

## **ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA D'OBRES i ACTES DE TRANSFORMACIÓ O UTILITZACIÓ DEL SÒL O DEL SUBSÒL, I D' ENDERROCAMENT SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA**

### **LEGITIMACIÓ:**

La competència municipal, pel que fa a la seva intervenció administrativa en els usos del sòl i en les llicències d'edificació, ho és per aconseguir el compliment estricte, tant de la legislació urbanística, com del planejament vigent.

L'article 187.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, preveu la possibilitat que, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal, es pugui substituir la necessitat d'obtenció de la llicència, per una comunicació prèvia de la persona interessada, en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer. Tenint en compte aquesta regulació, així com la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (Directiva de Serveis) i la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici,

Per tal de donar resposta a aquests actes realitzats pels particulars, és convenient establir un règim de comunicació prèvia, que es regula mitjançant la present ordenança.

### **Article 1.- Objecte**

És objecte de la present ordenança regular el règim de comunicació prèvia dels actes de transformació del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, d'acord amb el previst a la normativa urbanística, en aquells supòsits en els quals no procedeix la prèvia obtenció de llicència urbanística, pel fet d'afectar a l'establiment o exercici d'una activitat de serveis i el règim d'autorització no estigui justificat pels criteris previstos a la Directiva de Serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

### **Article 2.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia**

1.- Estaran subjectes a comunicació prèvia els següents actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres:

- Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents que no suposen una afectació exterior de l'edifici o construcció.
- La primera utilització i ocupació, i el canvi d'us, dels edificis i de les instal·lacions.
- La construcció i instal·lació de murs i tanques, que no comportin modificacions del terreny i/o canvis en la topografia.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars provisionals (excepte les afectades per usos i obres provisionals, que es regulen pel seu règim específic).
- Col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions en sòl urbà.

2.- Per tal que la comunicació prèvia es consideri realment efectuada i, per tant, possibiliti

l'actuació, s'hi haurà d'adjuntar la documentació prevista en aquesta ordenança, i que s'especificarà en l'imprès normalitzat confeccionat per aquest Ajuntament. En cas contrari, s'entendrà com a no efectuada.

3.- La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte de comunicació.

### **Article 3.- Comunicacions**

1.- L'interessat presentarà la seva comunicació prèvia acompanyada del corresponent projecte tècnic visat quan la naturalesa de l'objecte de la comunicació ho requereixi,, així com la resta de la documentació especificada a la normativa aplicable i en aquesta ordenança.

2.- La comunicació prèvia es formularà segons els impresos oficials corresponents que estaran a disposició del ciutadà i a la pàgina Web de l'ajuntament.

3.- Les comunicacions prèvies es podran presentar:

- De forma presencial , al Registre General de l'ajuntament.

-Mitjançant qualsevol altre mitjà previst a la normativa de procediment administratiu.

### **Article 4.- Documentació a presentar**

1.- Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents que no suposen una afectació exterior de l'edifici o construcció:

Documentació en el supòsit d'obres majors:

-Projecte redactat per tècnic competent i visat, en el cas que per la naturalesa de les obres aquest sigui preceptiu. El projecte haurà de contenir les dades necessàries per tal de poder comprovar que les obres s'ajusten a la normativa urbanística.

-Full de nomenament del director de l'obra.

Documentació en el supòsit d'obres menors:

-Memòria. En aquesta s'haurà de justificar el compliment de la normativa urbanística, així com una descripció detallada de l'actuació a executar. La memòria podrà formar part del projecte descrit en el paràgraf anterior. Aquesta memòria haurà de contenir el pressupost.

-Plànols a escala adequada que deixin constància de les actuacions a desenvolupar. En el cas de que sigui preceptiva la presentació d'un projecte tècnic, s'inclouran en el mateix.

Aquesta documentació s'haurà de desenvolupar d'acord amb l'obra a executar.

En tots els casos:

-Justificant del dipòsit de la fiança de residus, que haurà d'estar fixada en el propi projecte. Quan l'importa no vingui fixat en el propi projecte, s'aplicarà el mínim establert per la normativa supletòria.

-Declaració jurada del promotor conforme executarà la reposició d'aquells elements situats en sòl públic que hagin quedat malmesos a casa de les obres.

Queden excloses del règim de comunicació i per tant subjectes a llicència les obres que afectin edificacions incloses en el catàleg de Béns de Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic

2.- Primera ocupació d'edificis i instal·lacions:

Documentació en el supòsit d'obres majors:

-Projecte as-built redactat per tècnic competent i visat, en el cas que l'actuació autoritzada hagi sofert modificacions i la naturalesa de les obres ho requereixi, que reflecteixi l'estat de les obres exactament executades. El projecte haurà de contenir les dades necessàries per tal de poder comprovar que les obres s'ajusten a la llicència urbanística.

-Certificat Final d'Obra, degudament visat.

-En el cas d'edificacions plurifamiliars, Certificat expedit per la Secretaria de la Direcció General d'Infraestructures de Telecomunicacions.

-Certificat degudament visat pel Tècnic Director de l'Obra, conforme els serveis estan correctament executats i la vorera i el vial s'han executat i/o reposat correctament.

-En el cas d'ús d'aparcaments i/o garatges que estiguin subjecte a la LPAC certificat Final d'Obra d'Enginyer degudament visat.

Documentació en el supòsit d'obres menors:

-Memòria justificativa del compliment de la llicència urbanística de les obres de construcció. Aquesta podrà formar part del projecte descrit en el paràgraf anterior, as-build.

-Plànols a escala adequada que deixin constància de les actuacions executades. En el cas de que sigui preceptiva la presentació d'un projecte tècnic, s'inclouran en el mateix.

En tots els casos:

-Les empreses prestadores dels serveis de subministrament d'aigua, electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis urbans no poden contractar definitivament els serveis sense l'acreditació d'haver presentat la declaració prèvia de primera ocupació degudament legitimada.

### 3.- Canvi d'ús d'edifici i instal·lacions

-Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.

-Memòria justificativa del nou ús, i de la seva compatibilitat amb el planejament vigent.

-En el cas que el nou ús estigui sotmès a llicència ambiental o qualsevol altra autorització prevista per la normativa sectorial, s'haurà de presentar el document justificatiu d'haver-la obtingut.

### 4.- Construcció i instal·lació de murs i tanques que no comportin modificacions del terreny i/o canvis en la topografia, i no es situïn en sòl no urbanitzable.

-Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.

-Descripció literal i gràfica del mur o tanca. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició i qualsevol element per descriure exactament el mur o tanca a construir o instal·lar, i la seva afectació exacta a la finca afectada.

-Justificant del dipòsit de la fiança de residus, que haurà d'estar fixada en el propi projecte.

-Pressupost.

-Declaració Jurada que es recolliran les aigües a l'interior de la parcel·la, i que aquestes es connectaran al clavegueram.

### 5.- Col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

-Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.

-Descripció literal i gràfica del cartell o tanca. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició, colors i qualsevol element per descriure exactament el cartell o tanca a col·locar, i la seva afectació exacta a la finca afectada.

-En el cas que el cartell o tanca publicitària es pretengui instal·lar en un espai públic, prèviament s'haurà d'obtenir la llicència de l'organisme afectat, que s'haurà d'adjuntar a la comunicació.

#### 6.- Instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars provisionals.

Estant subjectes al règim de comunicació les cases prefabricades i instal·lacions similars que siguin fàcilment desmuntables i no tinguin una afectació directa sobre el sòl per no requerir una estructura de fonamentació i connexió a la xarxa pública. No obstant, les cases i instal·lacions afectades per usos i obres provisionals, d'acord amb el previst als articles 53 i 54 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, estan sotmesos a la normativa pròpia i requereixen l'obtenció de llicència urbanística.

Documentació a presentar:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Descripció literal i gràfica de la casa o instal·lació provisional, així com el seu ús. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició, i qualsevol element per descriure exactament la casa o instal·lació provisional, i la seva afectació exacta a la finca afectada.

#### 7.- Col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions en sòl urbà.

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Memòria acreditativa del compliment de la normativa urbanística.
- Descripció literal i gràfica de l'antena o dispositiu de telecomunicacions. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició, i qualsevol element per descriure l'antena o dispositiu de telecomunicacions i el seu impacte visual, així la seva afectació exacta a la finca afectada.
- En el cas que sigui preceptiu, llicència ambiental o autorització corresponent.

### **Article 5.- Subsanció de la sol·licitud**

1.- En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia que no reuneixi els requisits fixats en aquesta ordenança, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

2.- Si la sol·licitud no reuneix els requisits necessaris o manca la documentació preceptiva, s'atorgarà a l'interessat un termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà de la notificació del requeriment, amb l'avertiment que de no fer-ho se'l tindrà per desistit de la seva petició, prèvia resolució, així com que no està habilitat per executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

3.- Passats 10 dies des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desestimat de l'actuació comunicada, mitjançant resolució que s'haurà de notificar a l'interessat.

4.- En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia per una actuació per a la qual s'exigeixi llicència municipal, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

En el termini màxim de 20 dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació, l'Ajuntament dictarà la resolució declarant la manca d'efectes de la comunicació prèvia i

requerint l'interessat per tal que presenti la sol·licitud de llicència urbanística, advertint-lo que no està habilitat per executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

En tots aquests supòsits, la notificació del requeriment a l'interessat i el termini atorgat a aquest, suspèn el còmput del termini assenyalat en l'article següent.

#### **Article 6.- Termini d'execució i caducitat**

Si l'administració, en un termini màxim de 10 dies no manifesta de manera motivada la seva disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

L'interessat disposarà d'un termini màxim d'un mes des de la presentació de la comunicació per iniciar-les i s'hauran de concloure en el termini màxim de sis mesos. Els terminis assenyalats en l'article 5 de la present ordenança es poden prorrogar fins assolir, com a màxim, els terminis establerts a l'article 189.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Finalitzats els anteriors terminis sense que l'obra comunicada hagi començat o acabat, es considerarà caducada la legitimació per a la seva realització.

#### **Article 7.- Comprovació de les declaracions prèvies**

1.- La comunicació prèvia no faculta en cap cas per exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir a la llicència d'obres quan aquesta sigui preceptiva.

2.- L'Administració municipal podrà, en qualsevol moment, inspeccionar si les obres o treballs realitzats s'ajusten al contingut de l'escrit de comunicació.

3.- La comprovació posterior per part dels serveis tècnics municipals de les actuacions comunicades no és requisit previ per a la seva execució. La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte de comunicació.

2.- En el cas que es comprovi la inexactitud o falsedat en qualsevol dada de la comunicació prèvia, manifestació o document, o de d'incompliment dels requisits fixats per la normativa urbanística, l'interessat no podrà continuar executant l'actuació comunicada.

3.- En el supòsit descrit al punt anterior, l'Ajuntament notificarà a l'interessat el resultat de la comprovació, advertint-lo de la impossibilitat de continuar executant l'actuació comunicada. Tot això, sense perjudici de la posterior incoació de l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística. En qualsevol cas, la resolució prevista en aquest punt no s'entendrà com cap acte de protecció de legalitat urbanística, i en conseqüència ni afectarà a la prescripció de l'acció ni suposarà l'inici del còmput del termini per a la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

#### **Article 8. - Concurrència amb d'altres règims d'intervenció administrativa**

Si les obres objecte de comunicació estan destinades a l'exercici d'alguna activitat sotmesa a

autorització per part del propi Ajuntament o de qualsevol altra administració pública, en cap cas s'entendran legitimades sense que prèviament o simultània ho hagi estat l'activitat, si s'escau.

El règim de comunicació regulat en aquesta ordenança no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir d'altres autoritzacions o de complimentar d'altres formes d'intervenció que siguin preceptives, de conformitat amb les ordenances municipals i la resta de normativa sectorial aplicable en la matèria.

#### **Article 9.- Règim supletori**

En tot el que no estigui previst en aquesta ordenança, regirà la normativa urbanística i de règim local aplicable.

#### **Disposició Final**

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop s'hagi publicat íntegrament el seu text en el Butlletí Oficial de la Província i romandrà vigent fins la seva modificació o derogació expresses.