

ORPIME

**Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció
municipal en l'edificació i l'ús del sòl i del subsol
d'Olesa de Montserrat**

29 d'octubre de 2025



**Ajuntament
d'Olesa de Montserrat**



QUIN OBJECTIU TÉ LA NOVA ORDENANÇA?

1. Establir criteris comuns al màxim de municipis.

Sota la coordinació de la Diputació de Barcelona.



QUIN OBJECTIU TÉ LA NOVA ORDENANÇA?

1. Establir criteris comuns al màxim de municipis.
Sota la coordinació de la Diputació de Barcelona.

2. Canvis legislatius:

- **Llei d'urbanisme.**
- **Llei de simplificació de l'activitat administrativa.**



QUIN OBJECTIU TÉ LA NOVA ORDENANÇA?

1. Establir criteris comuns al màxim de municipis.

Sota la coordinació de la Diputació de Barcelona.

2. Canvis legislatius:

- Llei d'urbanisme.
- Llei de simplificació de l'activitat administrativa.

3. Facilitar la tramitació i evitar errors.

Assistent de tràmits.



COM ENS AFECTEN ELS CANVIS LEGISLATIUS?

Ja no existeixen:

- OBRES MAJORS
- OBRES MENORS
- COMUNICADES



COM ENS AFECTEN ELS CANVIS LEGISLATIUS?

Ja no existeixen:

- ~~OBRES MAJORS~~
- ~~OBRES MENORS~~
- COMUNICADES

Ara hi ha:

- LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES
- COMUNICADES



LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES:

Única i exclusivament les que marca l'article 187 de la Llei d'urbanisme:

- Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
- Les parcel·lacions urbanístiques.
- La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que produeixin una variació essencial o toquin elements de patrimoni i la demolició total o parcial.
- La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- El canvi dels edificis a un ús residencial.
- L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- La instal·lació d'hivernacles o similars.



LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES:

Única i exclusivament les que marca l'article 187 de la Llei d'urbanisme:

- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions.
- Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells fotovoltaics.
- La destinació dels habitatges a l'ús turístic.



SENSE INTERVENCIÓ MUNICIPAL:

1. Les actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme als edificis existents per al manteniment puntual dels espais interiors, sempre que les obres o les actuacions no afectin la imatge de l'edifici:
 - a. Pintat dels paraments interiors dels habitatges o dels espais comunitaris.
 - b. Reparacions puntuals a les instal·lacions individuals o comunitàries.
 - c. Reparacions puntuals de portes o de revestiments interiors: enrajolats, paviments i cels rasos.



SENSE INTERVENCIÓ MUNICIPAL:

2. Les actuacions, de poca entitat, que es duguin a terme per al manteniment de la part no edificada dels solars o de les finques:
 - a. Neteja i desbrossament de parcel·les i solars.
 - b. Enjardinament dels solars.



SENSE INTERVENCIÓ MUNICIPAL:

3. La tala de fins a 4 arbres aïllats, en sòl urbà, sempre que l'arbre no tingui cap mena de protecció ni es pugui considerar massa arbòria d'acord amb la definició d'aquesta ordenança.



TOTA LA RESTA SÓN...

COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

- amb tècnic
- sense tècnic



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

1. Les obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin caràcter residencial ni públic i que siguin d'una sola planta (construccions auxiliars segons definició de l'article 144 del POUM):

- *Garatge particular (sense contenció de terres)*
- *Locals per a guarda*
- *Casetes de jardí*
- *Vestidors*
- *Bugaderies*
- *Rebosts*
- *Hivernacles (<1m)*

- *Barbacoes*
- *Cuines d'estiu*
- *Dipòsits de reserva d'aigües,*
- *de gas o de gasòil*
- *Escales exteriors amb estructura pròpia de suport*
- *Casetes per a depuradores,*
- *Bombones o instal·lacions anàlogues*



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

2. Les obres en edificis existents que afectin els fonaments o els elements estructurals que, tenint caràcter d'intervenció parcial, no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

- *Reforços de bigues amb:*
 - *trencallums*
 - *substitució funcional*
 - *substitució de bigues puntuals.*
- *Estintolaments de murs de càrrega per obrir una porta o una finestra (fins a 160 cm de llum)*

- *Substitució de coberta per una altra de característiques similars.*
- *Execució d'una sabata aïllada per recolzar-hi una escala o un pilar de trencallums.*
- *Construcció d'una escala.*

ATENCIÓ! No queden incloses:

- *Construcció de nous forjats (modificació de l'estat de càrregues).*
- *Obres que acumulin diferents actuacions que modifiquin el conjunt del sistema estructural.*



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

3. Les obres en edificis existents que afectin el volum o les superfícies construïdes que, tenint caràcter d'intervenció parcial, no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

- *Tancar un porxo a interior d'illa.*

ATENCIÓ! S'ha de justificar cada cas.



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

4. Les obres en edificis existents que afectin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent que, tenint caràcter d'intervenció parcial, no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

- Primer cal tramitar el FS-19 corresponent a la divisió registral de la propietat o, si s'escau, el FS-20 de divisió horitzontal i/o el FS-22 de canvi d'ús.
- Una vegada fet tot això, es poden fer les obres amb la comunicació prèvia.



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

5. Demolició total o parcial de construccions auxiliars o instal·lacions annexes a l'edificació, sense presència de fibrociment.
6. Intervenció puntual en edificis protegits, quan les obres no afectin l'element catalogat o protegit (cal complementar amb la documentació del FS-PAT).
7. Instal·lació d'hivernacles o similars amb murs < 1m.
8. La construcció de murs i tanques amb excavació per a nous fonaments.
 - No contenció de terres



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

9. Execució de cales, pous, sondejors i barraques provisionals d'obra.

10. Obres de connexió, escomesa, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'avaries de les infraestructures de serveis tècnics.

11. Treballs en alçada o utilització de bastides, aparells elevadors, ponts penjants o elements individuals, amb ocupació de via pública amb risc de caiguda superior a 6 m.

12. Instal·lació de grues de construcció.

13. Canvi d'ús de local a habitatge.



COMUNICACIONS PRÈVIES D'OBRA:

- L'ajuntament no revisa ni autoritza les obres comunicades abans de la seva execució.
- La responsabilitat que les obres s'ajustin a la legalitat és del ciutadà/ana i del tècnic/a responsable.
- Ha d'indicar un dia d'inici i un dia de finalització.
- S'ha d'acreditar la representació.
- La persona sol·licitant pot iniciar immediatament les obres.
- Si l'obra no s'ajusta al que ha declarat:
 - legalització
 - restitució
 - enderroc.



COM ES FARÀ?

- Incorporació d'un nou tècnic/a al departament dedicat a inspecció i disciplina.
- Elaboració d'un Pla d'inspecció urbanística.
 - L'ajuntament revisarà algunes sol·licituds.
 - L'ajuntament farà inspeccions una vegada les obres estiguin realitzades.
- El cost de legalització, restitució i/o enderroc (segons s'escaigui) va a càrrec de la persona interessada.
- El/la tècnic/a és la persona responsable de les obres comunicades.
 - Reclamacions per la via civil.



COM ES FARÀ?

- **Nous tràmits més específics:**
 - **Actualització del catàleg de tràmits. Passem de 10 a 22 tràmits.**
 - **Es defineix amb precisió la documentació a aportar.**
 - **S'eviten els “si s'escau”.**
 - **Assegurem que, des del moment que es fa la sol·licitud, es presentin els documents necessaris per possibilitar que l'Ajuntament disposi de la documentació correcta.**
 - **Evitem requeriments administratius.**



COM ES FARÀ?

Tràmits específics:

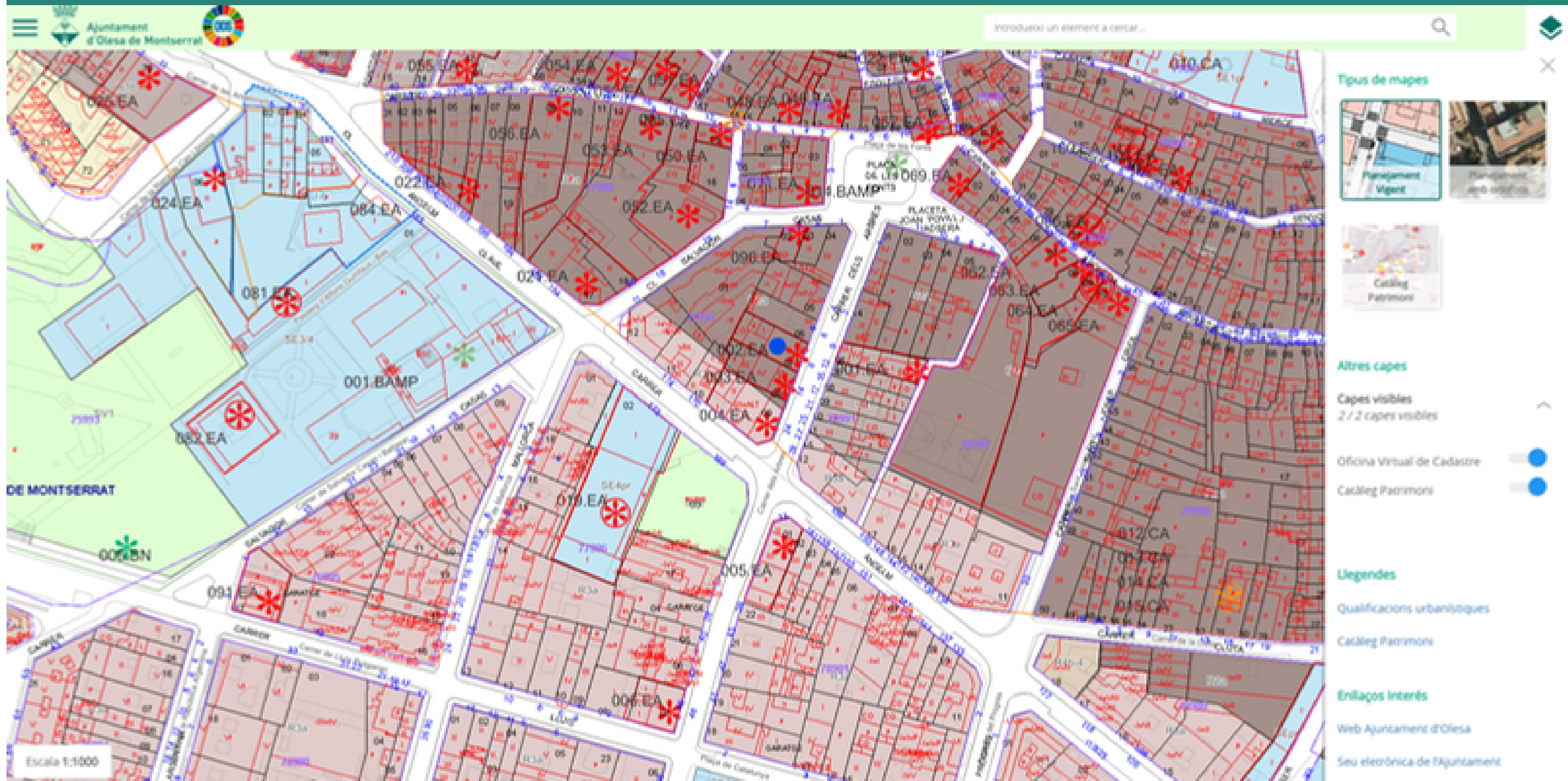
- (FS-00) Aportar nou document a l'expedient.
- (FS-01) Certificat urbanístic.
- (FS-02) Informe compatibilitat urbanística.
- (FS-03) Sol·licitud de llicència urbanística d'obra amb projecte tècnic (residencial).
- (FS-04) Sol·licitud de llicència urbanística d'obra amb projecte tècnic (altres usos LOE).
- (FS-05) Sol·licitud de llicència urbanística d'enderroc.
- (FS-06) Sol·licitud de llicència urbanística d'obra amb tècnic (no edificació LOE).
- (FS-07) Sol·licitud de llicència urbanística d'obra sense tècnic (no edificació LOE).
- (FS-08) Sol·licitud de llicència urbanística d'obra hivernacles, terres, pedreres i residus amb tècnic.
- (FS-09) Sol·licitud de llicència d'usos i obres provisionals.
- (FS-10) Sol·licitud de llicència projectes d'actuació específica en sòl no urbanitzable.
- (FS-11) Comunicació prèvia amb tècnic.
- (FS-12) Comunicació prèvia sense tècnic.
- (FS-13) Comunicació prèvia amb tècnic grues.
- (FS-14) Comunicació prèvia plaques fotovoltaiques.
- (FS-15) Comunicació prèvia amb tècnic fibrociment.
- (FS-16) Comunicació prèvia primera ocupació.
- (FS-17) Llicència primera ocupació parcial / SNU.
- (FS-18) Comunicat altres actuacions.
- (FS-19) Comunicat divisió entitats.
- (FS-20) Sol·licitud de llicència divisió horitzontal.
- (FS-21) Sol·licitud de llicència parcel·lació urbanística.
- (FS-22) Comunicació prèvia de canvi d'ús.
- (FS-PAT) Annex patrimoni



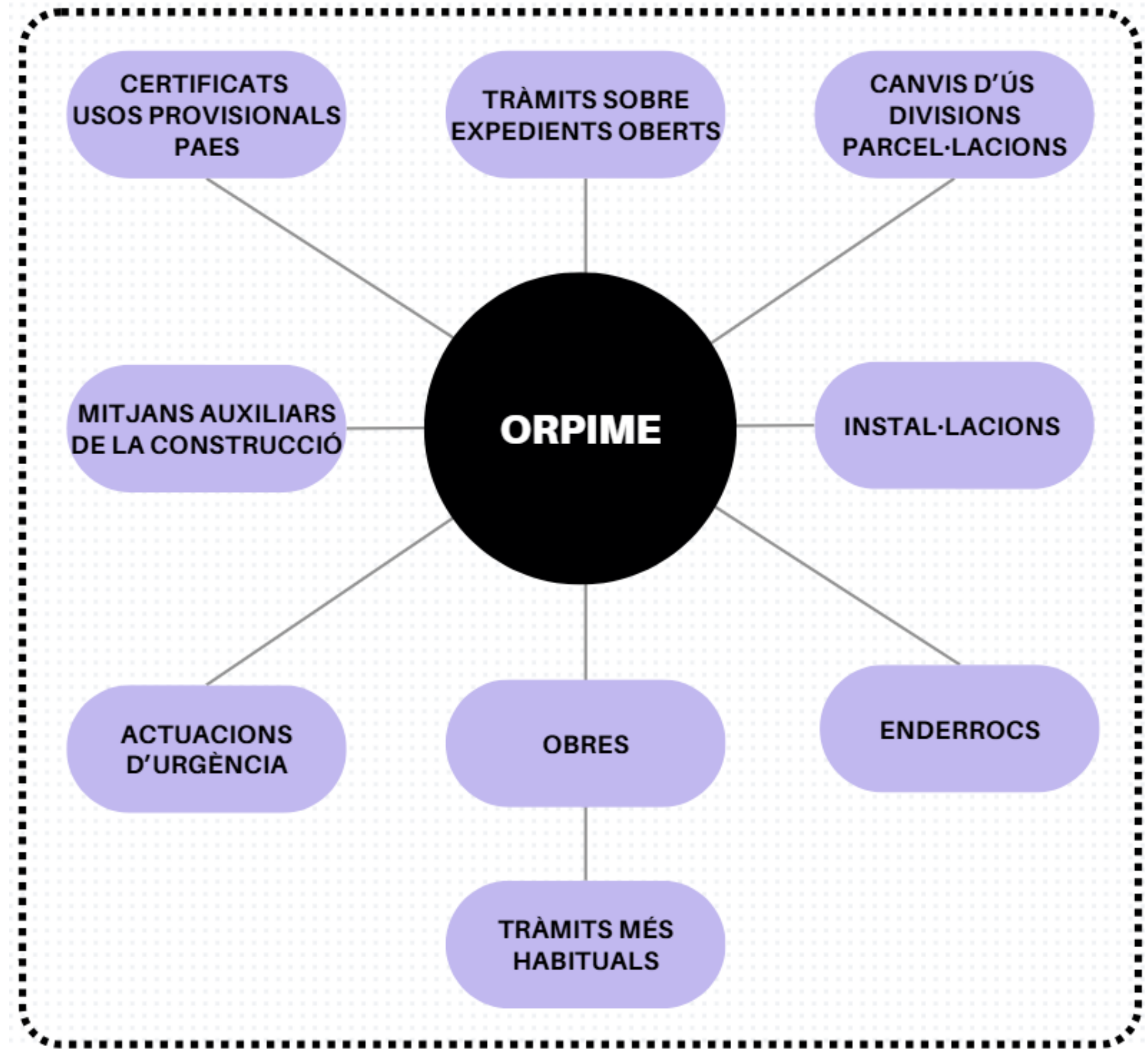
COM ES FARÀ?

- Implementem un assistent de tramitació.
 - Mitjançant una sèrie de preguntes guiades ens diu quin dels 22 tràmits és el correcte.
 - En cada lloc del municipi ens ofereix únicament els tràmits possibles.
 - Podem obtenir un resum escrit de la documentació a presentar
 - Podem procedir a tramitar la sol·licitud.

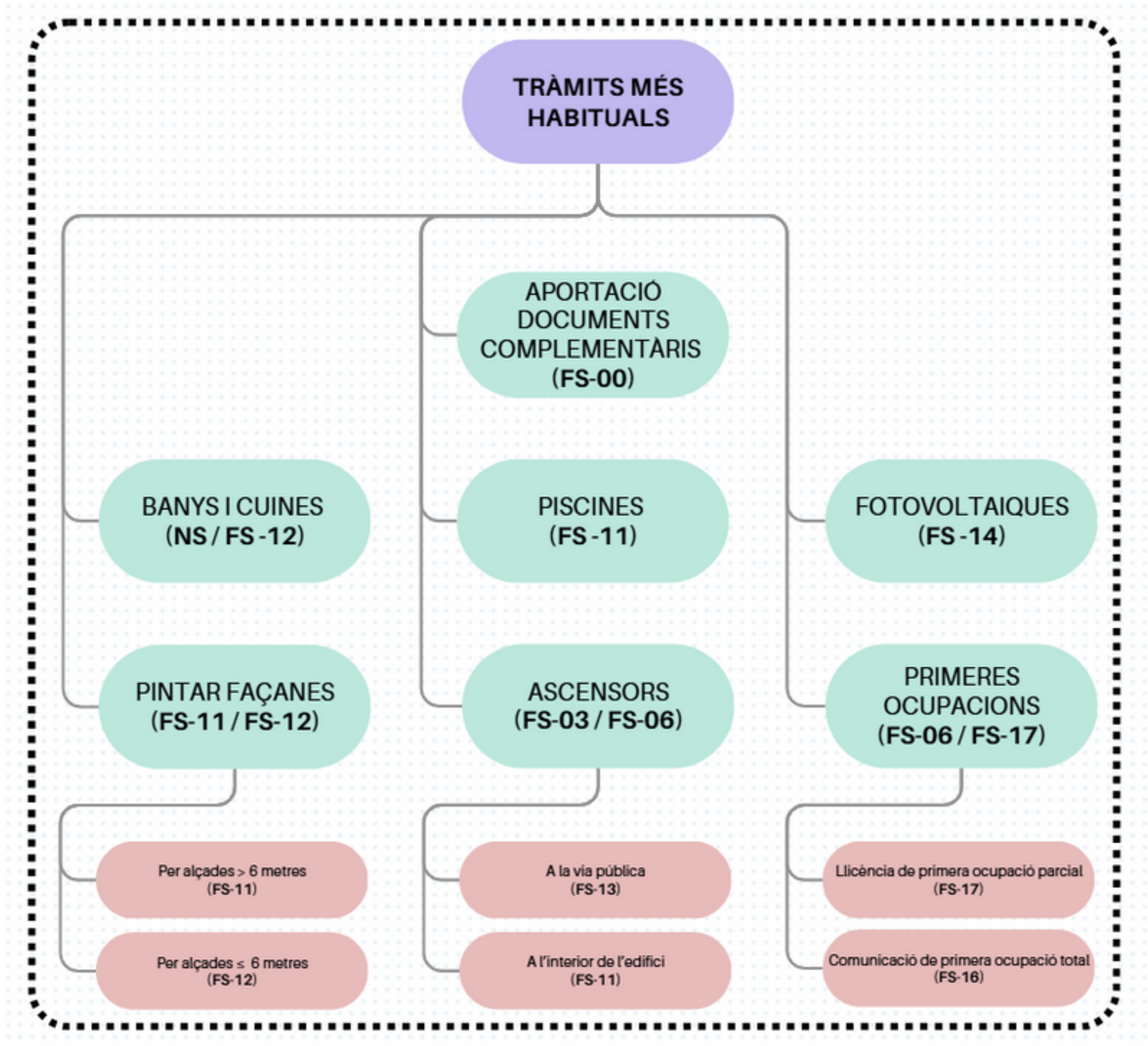
ASSISTENT TRAMITADOR

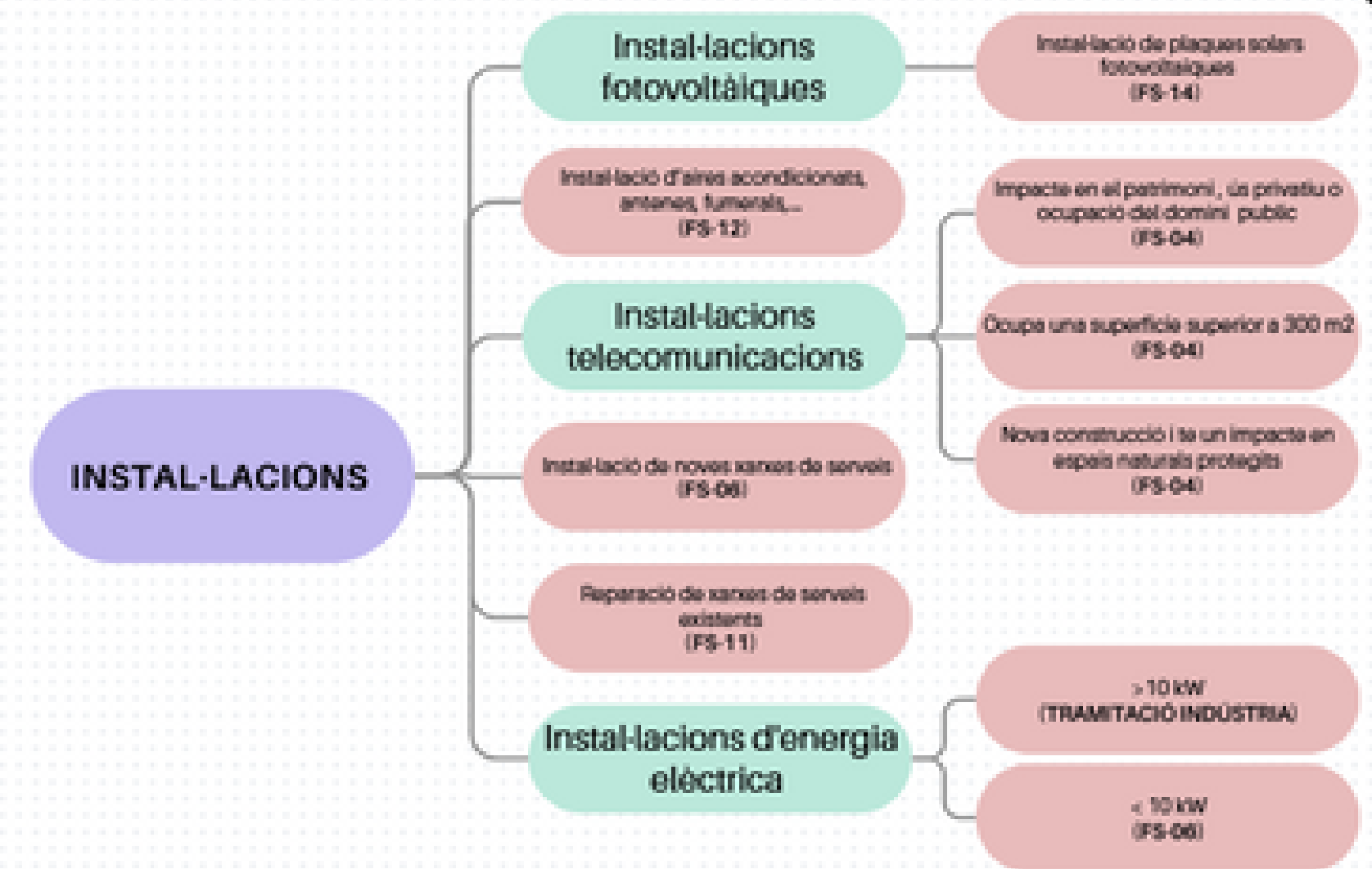
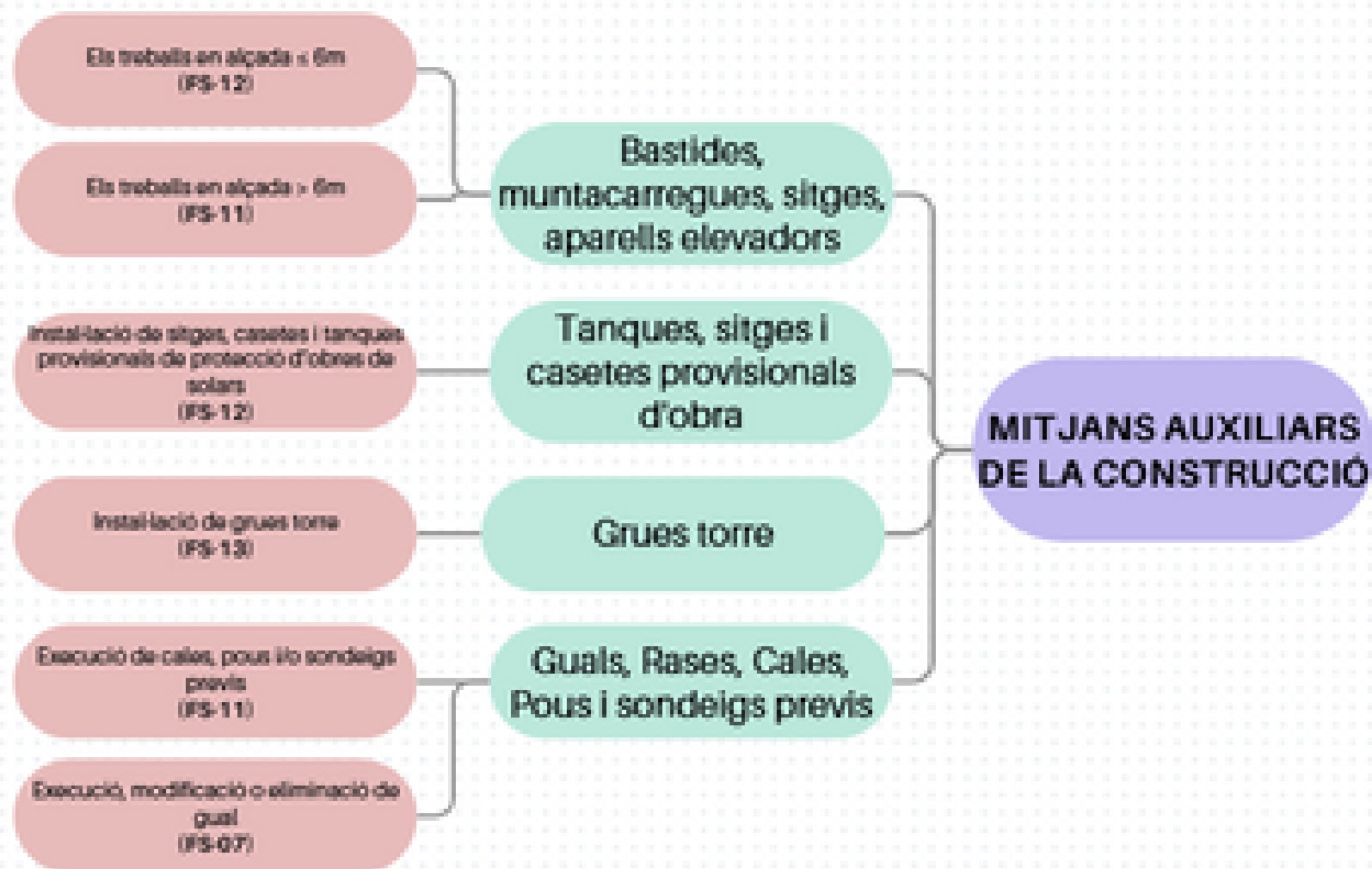
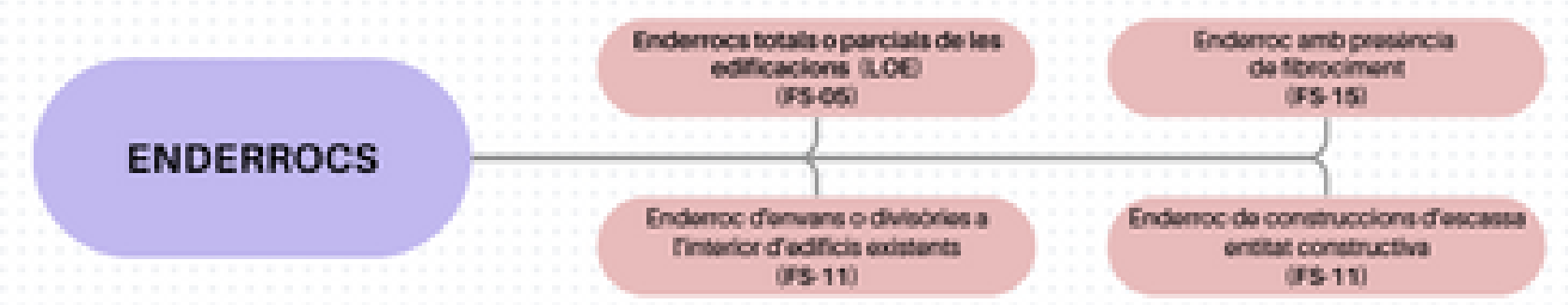
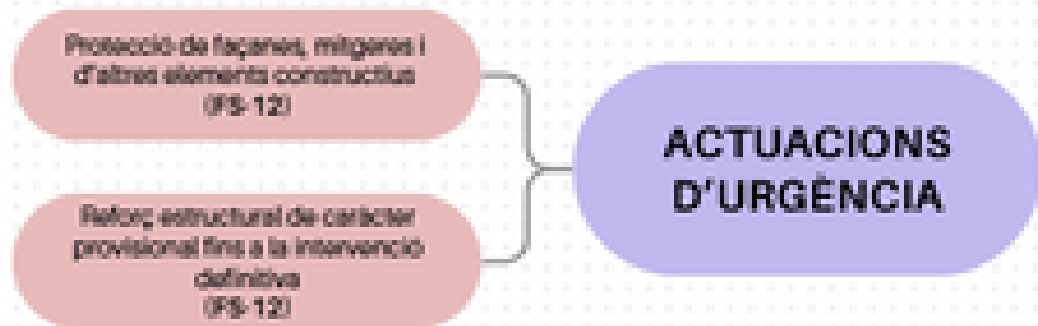


Guia de tramitació



Guia de tramitació







OBRES

Nova construcció

Antic-ús industrial i altres
(FS-04)

Antic-ús residencial, administratiu, sanitari,
religiós, docent i cultural
(FS-03)

D'escassa entitat constructiva
(FS-11)

Cases o mòduls prefabricats
(FS-03) (FS-04)

Rehabilitació i reforma

Rehabilitació integral Gran reforma

Intervencions totals en l'edifici
(FS-03) (FS-04)

Variació essencial en la volumetria
(FS-03) (FS-04)

Variació essencial la composició
general exterior
(FS-03) (FS-04)

Variació conjunt sistema estructural
(FS-03) (FS-04)

Intervenció parcial

Ascensors

A la via pública
(FS-13)

A l'interior de l'edifici
(FS-11)

Obres de reforma interior

Obres que no modifiquin la distribució,
estructura o façana
(FS-12)

Obres que modifiquin la distribució
(FS-11)

En espais o zones comunitàries
d'edificis que no modifiquin la
distribució, estructura o façana
(FS-12)

Obres que NO alterin la configuració arquitectònica

Increment del nombre d'habitatges o
establiments
(FS-02)

Obres que afectin puntualment els
fonaments o els elements estructurals
(FS-11)

Obres que afectin puntualment el volum
o les superfícies construïdes
(FS-11)

Obres que NO afectin els
punts anteriors
(FS-12)

Cobertes i façanes

Variació essencial la composició
general exterior
(FS-03) (FS-04)

Substitució de baranes exteriors,
balcons, porxos o altres iles
semblants
(FS-12)

Instal·lació d'elements identificadors de
localitat, veïnat, tendals i altres
(FS-12)

Conservació o reparació

Paintar façanes

Construcció d'envans pluvials

Canonades d'instal·lacions
a façanes

Edificis catalogats o protegits

Obres en edificis catalogats o protegits
(FS-03) (FS-PAT)

Intervencions sobre edificis que tinguin
elements catalogats o protegits, quan
les obres no afectin aquests
(FS-11) (FS-PAT)

Per alçades > 6 metres
(FS-11)

Per alçades > 6 metres
(FS-12)



OBRES

Exterior edifici

Jardineria

Tala de arbres singulars
(FS-07)

Tala de masses arbòries (>5 unitats) i
vegetació arbustiva
(FS-07)

Tala d'arbre aïllat petit
(NS)

Moviment terres

Moviment terres i explanacions de
terrenys
(FS-08)

Extracció d'arids i explotació de
pedreres
(FS-08)

Acumulació de residus o dipòsit de
material que alterin les característiques
del paisatge
(FS-08)

Construccions auxiliars

Instal·lació i/o modificació de aparadors,
rebutis en locals comercials...
(FS-12)

Construcció auxiliar d'una planta:
Aparcament, edificació annexa a
habitatge, coberts, fosses sèptiques...
(FS-11)

Instal·lació de pérgola prefabricada
(FS-12)

Instal·lació de barbacoa d'obra
(FS-12)

Instal·lació d'hivernacles o similars

Amb murs perimetral < 1 metre
(FS-11)

Amb murs perimetral > 1 metre
(FS-08)

Murs i tanques

Murs de contenció de terres
(FS-08)

Murs i tanques amb excavació per a
nous fonaments
(FS-11)

Murs i tanques sense excavació per a
nous fonaments
(FS-12)

Instal·lació de tanques provisionals
d'obra
(FS-12)

Construcció o instal·lació de murs i
tanques en sol no urbanitzable
(FS-07)

Cartells publicitaris

Col·locació de cartells i tanques de
propaganda
(FS-12)

Col·locació de cartells i tanques de
propaganda en sol no urbanitzable
(FS-07)

Adequació d'espais lliures o solars

Obres de pavimentació de voreres
(FS-12)

Pavimentació i l'arranjament d'espais
lliures de parcel·les (no manteniment)
(FS-12)

Obres puntuals d'urbanització
(FS-08)

Obertura, pavimentació i modificació de
camins rurals
(FS-08)



ORPIME

Moltes gràcies !

urbanisme.obres@olesademontserrat.cat