

Procés de llicència d'enderroc a Cerdanyola del Vallès i Bellaterra

Tots els passos per obtenir la llicència d'enderroc a Cerdanyola del Vallès i Bellaterra: documentació, taxes, terminis i errors freqüents.

Marc normatiu de referència

El procés de llicència d'enderroc està regulat per diverses normatives que cal conèixer abans d'iniciar qualsevol gestió. El POUM de Cerdanyola del Vallès, aprovat el 2014 amb modificacions posteriors, regula el conjunt del terme municipal incloent Bellaterra; la versió consolidada està disponible al RPUC (Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya) de la Generalitat. El Codi d'urbanisme de Catalunya, en el Decret legislatiu 1/2010, estableix el marc general d'aplicació. La Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació (LOE), publicada al BOE, marca els requisits estructurals. El Decret 89/2010 de gestió de residus de la construcció regula específicament el tractament dels residus generats per l'enderroc. Les ordenances municipals de Cerdanyola del Vallès afegeixen particularitats locals. La normativa pròpia de l'EMD Bellaterra aplica per a propietats al territori de Bellaterra.

Tots aquests documents són enllaçables a fonts oficials públiques (BOE, DOGC, web ajuntament Cerdanyola, web EMD Bellaterra). És imprescindible verificar la versió vigent abans d'iniciar tràmits, ja que la normativa s'actualitza periòdicament.

Documentació necessària per a la sol·licitud

La sol·licitud completa de llicència d'enderroc a Cerdanyola requereix un conjunt de documents tècnics i administratius que cal preparar abans de presentar la sol·licitud. Una documentació incompleta a la primera entrega genera requeriments d'esmena que poden allargar el procés diverses setmanes.

La sol·licitud oficial de llicència s'omple amb el model normalitzat de l'Ajuntament i identifica el promotor, la finca i el tipus d'intervenció. El projecte tècnic d'enderroc, signat per arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat, conté la memòria descriptiva, la documentació gràfica (plànols i reportatge fotogràfic actual), el programa d'execució i el pressupost de l'enderroc. El plànol de seguretat i salut documenta la prevenció de riscos durant el procés. L'estudi de gestió de residus de la construcció (RCD), obligatori segons el Decret 89/2010, identifica volums per categoria, destins de gestió i mesures preventives específiques. La documentació catastral i registral identifica de manera unívoca la finca i la titularitat. Els justificants de pagament de taxes municipals acompanyen la sol·licitud des del primer moment. La fiança per a la gestió de residus es calcula segons el volum estimat i la normativa catalana aplicable. En el cas de Bellaterra, l'informe preceptiu de l'EMD acompanya o segueix la sol·licitud davant Cerdanyola.

La informació exacta de cada document pot canviar segons modificacions de l'ordenança. Verifiqueu sempre al portal d'urbanisme de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès abans de presentar la sol·licitud definitiva.

Taxes i fiances

Les taxes municipals i les fiances varien segons el volum de l'enderroc, la categoria de residus generats, la presència o no de materials especials que requereixen tractament específic (com amiant o plom), i l'Ordenança Fiscal vigent a l'any en curs. Les xifres exactes les actualitza l'Ajuntament cada any al seu portal i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), motiu pel qual és imprescindible verificar la quantia vigent per a cada projecte concret.

PAPIK Group gestiona aquesta verificació com a part del seu acompanyament tècnic, evitant que el client hagi d'estar al dia de cada actualització normativa.

Terminis habituals

Els terminis orientatius del procés complet s'han d'entendre com a rangs basats en l'experiència acumulada amb diversos projectes, no com a compromisos vinculants. La sol·licitud i revisió ocupen entre quatre i dotze setmanes, depenent de la càrrega de l'oficina urbanística municipal. La resolució afegeix entre dues i quatre setmanes addicionals. El total estimat orientatiu se situa entre vuit i setze setmanes des de la presentació completa de la documentació.

Els temps reals depenen de la completeness de la documentació al primer enviament, dels possibles requeriments d'esmenes per part de l'Ajuntament, de la càrrega general de l'oficina d'urbanisme, i de la necessitat eventual d'informes complementaris. Una documentació ben preparada des del primer moment redueix substancialment el temps total.

Error freqüents que retarden la llicència

Aquesta és una de les parts més útils de l'article, perquè exposa informació que normalment només es coneix per experiència acumulada amb diversos projectes a la zona.

La documentació incompleta a la primera entrega és l'error més freqüent. Quan l'oficina sol·licita esmenes, el termini reinicia i es perden setmanes que es podrien haver evitat amb una preparació exhaustiva inicial. El projecte que no s'adapta a especificitats del POUM Bellaterra és el segon error més habitual, ja que Bellaterra té normativa addicional sobre arbrat, materials, color de façana i tancaments que un projecte estàndard no contempla. El reportatge fotogràfic insuficient, amb documentació gràfica que no cobreix exhaustivament l'estat actual (façana, interiors, cobertes, instal·lacions), genera requeriments d'ampliació documental. La fiança calculada incorrectament és el quart error: subestimar el volum de residus genera retard quan l'oficina el corregeix; sobreestimar immobilitza capital innecessàriament. La no-anticipació de la gestió de residus per a materials especials (amiant, plom, pintures antigues amb plom) és el cinquè: aquests materials requereixen plans específics de gestió segons normativa, i si apareixen sense pla previ, l'obra s'atura.

Particularitats de Bellaterra

Bellaterra com a Entitat Municipal Descentralitzada dins del terme municipal de Cerdanyola té característiques pròpies que afecten la tramitació. El procés té un doble nivell administratiu, amb la llicència major a Cerdanyola i un informe preceptiu de l'EMD Bellaterra, fet que requereix documentació paral·lela i coordinació entre ambdós nivells. Les restriccions paisatgístiques pròpies de l'EMD limiten materials i colors específics segons les ordenances locals, fet que pot diferenciar significativament un projecte a Bellaterra del mateix projecte a una altra zona de Cerdanyola. Les parcel·les habitualment grans (superiors a 800 metres quadrats) generen volums de residus superiors als rangs urbans habituals, amb fiances més altes en conseqüència. Les distàncies i alçada màxima específiques responen a la tipologia ciutat-jardí pròpia del municipi. La coordinació amb la Universitat Autònoma (UAB) en sectors limítrofs pot afegir requeriments del Pla Especial UAB en algunes parcel·les concretes.

Després de la llicència d'enderroc: la transició a obra nova

La llicència d'obra major, necessària per construir el nou habitatge, és independent de la d'enderroc. Es poden tramitar conjuntament amb sol·licitud paral·lela (opció més comuna, que permet economia de tràmit i terminis paral·lels) o seqüencialment, primer enderroc i després obra nova (opció habitual només si el projecte d'obra nova encara s'està definint quan es vol començar l'enderroc).

PAPIK Group coordina ambdues llicències quan la part d'enderroc i reposició es contracta com a procés integrat, fet que minimitza les esperes intermèdies entre llicències i optimitza el calendari global del projecte.

Quan PAPIK Group gestiona tot el procés

PAPIK Group gestiona la documentació tècnica, el contacte amb l'Ajuntament i la coordinació entre llicències per al cas integrat d'enderroc i obra nova. El cas referenciat és K-Iturbi, un Passivhaus certificat construït a Bellaterra a través d'un procés que va incloure substitució d'habitatge existent. La família va prendre les decisions estratègiques (programa de la nova casa, calendari, qualitats), i la part operativa de coordinació amb administracions la va portar PAPIK Group.

Preguntes freqüents

Es pot començar l'enderroc abans de tenir la llicència d'obra nova?

Tècnicament sí. Només cal la llicència d'enderroc per a l'enderroc. Recomanem, però, tenir aprovades ambdues llicències abans de començar l'obra, perquè si l'obra nova s'endarrereix, el solar queda buit durant més temps del previst i exposat a possibles ocupacions o degradació.

Què passa si descobrim amiant o materials especials durant el procés?

L'amiant ha de declarar-se al projecte d'enderroc i requereix gestió específica per empresa autoritzada (RERA, Registre d'Empreses amb Risc d'Amiant). Si apareix durant l'obra de manera no anticipada, s'ha d'aturar la intervenció i reclassificar la gestió de residus. Verificar abans de demanar llicència, mitjançant inspecció prèvia, és imprescindible.

Hi ha llicència simplificada per a enderrocs parcials?

Per a alguns enderrocs parcials interiors no estructurals pot aplicar-se comunicació prèvia o llicència simplificada, depenent del cas. Per a enderrocs totals d'edifici, la llicència major és sempre obligatòria.

Nota legal

La informació d'aquest article és orientativa i basada en la normativa vigent al moment de la redacció. La normativa, els terminis i les taxes s'actualitzen periòdicament. Verifiqui sempre la darrera versió al portal de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, l'EMD Bellaterra, el DOGC i el BOPB. Aquest article no constitueix assessorament jurídic ni substitueix la consulta amb tècnic competent.

Si vol que PAPIK Group s'encarregui del procés complet d'enderroc i obra nova a la seva propietat de Bellaterra o Cerdanyola, una visita tècnica gratuïta permet avaluar el cas i estimar el calendari real.

Sol·licitar valoració d'enderroc i obra nova: papik.cat/zones/bellaterra.

Llegiu també:

[Enderrocar una casa antiga i construir-ne una de nova: passos pràctics](#)

[Substituir o rehabilitar: quan val la pena cada opció](#)

[Bellaterra: especialistes Passivhaus al municipi](#)