



ORDENANÇA REGULADORA DE LES OBRES I TREBALLS COMPRESOS EN EL RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

CAPÍTOL 1. OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ.

Article 1.

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació del contingut, procediment i efectes de les obres respecte de les quals es substitueix la necessitat d'obtenció de llicència per una comunicació prèvia, d'acord amb el que disposa l'article 96 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny; l'article 22.3 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que modifica l'article 187 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i afegeix una sèrie d'actes subjectes a comunicació prèvia; i els articles 5, 6 i 33 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.

Article 2.

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal de l'Arboç.

Article 3.

Les normes d'aquesta ordenança s'interpretaran segons el sentit literal de les seves paraules, en relació amb el context, sempre d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable, d'acord amb la normativa de procediment administratiu comú i d'acord amb les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal i la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables, vigents en cada moment en el terme municipal.

CAPÍTOL 2. OBRES SUBJECTES AL RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA.

Article 4.

Queden subjectes al règim de comunicació prèvia les actuacions que es detallen a continuació, sempre que s'ajustin al planejament vigent i a les normatives específiques d'aplicació, respecte les següents categories:

4.1. Manteniment d'edificacions i finques:

- Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.

4.1.1. Manteniment de les parts no edificades de les parcel·les i solars.

- Tancaments en terrenys en sòl urbà o urbanitzable
- Construcció o instal·lació de murs i tanques.
- Treballs de neteja, desbrossat i jardineria a l'interior d'un solar, excepte aquells que comportin la destrucció de jardins existents o la tala d'arbres.
- Enjardinament dels espais lliures de parcel·la.



4.1.2. Manteniment de les façanes dels edificis.

- Sanejament i/o arranament de façanes, voladissos, i/o canvis en l'aspecte exterior, sense afectació d'elements estructurals.
- Reparar o substituir trencaigües, canals i baranes.
- Aplacats de plantes baixes
- Instal·lació o substitució de persianes, baranes i similars.
- Col·locació de reixes a les finestres, sense modificar-ne les mesures ni crear perfils sortints.
- Construcció i modificació d'aparadors sense incidència estructural.

4.1.3. Manteniment de les cobertes dels edificis (excepte en el centre històric i masies catalogades)

- Reparacions no estructurals de cobertes i terrats.
- Reparació puntual de goteres.
- Canvis de teules o enrajolats.

4.1.4. Manteniment i actualització de les instal·lacions.

- Substitucions d'instal·lacions existents (aigua, gas, electricitat, desguàs i similars).
- Practicar cales en interiors per a canonades d'aigua, gas, electricitat, etc., sempre i quan no afectin a parets mestres.
- Construccions auxiliars (barbacoes).
- Instal·lació d'aparells d'aire condicionat, antenes, alarmes, tendals, rètols i altres elements assimilables a l'exterior dels immobles, d'acord amb la ordenança municipal corresponent.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública, d'acord amb la ordenança municipal corresponent.

4.1.5 Manteniment dels acabats interiors de l'edifici.

- En general, qualsevol obra interior, excepte les que afectin elements estructurals (parets, pilars, jàsseres, forjats), comportin canvis d'ús o modifiquin les condicions d'habitabilitat.
- Arrebossar, enguixar, enrajolar o aplacar parets existents.
- Substitució de paviments i/o enrajolats. Sanitaris, safareigs, portes i similars.
- Reformes a cuines i banys que no modifiquin l'estructura ni les divisions o distribucions interiors.
- Reparar o col·locar els cels rasos.
- Canviar els graons de les escales.
- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge, que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene, salubritat i estètica.

4.2. Treballs de preparació de l'obra i altres:

- Treballs de neteja, sanejament, desbrossat de solars, previs a l'inici de les obres (excepte els treballs d'anivellament).
- Casetes d'obra, sitges de ciment i instal·lacions similars.
- Canvis d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- La primera utilització i ocupació dels edificis.
- Formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

4.3. La relació d'obres i actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia té caràcter enunciatiu obert i no limitat. Davant del dubte, qualsevol obra assimilable a les anteriors, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals, podrà beneficiar-se del règim de comunicació prèvia previst en aquesta Ordenança, tant d'ofici com a petició del titular.



4.4. Els supòsits vistos fins ara podran tenir l'excepció referida a obres compreses en el centre històric de l'Arboç, i/o respecte edificis protegits, masies catalogades, o béns d'interès local o nacional, sense perjudici d'altres edificis així previstos en els instruments de planejament sectorial, general o derivat.

4.5. Queda exclòs del règim de comunicació qualsevol obra o treball destinat a la implantació d'una activitat que necessiti la preceptiva o simultània autorització o llicència, d'acord amb l'article 77.4 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis del ens locals, i resta de legislació vigent.

4.6. Les actuacions esmentades en aquest article, realitzades en edificis fora d'ordenació, no suposaran, en cap cas, augment de volum edificat, i s'entendran, únicament, com a obres o treballs de conservació i/o reparació.

CAPÍTOL 3. PROCEDIMENTS I EFECTES.

Article 5.

Les comunicacions prèvies per a la realització de les obres o actuacions descrites en l'article 4 d'aquesta Ordenança, s'hauran de formular en l'imprès oficial establert a l'efecte per l'Ajuntament.

Article 6.

Tota comunicació haurà d'anar signada per la persona que promogui les obres o pel seu legal representant.

Article 7.

En el cas de no correspondre la comunicació presentada a qualsevol dels supòsits previstos a l'article 4 i als requisits de l'article 5, es tramitarà com a sol·licitud de llicència o autorització municipal.

Article 8.

En virtut de l'article 96.2 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals, per a què la comunicació prèvia sigui admesa a efectes de presentació i es pugui tramitar, s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES:

- a) Fotocòpia del DNI/NIF de l'interessat o del seu representant.
- b) Plànol de situació o emplaçament de les obres.
- c) Pressupost de les obres amb relació detallada de les obres a realitzar.
- d) Croquis o fotografies de l'estat dels elements on es pretenen realitzar les obres.
- e) Contracte amb el Gestor de residus autoritzat.

-En el cas d'obres on hi ha un augment de càrrega estructural a l'element de l'edificació objecte d'intervenció, full d'assumpció per part del tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent.

COMUNICACIÓ PRÈVIA PER LA INSTAL·LACIÓ D'APARELLS D'AIRE CONDICIONAT, ANTENES, ALARMES, TENDALS, RÈTOLS I ALTRES ELEMENTS ASSIMILABLES A L'EXTERIOR DELS IMMOBLES, AIXÍ COM CARTELLS I TANQUES DE PROPAGANDA VISIBLES DES DE LA VIA PÚBLICA.

- a) Fotocòpia del DNI/NIF de l'interessat o del seu representant.
- b) Plànol de situació o emplaçament.
- c) Pressupost de la instal·lació amb descripció de les tasques a realitzar.



- d) Croquis o fotografies de l'estat dels elements on es pretenen realitzar la instal·lació.
- e) Descripció de l'element a instal·lar (mides, característiques, etc.), ajustat a l'Ordenança municipal reguladora de la instal·lació d'aparells d'aire condicionat, antenes, alarmes, tendals, rètols i altres elements assimilables a l'exterior dels immobles.

COMUNICACIÓ PRÈVIA PER A CANVIS D'ÚS DELS EDIFICIS I LES INSTAL·LACIONS, EXCEPTE A ÚS RESIDENCIAL

- a) Fotocòpia del DNI/NIF de l'interessat o del seu representant.
- b) Plànol de situació o emplaçament de la finca
- c) Plànol de distribució de l'edifici i instal·lacions de la finca
- d) Fotografia exterior de l'edifici, instal·lació, local, etc.

COMUNICACIÓ PRÈVIA DE LLICÈNCIA DE PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ D'EDIFICIS I CONSTRUCCIONS

- a) Fotocòpia del DNI/NIF de l'interessat o del seu representant.
- a) Original visat del Certificat final d'obra i de les modificacions durant l'obra
- b) Fotografies de l'estat final d'obra executada.
- c) Manual d'us i manteniment per a habitatges unifamiliars o Llibre de l'edifici per a plurifamiliars i naus industrials
- d) Acreditació de la presentació de la declaració d'alteració cadastral (model 902)
- e) Documentació que acrediti la gestió de residus generats a l'obra.
- f) Topogràfic digital de final d'obra recolzat amb coordenades UTM (en format digital .dxf)
- g) Certificat final d'instal·lació d'infraestructures comuns de telecomunicacions en els edificis plurifamiliars.
- h) Autorització d'indústria d'haver instal·lat aparells elevadors, en el cas
- i) Certificat de les instal·lacions de plaques solars, en el cas.
- j) Contracte de manteniment de la instal·lació d'energies alternatives, en el cas.

Article 9.

9.1 Si en el termini d'1 mes, següent al de la presentació de la comunicació, l'Ajuntament no manifesta de manera motivada la seva disconformitat, l'actuació comunicada quedarà legitimada a tots els efectes, sempre que sigui conforme i adequada a la legislació i normativa aplicable.

9.2 Durant el termini de 10 dies hàbils, l'Ajuntament haurà de requerir, si fos el cas, al titular de les obres:

- a) Per a què esmeni les deficiències que s'hagin pogut detectar en la documentació presentada. Aquest requeriment suspèn el còmput del termini contemplat en l'apartat 9.1.
- b) Per a què sol·liciti una llicència d'obres mitjançant un procediment diferent al de la comunicació prèvia pel fet que l'actuació prevista no és assimilable a cap dels supòsits que s'hi subjecten. En aquest cas, el requeriment municipal comportarà l'arxiu de la comunicació prèvia i l'impediment de l'execució de les obres fins que s'hagi obtingut la llicència municipal preceptiva, d'acord amb els articles 75 i següents del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals.
- c) Per a què assumeixi la seva responsabilitat en la realització de les obres sense estar legitimades, advertint-lo expressament del risc que correrà a compte seu i la certesa que caldrà reposar a l'estat anterior al de la comunicació prèvia.

9.3 Quan es tracti d'obres per a usos i activitats determinades que requereixin alguna altra autorització municipal, expressa o tàcita, el termini d'1 mes previst a l'apartat primer d'aquest article començarà a comptar des del dia en què s'atorgui aquesta autorització municipal.



9.4. En els supòsits anteriors, la notificació del requeriment a l'interessat, suspèn el còmput del termini d'1 mes, assenyalat a l'apartat 9.1.

Article 10.

En cap cas, s'adquiriran pel transcurs del termini previst en la present Ordenança, els següents drets i facultats:

- a) Facultats en contra de la normativa urbanística o del planejament que sigui d'aplicació.
- b) Facultats que comportin la transferència a la persona peticionària o a tercers de facultats relatives al domini públic o al servei públic.

Article 11.

Si les obres requereixen l'ocupació de la via pública, en el moment de presentar la documentació exigida i abans d'iniciar les obres caldrà assenyalar-ho expressament als efectes de sol·licitar la corresponent conformitat a la Policia Local. Aquesta fixarà les condicions de l'ocupació per tal de garantir la seguretat a les vies públiques municipals de la circulació rodada i la de les persones i béns.

Article 12.

12.1. El termini de què disposa el titular de la comunicació per a la realització de les obres és de 3 mesos, comptats des de la data en què l'actuació sol·licitada quedi legitimada en els termes previstos per la present Ordenança. Aquest termini d'execució es podrà prorrogar per un període igual de 3 mesos, sempre que se sol·liciti abans d'expirar el termini anterior.

12.2. Si transcorre el termini previst a l'apartat anterior sense que hagin finalitzat les obres, els treballs s'hauran de paralitzar de manera automàtica.

12.3. En el cas de voler continuar les obres que restin, caldrà presentar una nova comunicació prèvia, amb els mateixos requisits i condicions previstos per a la comunicació inicial.

CAPÍTOL 4. RÈGIM SANCIONADOR.

Article 13.

Constituiran infraccions d'aquesta ordenança, únicament amb caràcter lleu i en virtut de l'article 215 h) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, els següents fets:

- a) La realització d'alguna obra o actuació de les enumerades a l'article 4 sense la prèvia comunicació, tret que disposin de llicència municipal expressa.
- b) L'execució de les obres abans del termini de presentació correcte de la comunicació prèvia.
- c) La continuació de les obres després d'haver conclòs el termini d'execució.
- d) L'execució d'obres diferents o de forma diferent a la manifestada en la comunicació.
- e) La manca d'elements de seguretat a l'obra i, en especial, l'ocupació de la via pública sense complir amb les condicions de seguretat fixades per la policia local, o sense haver-les sol·licitat.
- f) Les altres infraccions que preveu el codi tècnic de l'edificació i la normativa sectorial aplicable.

Article 14.

Les infraccions seran sancionades amb multa mínima de 30,05 € fins a 3.000,00 -€. La sanció es graduarà d'acord amb els criteris següents:

- a) L'existència d'intencionalitat o reiteració.
- b) La gravetat de la infracció.
- c) La naturalesa dels perjudicis ocasionats.
- d) L'entitat econòmica dels fets.



e) La reincidència, per comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així s'hagi declarat per resolució ferma.

Article 15.

Seràn responsables de forma solidària dels fets el signant de la comunicació i els subjectes intervinents en l'obra, tant tècnics com constructors, promotors, propietaris o titulars de l'obra, respecte dels quals consti acreditada la seva participació en els fets.

Article 16.

Les accions o omissions tipificades a l'article 13 es consideren infraccions a aquesta ordenança i s'estableixen sens perjudici de les infraccions urbanístiques regulades per la vigent legislació sobre disciplina urbanística.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

La present Ordenança serà adaptada i interpretada conforme a les variacions que siguin efectuades per instàncies superiors respecte la legislació i reglamentació que li afecta.

La sol·licitud de Comunicació Prèvia d'obres no faculta en cap cas per a portar a terme actuacions en contra de la normativa urbanística i del planejament vigent, ni pot substituir la llicència urbanística d'obres quan aquesta sigui necessària d'acord amb l'article 22 de les normes urbanístiques del POUM de l'Arboç; l'article 2.2 de la Llei 38/199, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'edificació; o obres destinades a activitats que estiguin sotmeses a sol·licitud de Règim de comunicació prèvia d'activitat o Llicència ambiental municipal.

En l'àmbit del nucli antic es tindrà en compte la Ordenança municipal reguladora de la Carta de Colors de Nucli Antic de L'Arboç.

En cas que existeixi disconformitat de les obres amb la normativa o el planejament, es podran iniciar les actuacions de restauració i sancionadores que preveu la normativa vigent.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

La present Ordenança serà aplicable a aquelles sol·licituds que es presentin a partir de l'entrada en vigor de la mateixa, restant subjectes a la normativa precedent aquelles iniciades en data anterior.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada l'anterior Ordenança reguladora de les obres i treballs compresos en el règim de Comunicació prèvia.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança entrarà en vigor d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local; i romandrà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la Corporació.

L'Arboç, a 16 de novembre de 2016