 1.50 m. i es pavimentaran amb aglomerat asfàltic en calent sobre una solera de formigó de gruix mínim 20 cm.
5. Quan les obres haguessin afectat la calçada i aquesta sigui de materials diferents als determinats en els apartats 3 i 4 del present article, caldrà informe dels serveis tècnics municipals amb indicació de les característiques precises de la reposició.
6. En qualsevol cas, s'haurà de repintar la senyalització horitzontal, amb materials antilliscants de qualitat i color equivalents als existents.
7. L'establiment de la quantia econòmica del dipòsit de garantia per la reposició de la urbanització serà objecte d'ordenança específica i estarà en funció de la longitud de façana del solar on s'executen les obres, de la tipologia edificatòria a realitzar, de la qualitat dels elements d'urbanització existents i de la seva situació en el conjunt de l'illa i de l'amplada de la vorera.

## **Article 25. Característiques de la tanca de protecció de l'obra**

---

1. Mentre durin les obres, aquestes hauran de romandre tancades i amb control d'accés, de manera que només hi podrà accedir el personal autoritzat directament vinculat a l'obra.
2. La construcció de la tanca de protecció, fins i tot en el cas de situar-se sobre béns de domini públic, és obligació del titular de la llicència d'obres.
3. Les tanques de protecció de les obres hauran de complir els següents requeriments:
  - S'hauran de construir amb obra de fàbrica i s'acabaran amb arrebossat i pintat de la cara exterior. La porta d'accés haurà de ser de xapa metàl·lica opaca.
  - Tindran una alçada màxima de 2.00 metres (inclosa la porta), mesurada des de la cota de la rasant de la voravia en cada punt de la tanca. En cas de pendent acusat del carrer, la tanca es podrà subdividir en trams de 3.00 metres com a màxim, que hauran de tenir una alçada màxima de 2.00 metres mesurada des de la cota de la rasant de la voravia en el punt mig de cada tram.
  - Quan per necessitat d'ocupació de la via pública, la tanca se situï sobre la voravia, s'haurà de garantir un pas per als vianants de 0.90 metres, com a mínim, mitjançant l'eixamplament de la vorera amb una plataforma coplanària amb aquesta i amb barana fixa de protecció. Si no és possible reduir l'amplada de la calçada per requeriments de trànsit, es podrà exonerar de l'obligació de l'eixamplament i s'haurà de garantir el pas de 0.90 metres per als vianants per la vorera oposada amb la senyalització horitzontal pertinent. En els casos d'afectació sobre la via pública, les tanques tindran il·luminació nocturna suficient per advertir de l'afectació viària.
  - En els casos en que es produeixi una afectació del trànsit, caldrà informe favorable de la policia local.

## **Article 26. Obertura de rases i connexió de serveis**

---

1. Quan durant l'execució de les obres, calgui obrir rases i/o forats, aquestes hauran de restar protegides i tancades en tot el seu perímetre amb tanques i cintes de delimitació i de nit, hauran d'estar il·luminades de forma suficient.
2. Quan les rases afectin encreuaments de circulació rodada, es disposaran sobre les rases planxes metàl·liques prou rígides per al pas de vehicles. En cas que la rasa afecti la vorera o un pas de vianants, la planxa metàl·lica haurà d'estar gravada i garantir un comportament antilliscant.
3. Quan calgui executar actuacions en el clavegueram, caldrà informe favorable previ dels serveis tècnics municipals.

## **Article 27. Característiques de les bastides sobre la via pública**

---

1. Quan durant l'execució de les obres, calgui instal·lar bastides sobre la via pública, caldrà garantir en tot moment una alçada lliure de pas en la vorera de 2.10 metres i un recorregut per als vianants de com a mínim 0.90 metres.
2. Quan calgui executar un eixamplament de la vorera per garantir el pas de 0.90 metres, es realitzarà amb una plataforma coplanària amb la voravia i amb barana fixa de protecció. Si no és possible reduir l'amplada de la calçada per requeriments

de trànsit, es podrà exonerar de l'obligació de l'eixamplament i s'haurà de garantir el pas de 0.90 metres per als vianants per la vorera oposada amb la senyalització horitzontal pertinent.

3. Les bastides hauran garantir un nivell d'il·luminació suficient per advertir de la presència d'obstacles i desnivells.
4. Les bastides hauran de complir totes les mesures de protecció d'acord amb la legislació vigent en matèria de seguretat a les obres de construcció.
5. En els casos en que es produeixi una afectació del trànsit, caldrà informe favorable de la policia local.

## **CAPÍTOL IV EXECUCIÓ DE LES OBRES I INSTAL·LACIONS**

### **Article 28. Règim aplicable a les obres i instal·lacions**

---

1. Tota obra o instal·lació haurà d'executar-se d'acord amb el contingut implícit i explícit i les condicions especials de la llicència atorgada a aquest efecte, amb estricta subjecció a les disposicions de les normes urbanístiques i ordenances, sota la direcció facultativa de persona legalment autoritzada i amb la intervenció obligatòria dels tècnics facultatius, de conformitat amb el que preveuen les disposicions que regulen les facultats i les competències d'aquests professionals.
2. Les obres de reforma, addició o ampliació s'hauran de fer de manera que no impedeixin la normal utilització de l'edifici, o, si és el cas, la pertorbin en la menor mesura possible.

### **Article 29. Prescripcions observables en l'execució de les obres**

---

1. Durant l'execució de les obres s'hauran de complir les prescripcions següents:
  - Construir el gual corresponent, de conformitat amb el que s'hagi disposat, si és el cas, a l'ordenança corresponent, quan l'obra exigeixi el pas de camions per la vorera.
  - Conservar, sempre que sigui possible, el gual o guals existents així com la vorera corresponent a la finca.
  - Mantenir en estat de bona conservació la tanca o els altres elements de protecció.
  - Observar les normes establertes sobre l'horari de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i reblert de rases, retirada de runes i materials de la via pública i la resta de disposicions aplicables de policia.
  - Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

### **Article 30. Direcció facultativa**

---

1. Quan sigui preceptiva la direcció facultativa, no es permetrà l'inici de l'obra, encara que la llicència hagi estat concedida, sense que es compleixin els requisits següents:
  - Comunicació a l'Ajuntament del document mitjançant el qual el tècnic director i el tècnic director d'execució assumeixen llurs tasques i responsabilitats en l'obra.



- Comunicació a l'Ajuntament del document mitjançant el qual el tècnic coordinador de seguretat assumeix la seva tasca i responsabilitat en l'obra.
  - Quan les obres comportin el muntatge i desmuntatge de bastides, grues, o altres instal·lacions caldrà la Comunicació específica a l'Ajuntament del document mitjançant el qual els tècnics facultatius assumeixen llurs tasques i responsabilitats en l'obra.
  - En els supòsits de l'apartat anterior i en tots els altres casos en què s'exigeix, amb independència de la direcció facultativa de l'obra, la presència d'un tècnic titulat es notificarà a l'administració municipal el nom, cognoms i títol professional del tècnic indicat mitjançant el document de designació corresponent, on en consti l'acceptació.
2. Tota obra iniciada sense haver acomplert el que disposa el paràgraf anterior es considerarà mancada de direcció facultativa i serà suspesa mentre no es compleixi aquest requisit, sense perjudici de les sancions que procedixin per l'incompliment.

### **Article 31. Renúncia i nova designació de tècnics**

---

1. Qualsevol tècnic d'obligada intervenció en una obra o instal·lació, segons el que preveuen aquestes ordenances, que deixés d'actuar en aquesta obra o instal·lació n'haurà d'informar l'administració municipal, en el termini de setanta-dues hores mitjançant un escrit en què expressi la causa de la renúncia, degudament visat pel col·legi oficial corresponent.
2. El promotor de les obres, en el cas indicat a l'apartat anterior, per poder continuar-les haurà de nomenar un nou tècnic i notificar-ho a l'Ajuntament, en la forma disposada per a l'inici, en el termini dels sis dies següents al cessament de l'anterior director. En qualsevol altre cas, se suspendran les obres sense perjudici de les responsabilitats i sancions a les quals hi hagués lloc.
3. Quan la renúncia del tècnic es referís a obres que afectessin l'estructura de l'edifici, el propietari o promotor d'aquestes estarà obligat a substituir-lo immediatament i a paralitzar les obres, excepte les que siguin necessàries per garantir la seguretat, i no podrà reprendre els treballs mentre no notifiqui degudament la designació i acceptació del nou tècnic i aquest hagi confirmat o rectificat els documents presentats a aquest efecte per l'anterior, referents a característiques sobre treballs, detalls, precaucions, programa i coordinació dels treballs. Produirà els mateixos efectes la renúncia del tècnic, exigint especialment per a aquesta mena de treballs, amb independència de la direcció facultativa.

### **Article 32. Canvi d'empresa constructora**

---

Si canviés l'empresa encarregada de la realització de l'obra, el promotor, en el termini de sis dies, haurà de posar aquesta circumstància en coneixement de l'administració municipal, mitjançant un escrit en què, junt amb el coneixement del facultatiu director, es consignin el nom, el domicili i el número del document nacional d'identitat o de la targeta d'identificació fiscal del nou constructor.

### **Article 33. Modificacions del projecte**

---

1. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari o convenient introduir alguna variació en el projecte, es distingirà si les modificacions són substancials o si es tracta de variacions de detall o derivades de necessitats estructurals o de les condicions mecàniques del terreny dels fonaments, sense que introduint-les es desvirtuïn les característiques principals de la llicència concedida o se'n modifiqui l'ús o el destí projectat.

2. En el cas que es tractés de modificacions substancials, s'haurà de sol·licitar prèviament l'oportuna llicència, de la mateixa manera i amb els mateixos requisits que si es tractés d'iniciar-la, però no caldrà que s'acompanyin els documents d'informació urbanística i d'assenyalament d'alineacions i rasants.
3. Si, segons el parer de la direcció facultativa de l'obra, es tractés de variacions de detall, podran continuar-se els treballs sota la responsabilitat del titular de la llicència, el qual haurà de presentar a l'Ajuntament els documents gràfics i escrits necessaris per valorar la naturalesa i la importància de les variacions, la seva justificació i la seva adequació a la normativa urbanística. Aquesta documentació serà objecte d'informe per part dels serveis tècnics municipals. Es farà constar en el corresponent llibre d'ordres de l'obra, tant l'existència d'aquesta documentació com la realització de la variació introduïda.
4. En el supòsit al qual es refereix l'apartat 2 del present article, el servei tècnic municipal podrà autoritzar provisionalment la continuació de les obres i l'execució de totes o de part de les modificacions proposades, assenyalant el termini màxim dins del qual els interessats hauran d'acreditar el fet d'haver sol·licitat la llicència en forma reglamentària. D'aquesta autorització provisional es donarà constància a l'interessat mitjançant el lliurament a aquest d'un exemplar de la documentació presentada, en què, en cap cas, no es permetran correccions ni esmenes, amb la conformitat, el segell i la signatura de la direcció del servei tècnic competent i, així mateix, es farà constar en el corresponent llibre d'ordres de l'obra. Aquesta autorització provisional no condicionarà, de cap manera, la concessió ulterior de la llicència sol·licitada en la forma reglamentària.

L'interessat ho haurà de reconèixer així explícitament en acceptar l'autorització provisional concedida i s'haurà de comprometre, al mateix temps, a adaptar l'obra, si és el cas, a les condicions que es fixin a la llicència que es concedeixi, si fossin diferents de les que s'haguessin autoritzat provisionalment.

5. Si les variacions projectades, en cas d'haver figurat en el primitiu projecte, no haguessin donat lloc a liquidació superior a l'efectuada en l'expedient d'atorgament de llicència, no es meritaren noves taxes; en qualsevol altre cas, es liquidarà la diferència de més que en resulti.
6. Amb la sol·licitud de llicència d'ocupació s'haurà de presentar la documentació corresponent a les variacions de detall introduïdes, i en atorgar-se la llicència s'autoritzaran les variacions, si revestissin aquest caràcter, o es resoldrà el que correspongui sobre la seva legalització, amb la presentació prèvia, en aquest segon cas, d'un nou projecte i sense perjudici de la sanció procedent per les responsabilitats en què s'hagués incorregut.
7. Qualsevol modificació substancial o de detall que es dugués a terme sense haver obtingut la llicència o sense haver acomplert el que disposa aquest article, es considerarà com a obra nova o de reforma, segons el que sigui procedent en cada cas, efectuada sense llicència, i, sense perjudici de les responsabilitats i sancions a què hi hagués lloc, es meritaren taxes, amb els recàrrecs que hi siguin d'aplicació.

#### **Article 34. Document en el lloc de l'obra o instal·lació**

---

En el lloc de tota obra o instal·lació s'haurà de tenir a disposició de la inspecció municipal:

- El document acreditatiu de la concessió de la llicència, o la fotocòpia.
- Un exemplar del projecte aprovat, amb la signatura del facultatiu municipal i el segell de la Corporació; o una còpia autenticada amb la signatura del cap del servei tècnic municipal corresponent a la fotocòpia.
- El document acreditatiu d'haver estat comunicada a l'Ajuntament l'efectivitat de la direcció facultativa de les obres i, si és el cas, el que acredita el nomenament del tècnic al qual es refereix l'article 30.

- Còpia del plànol entregat a l'interessat, si és el cas, acreditant l'assenyalament d'alineacions i rasants efectuades.

### **Article 35. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants**

---

1. No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni cap altra mena de tancaments, en cap tram contigu a la via pública, sense que, a més de l'oportuna llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la mateixa Administració municipal hagués comunicat que aquesta operació era necessària abans de l'execució de les obres.
2. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas, i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es compleixi allò prescrit.

### **Article 36. Inspecció de les obres**

---

1. Durant l'execució de qualsevol mena d'obres o instal·lacions subjectes a llicència, la inspecció municipal podrà examinar-ne els treballs sempre que ho jutgi convenient o ho ordeni l'autoritat competent.
2. La inspecció comprendrà tots els actes que el funcionari actuant consideri necessari, amb relació al que sigui objecte de comprovació, fins i tot l'anàlisi de mostres quan sigui procedent.
3. El titular de la llicència, per si mateix o per la persona que el representi, i el director facultatiu de l'obra estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a aquest efecte; així com a franquejar l'entrada a la finca als funcionaris de la inspecció. En cas d'incompliment d'aquests deures, el servei encarregat de la inspecció podrà suspendre provisionalment les obres, donant-ne compte immediat a l'autoritat municipal, per a la resolució que sigui procedent.

### **Article 37. Obligació de comunicar l'acabament de diferents fases de l'execució**

---

1. En totes les obres de nova planta, addició o ampliació, caldrà comunicar a l'administració municipal la data d'acabament de cada una de les fases següents:
  - Quan estigui finalitzada l'execució de la fonamentació.
  - Quan estigui finalitzada l'estructura corresponent a l'últim sostre previst.
  - A la coberta d'aigües.
2. Les comunicacions esmentades es formularan, si és el cas, en els impresos oficials pel constructor, amb el visat del facultatiu director de les obres, i es presentaran a les oficines del servei municipal competent amb cinc dies d'antelació, almenys, a la prevista per a l'acabament de cada fase i que es consignarà a la mateixa sol·licitud. Sense el compliment d'aquest requisit no es podran continuar les obres.

### **Article 38. Abandó o paralització de les obres**

---

1. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini establert a la llicència o, si és el cas, en el de la pròrroga concedida.
2. En el cas que les obres quedessin abandonades o paralitzades, sense perjudici que l'autoritat municipal pugui ordenar l'execució dels treballs que s'estimin necessaris, la inspecció ho comunicarà al servei municipal competent.

3. En cap cas no es permetrà que les obres, un cop iniciades, quedin sense concloure. En cas d'abandó indefinit de l'obra, l'Ajuntament podrà incoar els procediments adequats previstos a la legislació vigent per a solars sense edificar. L'abandó indefinit es produeix si, un cop caducat l'expedient i transcorreguts tres mesos des de la paralització, el promotor no ha sol·licitat una nova llicència per a l'acabament de les obres.
4. Les grues, aparells elevadors, bastides i altres instal·lacions directament vinculades al procés constructiu s'hauran de desmuntar, en el termini dels tres mesos següents a la paralització de les obres.

### **Article 39. Obligacions del promotor en concloure les obres**

---

1. Acabades les obres, en el termini d'un mes, el propietari haurà de:
  - Retirar els materials sobrants, les bastides, les tanques i les barreres que encara no s'haguessin retirat.
  - Restituir els elements de la urbanització, d'acord amb els requeriments de l'article 24.
2. Un cop realitzades les actuacions descrites a l'apartat anterior, el promotor, en el termini de deu dies, haurà de sol·licitar la llicència d'ús i utilització, que es tramitarà segons la legislació vigent d'aplicació i/o ordenança municipal.
3. Amb independència de les obligacions descrites en els apartats anteriors, el promotor de les obres, en el termini de quinze dies des de la data de finalització de l'obra, haurà de complir amb les obligacions de l'article 41 de la present ordenança.
4. La data de finalització de les obres serà, a tots els efectes, la que consti com a tal en el corresponent certificat final d'obra, degudament visat i signat per la direcció facultativa.

### **Article 40. Execució subsidiària**

---

En el supòsit d'incompliment d'alguna de les obligacions establertes als dos articles precedents, l'Ajuntament dictarà les disposicions oportunes per posar remei a les deficiències, reposar els elements urbanístics afectats o reparar els danys, i podrà ordenar l'execució dels treballs necessaris amb càrrec al dipòsit de garantia constituït pel titular de la llicència d'obres, qui en respondrà subsidiàriament.

### **Article 41. Comunicació de la conclusió de les obres o instal·lacions**

---

1. Un cop acabades les obres o instal·lacions, el titular de la llicència, en el termini màxim de quinze dies, n'informarà l'Ajuntament, mitjançant l'escrit oportú, que haurà d'acompanyar amb:
  - Certificat expedit pel facultatiu director de les obres, visat pel col·legi oficial corresponent, on s'acreditin, a més de la data de la terminació, el fet que aquestes s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les seves modificacions posteriors autoritzades i que estan en condicions de ser utilitzades.
  - 3 còpies dels plànols d'estat final d'obra, degudament signats pel redactor del projecte, que reflecteixin les possibles modificacions que s'haguessin pogut introduir en el projecte durant l'execució de les obres.
2. Un cop comunicat l'acabament de les obres o instal·lacions, el servei tècnic competent en farà la inspecció i comprovarà si l'edificació s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i a les prescripcions de les Normes

urbanístiques, les ordenances municipals i la resta de disposicions reguladores i, si és el cas, si es troben disposades i a punt de funcionament les instal·lacions de protecció contra incendis. En cas que s'observés algun defecte, se'n proposarà l'esmena a l'autoritat municipal en el termini prudencial que s'assenyali a aquest efecte.

3. L'Ajuntament podrà realitzar les actuacions municipals regulades segons l'apartat anterior de manera conjunta amb les corresponents a la tramitació de l'atorgament de la llicència d'ús i utilització, segons ordenança municipal.

#### **Article 42. Devolució de dipòsits i cancel·lació d'avals**

---

En atorgar-se la llicència d'ocupació es procedirà a la devolució del dipòsit o cancel·lació de l'aval bancari constituït, de conformitat amb el que disposi l'ordenança municipal, sempre que s'hagin complert, de manera total i satisfactòria, les obligacions establertes als articles 39 i 41.

## **TÍTOL II. DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

### **Article 43. Objecte de la regulació**

---

Les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou es complementen i, en el que és necessari, s'aclareixen d'acord amb el que disposa aquest títol.

## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS SOBRE EL SISTEMES D'ORDENACIÓ SECCIÓ 1ª NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

### **Article 44. Cossos sortints**

---

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa, o de l'alineació de l'edificació, han de complir, sempre, el que disposa aquest article.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.
3. Els cossos sortints computen a efectes del sostre màxim permès a cada parcel·la d'acord amb les regles següents:
  - La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'ha de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable; a l'efecte de l'ocupació màxima i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a l'efecte de separacions a les llindes de parcel·la.
  - La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.
  - Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a l'efecte de separacions a les llindes de parcel·la.
4. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints, a partir de la planta primera.
6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1 m. de la mitgera.

## **Article 45. Elements sortints**

---

1. Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, barbacanes, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars fixos s'han de limitar, pel que fa al seu vol, al que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a tots els tipus d'ordenació:
  - S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació que doni a un carrer de més de 6 m. d'ample, i sempre que no sobresurti més d'un cinquantè de l'amplada de vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia i de 0,40 m. quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de façana o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
  - S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 m. per damunt de la rasant de la voravia i el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 metres, amb un límit màxim de 1,50 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen al concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Aquests seran regits pel que s'estableix a l'Ordenança municipal sobre convivència ciutadana o altra ordenança que a tal efecte es pugui aprovar.

## **SECCIÓ 2ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A CARRER**

### **Article 46. Construccions per damunt de l'alçada reguladora**

---

1. A les zones 10-Casc antic i 12-Eixample, en el cas de les illes disposades paral·leles al mar, tots els edificis es disposaran amb les vessants de llurs cobertes, seguint el pendent natural del terreny, de manera que els ràfecs i coronaments se situaran paral·lels als carrers horitzontals.
2. Com a resultat de l'aplicació de l'apartat anterior, a les zones 10-Casc antic i 12-Eixample, en el cas de les illes disposades paral·leles al mar, les limitacions establertes a l'article 162.1.a) de la normativa urbanística no seran d'aplicació a les façanes dels testers, les quals podran situar-se per sobre de l'alçada màxima reguladora, sempre que ho facin per exigència del compliment dels paràmetres urbanístics corresponents.

### **Article 47. Planta baixa**

---

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3.00 metres, a comptar des de la cota d'aplicació de l'alçada màxima reguladora.
2. L'alçada mínima de la cara inferior del sostre dels cossos sortints, serà de 4.00 metres, a comptar des de la cota d'aplicació de l'alçada màxima reguladora.

### **Article 48. Planta pis**

---

L'alçada lliure de la planta pis serà de, com a mínim, 2,70 metres sens perjudici de les normatives sectorials que poden establir alçades superiors.

### **Article 49. Planta sotacoberta**

---

1. Quan la regulació de la zona determini l'obligatorietat de la coberta inclinada, es podran construir terrasses planes si es configuren com a buidatge del volum que

resultaria de la construcció de tota la coberta com a inclinada. En aquests casos caldrà que la terrassa se separi, com a mínim 0.60 metres de les mitgeres veïnes i 2,50 metres de la façana a carrer i/o interior d'illa.

2. La planta sotacoberta serà habitable sempre que estigui vinculada a la planta immediatament inferior amb programa d'habitatge complet. En cas que la normativa d'habitabilitat no reguli unes condicions específiques per a l'habitatge complet, aquesta condició s'entendrà acomplerta amb la disposició de com a mínim l'accés, una cambra higiènica, la cuina i una estança, amb una superfície mínima útil de 40 m<sup>2</sup>.

#### **Article 50. Planta coberta**

---

1. La limitació del pendent de la coberta establerta en el 30% segons l'article 176 de les normes urbanístiques, és d'aplicació sens perjudici de la regulació pròpia de cada zona i d'allò que s'estableix a l'article 162 de la mateixa normativa.
2. L'arrencada de la coberta s'ha de situar a una alçada no superior a 40 cm. des de l'últim forjat real o possible. S'entén per forjat real aquell que està materialment executat i per forjat possible aquell que és permès per la normativa urbanística, segons l'annex gràfic núm. 1.

#### **Article 51. Volum màxim d'un edifici**

---

1. No es considera un element tècnic de les instal·lacions i, per tant, no es pot situar per damunt de l'alçada màxima reguladora, la caixa de l'ascensor, quan aquest dona servei a la planta sotacoberta.
2. Quan la instal·lació d'ascensors i aparells elevadors en edificis consolidats no es pugui efectuar a l'interior dels esmentats edificis, es podrà fer en els patis interiors o en les zones lliures d'edificació, sempre que es respecti un límit lateral amb les finques veïnes igual a la fondària de la caixa de l'ascensor i amb un mínim de 1.50 m., segons l'annex gràfic núm. 2.

### **SECCIÓ 3ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

#### **Article 52. Separacions mínimes entre edificacions**

---

Les limitacions establertes a l'article 192.3 de la normativa urbanística corresponen amb les que es detallen a l'annex gràfic núm. 3 de la present ordenança.

#### **Article 53. Construccions per damunt de l'alçada reguladora**

---

1. Les limitacions establertes a l'article 197.2.c) de la normativa urbanística, pel que fa al pendent màxim de la coberta, s'entenen sens perjudici de que la regulació específica de cada zona pugui establir una coberta amb un pendent màxim superior.

### **SECCIÓ 4ª SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 54. Adaptació topogràfica del terreny**

---

Les limitacions establertes a l'article 212.c de la normativa urbanística corresponen amb les que es detallen a l'annex gràfic núm. 4 de la present ordenança.



## **Article 55. Planta sotacoberta**

---

La planta sotacoberta serà habitable sempre que estigui vinculada a la planta immediatament inferior amb programa d'habitatge complet. En cas que la normativa d'habitabilitat no reguli unes condicions específiques per a l'habitatge complet, aquesta condició s'entendrà acomplerta amb la disposició de com a mínim l'accés, una cambra higiènica, la cuina i una estança, amb una superfície mínima útil de 40 m<sup>2</sup>.

## **Article 56. Planta coberta**

---

1. Les limitacions establertes a l'article 215.2.a) de la normativa urbanística, pel que fa al pendent màxim de la coberta, s'entenen sense perjudici de que la regulació específica de cada zona pugui establir una coberta amb un pendent màxim superior.
2. Als efectes de l'aplicació de l'article 215.2.a) de la normativa urbanística, s'entenen per façanes principal i posterior, aquelles dues que se situïn oposades al pendent natural del terreny.
3. L'arrencada de la coberta s'ha de situar a una alçada no superior a 40 cm. des de l'últim forjat real o possible. S'entén per forjat real aquell que està materialment executat i per forjat possible aquell que és permès per la normativa urbanística, segons l'annex gràfic núm. 1.

## **Article 57. Plantes palafítics**

---

Als efectes de computar el sostre edificat de les plantes palafítics d'acord amb l'article 215.3 de la normativa urbanística, es considera que una planta o part de planta es troba totalment oberta quan compta amb tots els seus costats oberts. En la resta de casos, la superfície construïda de les plantes palafítics computarà a efectes del càlcul del sostre màxim permès en una parcel·la determinada.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ**

### **SECCIÓ 1ª ZONA DE CASC ANTIC. (CLAU 10)**

## **Article 58. Sistema d'ordenació**

---

1. El sistema d'ordenació en la subzona de casc antic genèric és el d'alineació a façana amb preservació estricta dels espais lliures privats existents, d'acord amb l'article 375 de la normativa urbanística.
2. El sistema d'ordenació per alineació a façana és una variant del sistema d'ordenació per alineació a carrer en aquells casos en que l'alineació dels edificis segons el planejament urbanístic no coincideix amb l'alineació del vial.
3. Quan l'alineació de vial coincideixi amb l'alineació de l'edificació, prevaldrà la regulació pròpia del sistema d'ordenació per alineació a carrer.
4. S'entén per preservació estricta dels espais lliures privats existents, llur conservació com a patis interiors vinculats als habitatges, lliures d'edificacions. Només es permetran en aquests espais la construcció dels elements mínims, d'escassa complexitat tècnica, que garanteixin el seu accés i/o manteniment.

## **Article 59. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora**

---

1. En els edificis en que l'alineació de vial coincideixi amb l'alineació de l'edificació l'alçada reguladora s'aplicarà segons l'article 159 de la normativa urbanística.

2. En els edificis que s'ordenin segons alineació de façana l'alçada reguladora s'amidarà a partir de la cota natural del jardí en el punt mig de la façana.

### **Article 60. Façana mínima**

---

Amb l'objecte de preservar la tipologia edificatòria, no es permeten les segregacions i/o agrupacions de parcel·la que alterin la parcel·lació existent, sens perjudici del que es determina a l'article 377.1.7 de la normativa urbanística.

### **Article 61. Cossos i elements sortints**

---

1. Es permeten els cossos sortints oberts amb les següents limitacions:
  - En carrers de menys de 6 metres el vol màxim s'estableix en 0,20 m.
  - En carrers de més de 6 metres el vol màxim s'estableix en 0.50 m.
  - El pla límit lateral de vol s'estableix en 0.60 m.
  - Totes les baranes hauran de ser calades.
2. No es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats ni cap mena d'element sortint, amb excepció de les cornises i els ràfecs.

### **Article 62. Característiques estètiques i de composició**

---

1. En compliment de l'article 377.1.12.a) de la normativa urbanística, les façanes s'hauran d'acabar amb colors terrossos, seguint els diferents models de l'arquitectura tradicional del lloc. No estan permesos els colors primaris ni cap altre tonalitat que no s'adapti convenientment a la carta cromàtica que defineixi el front de façana corresponent.
2. Per avaluar-ne l'adaptació cromàtica es prendrà com a referència la totalitat del front de façana. En cas que aquest no sigui significatiu des del punt de vista cromàtic, es prendrà com a referència el front de façana oposat i/o els dels carrers adjacents.
3. Amb la sol·licitud de llicència, quan s'actui sobre les façanes dels edificis, caldrà adjuntar al projecte un estudi cromàtic, indicant els colors i materials de la façana sobre la que s'actui i de les de tot el front corresponent.
4. Quan s'actui sobre edificacions existents, les modificacions de les obertures de façana només es podran modificar per adaptar-les al model tipològic original de la casa de cos, en cas que aquest model sigui clarament recognoscible.
5. En cas que l'estructura compositiva de la façana no permeti identificar-ne el model tradicional de la casa de cos o en cas de tractar-se d'obra nova se seguiran els següents criteris estètics i compositius:
  - Les obertures seran de component vertical, amb la seva alçada de major dimensió que la seva amplada en una relació no inferior a 1:2.
  - La coberta serà de teula de dues vessants. Es podran construir terrasses planes si es configuren com a buidatge del volum que resultaria de la construcció de tota la coberta com a inclinada. En aquests casos caldrà que la terrassa se separi, com a mínim 0.60 metres de les mitgeres veïnes i 2,50 metres de la façana a carrer i/o interior d'illa.
  - Les baranes hauran de formar-se amb barrots metàl·lics verticals pintats del mateix color de la fusteria. No estan permeses les baranes d'obra, de vidre, i/o de xapa perforada o similar.

## **Article 63. Tanques**

---

1. Les característiques de les tanques entre veïns regulades a l'article 377.1.14 de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana fan referència a aquelles tanques que estiguin situades en jardins que limitin amb carrer, quan l'alineació del vial no coincideix amb l'alineació de façana.
2. En la resta de casos, les tanques entre veïns no podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota del paviment del pati i podran ser totalment opaques.
3. En cas d'existir diferències d'anivellament entre patis contigus, la construcció adossada o superposada de les dues tanques no podrà generar una alçada superior a 2,50 metres, amidada des del paviment del pati de cota inferior

## **SECCIÓ 2ª ZONA DE CIUTAT JARDÍ. (CLAU 13)**

### **Article 64. Edificabilitat**

---

En els casos en que la regulació de la zona permeti la construcció d'edificacions auxiliars, aquesta no computarà als afectes del càlcul del sostre màxim permès per aplicació del coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la.

### **Article 65. Planta sotacoberta o golfes.**

---

En les subzones plurifamiliars, la planta sotacoberta serà habitable sempre que estigui vinculada a la planta immediatament inferior amb programa d'habitatge complet. En cas que la normativa d'habitabilitat no reguli unes condicions específiques per a l'habitatge complet, aquesta condició s'entendrà acomplerta amb la disposició de com a mínim l'accés, una cambra higiènica, la cuina i una estança, amb una superfície mínima útil de 40 m<sup>2</sup>.

### **Article 66. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora**

---

1. El pla d'aplicació de l'alçada reguladora màxima correspon al de la cota del paviment de la planta que tingui consideració de planta baixa.
2. La planta baixa no es podrà situar a una cota superior a 0.60 m. respecte la cota del terreny natural en el centre geomètric de la planta.
3. La regulació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'article 390.7 de la normativa urbanística s'entén sens perjudici del que estableix l'article 215.1 de la mateixa normativa i dels apartats anteriors del present article.
4. Als efectes de l'aplicació de l'article 390.8 de la normativa urbanística, s'entén que cal considerar aquelles dues façanes que se situïn oposades al pendent natural del terreny.

## **TÍTOL III. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS**

### **CAPÍTOL I. CONDICIONS D'UTILITZACIÓ**

#### **Article 67. Règim d'aplicació**

---

Les condicions específiques exigides en el present títol són d'aplicació a totes les edificacions i instal·lacions dins del terme municipal del Masnou, independentment de la qualificació i classificació urbanística de la parcel·la on estiguin emplaçades.

#### **Article 68. Habitabilitat**

---

En els edificis d'habitatge, serà d'aplicació el decret 55/2009 sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o altra normativa d'obligat compliment en matèria d'habitatge.

#### **Article 69. Exigències tècniques i constructives dels edificis**

---

1. Els edificis de nova construcció es projectaran i construiran d'acord amb les exigències bàsiques establertes pel Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel RD 314/2006 i les seves modificacions.
2. També caldrà complir el Codi Tècnic de l'Edificació sempre que ho estableixi el seu propi règim d'aplicació.

#### **Article 70. Accessibilitat**

---

Els edificis de nova construcció preveuran el nivell d'accessibilitat que estableixi el decret 135/1995, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya i es projectaran i construiran d'acord amb les exigències bàsiques establertes pel Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel RD 314/2006 i les seves modificacions.

### **CAPÍTOL II. APARCAMENTS**

#### **Article 71. Règim aplicable**

---

1. L'àrea d'estacionament és un lloc obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom d'«aparcament» o amb el de «garatge-aparcament» els espais situats a l'interior de l'edifici o al sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.
3. Els garatges dels habitatges unifamiliars no estan subjectes al compliment de les exigències contingudes en el present capítol.

## **Article 72. Previsió de places**

---

1. Els edificis disposaran del nombre mínim de places d'aparcament determinades a l'article 272 de la Normativa urbanística.
2. Les causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament són les que es determinen a l'article 271 de la Normativa urbanística.
3. Caldrà reservar el nombre de places per a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb la legislació vigent en matèria d'accessibilitat.

## **Article 73. Superfície computable**

---

En la determinació del nombre de places d'aparcament en funció de l'ús regulades a l'article 272 de la Normativa urbanística, quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats en resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se, i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

## **Article 74. Superfície de la plaça**

---

1. Els 20 m<sup>2</sup> per plaça d'aparcament o garatge-aparcament definits a l'article 272 de les Normes urbanístiques correspondran a superfície útil del local (superfície de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels seus tancaments), excloent-ne les superfícies destinades a serveis i instal·lacions que s'ubiquin en aquests aparcaments.
2. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 m. totalment lliures de la invasió de pilars i/o altres elements fixes, amb una altura lliure mínima de 2,20 m.

## **Article 75. Places adaptades**

---

1. Les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda tindran unes dimensions mínimes de 2,20 per 4,50 m. totalment lliures de la invasió de pilars i/o altres elements fixes, amb una altura lliure mínima de 2,20 m.
2. Han de preveure un espai d'apropament de 0.90 m. d'amplada i que ha de permetre la inscripció d'un cercle de 1,50 m. de diàmetre davant de la porta del conductor. Aquest espai d'apropament ha d'estar comunicat amb un itinerari d'ús comunitari adaptat.
3. Han de comptar amb una senyalització apropiada a terra i amb un senyal vertical en un lloc visible.
4. S'han de situar el més a prop possible d'un nucli de comunicació vertical i/o sortida del recinte de l'aparcament.

## **Article 76. Accés i carrils de circulació**

---

1. Els aparcaments han de comptar amb un disseny que permeti una bona circulació de tots els vehicles i ha de permetre la normal maniobrabilitat de tots els vehicles que en fan ús.
2. El disseny de l'aparcament ha de permetre la normal circulació dels vehicles per les zones comuns sense obligar-los a realitzar cap mena de maniobra.

3. Als plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència hi figuraran assenyalats els emplaçaments i els passadissos d'accés dels vehicles, tant als estacionaments com als aparcaments i garatges-aparcament.
4. Els accessos que donen a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptius per a advertències de vianants i vehicles.
5. Els aparcaments amb capacitat per a fins a quaranta places hauran de disposar d'accés per a vianants des de l'exterior, separat físicament de l'accés de vehicles o protegit de manera adequada i amb un ample mínim de 0,90 m. Els que tinguin una capacitat de quaranta-una a cent places disposaran d'un segon accés, i d'un altre accés per cada cent places més.
6. Els accessos per a un sol sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un o altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
7. Les portes d'accés s'han de situar reculades respecte el pla de façana un mínim de 4,50 m. i la plataforma que es generi ha de tenir una amplada mínima de 3,50 m i pendent màxim del 4%. Els aparcaments de més de quaranta vehicles han de disposar d'un accés d'amplada mínima 5,50 m.
8. Totes les places han de disposar d'un carril de circulació que els serveixi d'accés, d'amplada mínima 5.00 m si es disposen en bateria i de 3,50 m. si es disposen en cordó.

## **Article 77. Rampes**

---

1. Les rampes tindran l'amplària suficient no inferior a 3 m. per al lliure pas dels vehicles.
2. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat.
3. Les rampes en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits i el recorregut sigui superior a 30 m. tindran un ample suficient no inferior a 5,50 m. per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides per aquelles sobrepassin la capacitat de quaranta places.
4. Els garatges-aparcament amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar almenys d'un accés per a dos sentits de circulació d'un ample no inferior a 5,50 m. o de dos accessos per a un sol sentit de 3 m. d'amplària mínima per a cada un. Aquesta amplària s'haurà de respectar a l'entrada i en el tram corresponent, almenys, als primers 4,5 m. a partir de l'entrada.
5. Les rampes no sobrepassaran el 20% en el punt de màxim pendent. La seva amplària mínima serà de 3 m., amb el sobreample necessari a les corbes, i el radi de curvatura, mesurat també a l'eix del carril de circulació, serà superior a 6 m. En els 4,50 m. de profunditat immediats als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4% quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer i una amplada mínima de 3,50 m.

## **Article 78. Aparells muntacotxes**

---

Excepcionalment es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es faci exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada vint places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 m. i l'ample no serà inferior a 6 m.

## **Article 79. Prevenció d'incendis**

---

En matèria de prevenció d'incendis caldrà ajustar-se al que disposi la legislació vigent en aquesta matèria.

## **Article 80. Ventilació**

---

1. Els locals amb ús d'aparcament han de comptar amb un sistema de ventilació natural o mecànica que garanteixi una renovació mínima de 120 l/s per plaça.
2. Les condicions del sistema de ventilació compliran els requeriments de la legislació vigent d'aplicació.

## **CAPÍTOL III. LOCALS COMERCIALS**

### **Article 81. Règim d'aplicació**

---

1. Als efectes del compliment de l'article 82 de la present ordenança, s'entén com a local comercial qualsevol destinat a la venda i/o a l'oferta de qualsevol mena de servei en el marc d'una activitat econòmica.
2. S'exceptuen del descrit a l'apartat anterior les activitats d'oficina i les activitats industrials, que es regulen als articles 83 a 86 de la present ordenança.

### **Article 82. Condicions generals dels locals comercials**

---

1. Tots els locals hauran d'observar, amb independència de les condicions de caràcter específic que els correspon al seu ús i per la seva categoria, les condicions generals següents:
  - La zona destinada a venda i/o atenció al públic tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup> i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, a excepció del del titular.
  - Als edificis de nova planta amb ús d'habitatge, els locals hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.
  - L'altura mínima lliure dels locals serà de 2,50 m., que es podrà reduir a 2,10 m. a les zones de magatzem, serveis sanitaris, sales d'instal·lacions i altres dependències anàlogues.
  - Els locals comercials disposaran per al seu personal dels serveis d'higiene que fixi la normativa de seguretat i higiene corresponent.
2. Les condicions de ventilació dels locals seran les que determini el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els edificis (RITE) i/o altra normativa d'obligat compliment.
3. Tots els locals de nova construcció, amb independència de la seva superfície construïda, hauran de tenir el seu accés adaptat. Per a la resta de locals serà d'aplicació la normativa general en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

## CAPÍTOL IV. OFICINES

### Article 83. Condicions generals dels locals d'oficina

---

1. Tots els locals destinats a oficina hauran d'observar, amb independència de les condicions de caràcter específic que els correspon al seu ús i per la seva categoria, les condicions generals següents:
  - Tindran una superfície construïda mínima de 10 m<sup>2</sup>. Les dependències que s'utilitzin permanentment per personal comptaran, almenys, amb 6 m<sup>2</sup>.
  - L'altura mínima lliure dels locals serà de 2,50 m., que es podrà reduir a 2,10 m. a les zones de magatzem, serveis sanitaris, sales d'instal·lacions i altres dependències anàlogues.
  - La il·luminació artificial s'adaptarà a les exigències que, per a aquest ús, preveuen les disposicions d'aplicació general.
  - Només s'admetran oficines al primer soterrani, que haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediatament superior i disposarà obligatòriament de ventilació artificial i de condicions adequades d'aïllament tèrmic, així com de protecció contra humitats.
  - Les oficines disposaran per al seu personal dels serveis d'higiene que fixi la normativa de seguretat i higiene corresponent. Els serveis sanitaris de diversos locals que formin un conjunt podran agrupar-se.
2. Les condicions de ventilació de les oficines seran les que determini el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els edificis (RITE) i/o altra normativa d'obligat compliment.
3. Tots els locals de nova construcció destinats a oficina, amb independència de la seva superfície construïda, hauran de tenir el seu accés adaptat. Per a la resta de condicions serà d'aplicació la normativa general en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

## CAPÍTOL V. INDÚSTRIES

### Article 84. Règim de l'establiment

---

1. Als efectes del compliment de les exigències recollides en el present capítol, tenen consideració d'activitats industrials les indústries de totes les categories, els tallers, els magatzems, les estacions de serveis i les activitats logístiques i de transport.
2. La instal·lació d'activitats industrials en primer soterrani estarà condicionada, en tot cas, per garantir la seguretat de les persones, a l'observança de les normes, de qualsevol rang, dictades o que es dictin en matèria de prevenció d'incendis.
3. Només s'admetran locals industrials al primer soterrani, que haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposarà obligatòriament de ventilació artificial i de condicions adequades d'aïllament tèrmic, així com de protecció contra humitats.

### Article 85. Condicions de caràcter general

---

1. Tot local industrial tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup>.
2. Les activitats industrials, excepte els tallers i magatzems, autoritzades en edifici de nova planta amb ús d'oficines o habitatges, hauran de disposar d'accessos independents i no tenir comunicació amb els locals d'altres usos.



3. L'altura mínima lliure dels locals serà de 2,50 m., que podrà reduir-se a 2,10 m. a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment per persones.
4. La il·luminació artificial s'adaptarà a les exigències que, per a aquest ús, preveuen les disposicions d'aplicació general.
5. Les condicions de ventilació de les oficines seran les que determini el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els edificis (RITE) i/o altra normativa d'obligat compliment.
6. Els establiments disposaran per al seu personal dels serveis d'higiene que fixi la normativa de seguretat i higiene corresponent. Els serveis sanitaris de diversos locals que formin un conjunt podran agrupar-se i hauran d'estar disposats de manera que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball.

#### **Article 86. Evacuació de residus**

---

1. Si les aigües residuals no reunissin, segons el parer dels serveis tècnics municipals corresponents, les degudes condicions per al seu abocament a la claveguera general, hauran de ser sotmeses a depuració per procediments adequats a fi que es compleixin les condicions que assenyalin les disposicions vigents sobre la matèria.
2. Si els residus que produeixi qualsevol indústria, per les seves característiques, no poden ser recollits pel servei de neteges domiciliari, s'hauran de traslladar directament a l'abocador per compte del titular de l'activitat.
3. L'evacuació de gasos, vapors, fums i pols que es faci a l'interior, es dotarà d'instal·lacions adequades i eficaces, de conformitat amb les disposicions vigents sobre la matèria. i amb el que disposi, si és el cas, l'ordenança municipal respectiva sobre l'ús de clavegueram.

## **TÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR I DISCIPLINARI**

### **Article 87 Infraccions**

---

Sens perjudici del que preveu la legislació urbanística i la resta de normativa sectorial que resulti d'aplicació, constituirà infracció tota actuació que vulneri les prescripcions contingudes en aquesta ordenança i restarà subjecta a la imposició de les sancions corresponents.

### **Article 88 Classificació de les infraccions**

---

Les infraccions es classifiquen en: lleus, greus i molt greus. La seva qualificació es farà tenint en compte els criteris següents:

- a) La major o menor transcendència de la infracció.
- b) El perjudici ocasionat als interessos generals.
- c) La reiteració per part de l'infractor.
- d) El benefici que hagi aportat a l'infractor.
- e) Qualsevol altra circumstància concurrent que incideixi en el grau de culpabilitat.

### **Article 89 Quantia de les sancions**

---

- Les infraccions lleus es sancionaran amb multes de fins a 300 euros.
- Les infraccions greus es sancionaran amb multes de 301 fins a 3.000 euros.
- Les infraccions molt greus es sancionaran amb multes de 3.001 fins a 6.000 euros.

### **Article 90 Procediment**

---

Les sancions per infraccions previstes en aquesta ordenança no es poden imposar si no és en virtut de la incoació del corresponent expedient sancionador que es tramitarà d'acord amb el que preveu el marc normatiu vigent (Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i el Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat).

### **Article 91 Persones responsables**

---

Seràn responsables de la comissió d'infraccions les persones, físiques o jurídiques que, per acció o omissió, contravinguin les prescripcions d'aquesta ordenança, ja siguin promotors, persones propietàries, constructors o tècnics.

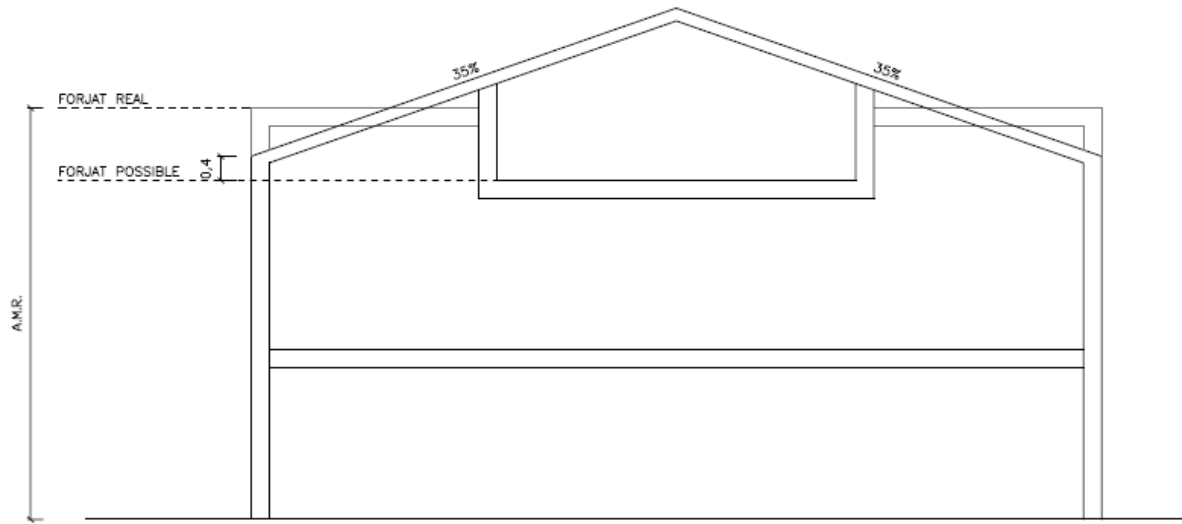
### **Article 92 Òrgan competent**

---

L'òrgan competent per resoldre el procediment sancionador serà l'alcalde, de conformitat amb el que preveu l'article 53.1 n) del decret legislatiu 2/2003, de 28 de abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

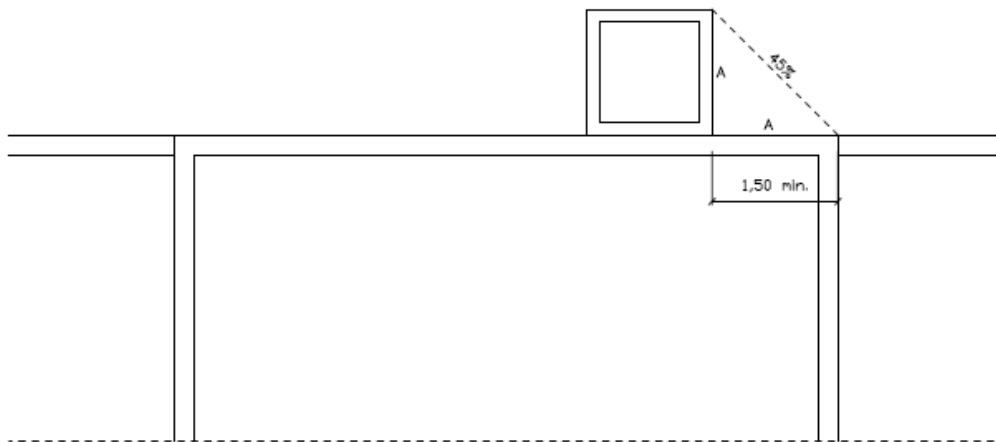
## ANNEXES GRÀFICS

---



ANNEX I

### PATI INTERIOR D'ILLA



ANNEX II

