



Exp. 1166/21

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA D'OBRES SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

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 71 i ss. del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en relació al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i les introduïdes per la Llei 16/2015 de 21 de juliol de simplificació de l'Activitat Administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'Impuls de l'Activitat Econòmica, 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), la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, hem de concloure, que per modificar el règim d'autorització no es requereix cap modificació de la llei, i que serà suficient aprovar les ordenances oportunes per tal d'adequar-s'hi.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament de Tiana considera que, en general, tots aquells actes puntuals de manteniment de les edificacions i finques han d'estar sotmesos a un procediment administratiu més àgil que el de la concessió de llicència, ja que es tracta d'actes en que, per la seva poca complexitat tècnica, el control preventiu hauria de ser mínim, si bé, res impedeix que el control s'exerceixi a posteriori.

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

Article 1.

Objecte

És objecte de la present ordenança regular aquelles obres que per la seva entitat són susceptibles de ser sotmeses a un règim de comunicació sense necessitat d'estar subjectes a una prèvia llicència municipal, a l'empara de la facultat que ofereix l'article 71 i ss. del decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en relació al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i les introduïdes per la llei 16/2015 de 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.

Amb aquesta ordenança es pretén, fonamentalment, determinar aquelles obres que resten subjectes al règim de comunicació prèvia i assolir una major eficàcia i una tramitació més





ràpida mitjançant la concreció de la documentació que s'ha d'aportar i la reducció del termini per iniciar les obres.

Les normes d'aquesta ordenança s'interpretaran segons el seu sentit literal, sempre d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable, amb la normativa de procediment administratiu comú i amb les normes urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant PGM) i amb la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment en el terme municipal.

Article 2.

Obres subjectes a comunicació prèvia

1. Estaran subjectes a comunicació prèvia, aportant la documentació tècnica que segons les seves característiques s'especifica a l'apartat 3.5 , els següents actes:

CP1

- a) Treballs de neteja desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar, sempre que no suposi destrucció de jardins existents.
- b) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt
- c) Obres de manteniment i conservació a l'interior d'habitatges o locals que no modifiquin les instal·lacions, ni distribució, ni estructura, ni façana.

CP2

- a) Obres a l'interior d'habitatges o locals que no modifiquin ni distribució, ni estructura, ni façana.
- b) Obres en l'interior de vestíbuls i escales comunitàries que no modifiquin ni distribució ni estructura de façana.
- c) Petites obres de reparació d'edificis. Reparació de cobertes i terrats sense afectació d'elements d'impermeabilització.
- d) Renovar aparells sanitaris, safareig, cuines i banys, que no modifiquin la distribució existent.
- e) Arrebossar, enguixar, enrajolar, aplacar interiors que no modifiquin la distribució existent.
- f) Col·locar o reparar el cel ras.
- g) Canviar o reparar paviments existents, quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici.
- h) Col·locació o substitució de portes, finestres, persianes i reixes en obertures interiors i obertures de façana existents.
- i) Treballs de neteja, desbrossat i jardineria que no comportin la tala d'arbres, no inclou els comunicats de crema.





- j) Col·locació de contenidors, sacs, retirada de runes i neteja interior d'edificis
- k) Establiment provisional de tanques de precaució d'obres quan no s'ocupa la via pública.

CP3

- a) Reparar, revestir, revocar i o pintar façanes a una alçada inferior a 3 metres, d'acord amb l'Ordenança Municipal de Paisatge Urbà.
- b) Col·locació o reparació de canonades de desguàs a una alçada inferior a 3 metres.
- c) Col·locació de rètols de qualsevol activitat que no sobresurtin del pla de façana ni de l'alçada de la façana. d'acord amb l'Ordenança Metropolitana de Publicitat i l'Ordenança Municipal de Paisatge Urbà.
- d) Reforma d'aparadors que no modifiquin l'estructura de l'edifici
- e) Instal·lació d'antenes en cobertes.
- f) Murs de contenció de terres d'alçada igual o inferior a 1,20 metres.
- g) Instal·lació d'aparells d'aire condicionat, d'acord amb els articles 33-34 de l'ordenança municipal de Paisatge Urbà

2. Estaran subjectes a comunicació prèvia, aportant la documentació tècnica que s'especifica a l'apartat 3.5 i d'un assumeix tècnic de direcció, els següents actes:

CP4

- a) Construcció de murs i tanques divisòries.
- b) Ubicació de plataformes elevadores a efectes de supressió de barreres arquitectòniques que no afectin a l'estructura de l'edifici.
- c) Arrebossat, estucat i pintat de murs, façanes exteriors, mitgeres, celoberts o de patis de ventilació, d'acord amb l'Ordenança de Paisatge Urbà.
- d) Construcció d'envans pluvials.
- e) Obres auxiliars de la construcció: Col·locació de bastides, execució d'obres d'acabat de llicències urbanístiques.
- f) Substitució o reparació de paviments exteriors, teules i teles asfàltiques en cobertes, sostres i terrats sense afectar elements estructurals.
- g) Construcció de pèrgoles .
- h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes que estableix l'article 9bis del Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat pel DL 16/2019).
- i) Instal·lació de baixants, xemeneies, i altres instal·lacions.





- j) Execució o modificació d'obertures sempre i quan no siguin en la façana i/o afectin elements estructurals de l'edificació.
- k) Execució de cales en interiors d'edificis per a canonades d'aigua, desguassos, gas, electricitat i similars, sempre i quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici.
- l) Construcció de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.

CP5

- a) Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura ni distribució i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- b) Obres per la instal·lació d'ascensors i muntacàrregues.
- c) Modificació de façanes, mitgeres, patis, terrats i cobertes sense afectació estructural.
- d) Construcció de murs de contenció.
- e) Execució de cales, pous, sondejors, re-fonamentació, recalçat.
- f) Canvi o reparació d'elements estructurals.
- g) Instal·lació d'infraestructures de servei.
- h) Canvi d'us dels edificis i les instal·lacions, excepte l'ús residencial.

CP6

- a) Instal·lació de grues de construcció.
- b) 1º ocupació i utilització d'edificis.

En general, tots aquells actes puntuals de manteniment de les edificacions i finques, que no afectin les condicions d'habitabilitat, l'estructura de les construccions, i s'executin dins els límits de la propietat privada.

No es consideren incloses en el règim de comunicació prèvia les obres de reforma i rehabilitació que afectin una gran part de la superfície edificada i comportin que l'habitatge o local no es pugui ocupar durant la seva execució, o que l'entitat de les actuacions comporti un cost econòmic significatiu (l'import de les actuacions superior al 20 % del cost de reposició a nou de la totalitat de la construcció). Aquest tipus d'actuacions milloren l'evolució de la vida útil d'una construcció i constitueixen alteracions de caràcter econòmic objecte de declaració cadastral, d'acord amb allò establert en l'article 16 del "Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario".

No es consideren incloses en el règim de comunicació prèvia qualsevol tipus d'obra o intervenció en edificis singulars o béns inclosos en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental Tiana.

Article 3.

Presentació de les comunicacions





3.1. L'interessat, abans d'iniciar les obres sotmeses a règim de comunicació relacionades a l'article 2 d'aquesta ordenança, presentarà la seva comunicació, mitjançant un imprès normalitzat que l'Ajuntament posarà a disposició dels interessats a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà i a la pàgina web de l'Ajuntament.

3.2. Les comunicacions prèvies es podran presentar:

- De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament (OAC).
- Telemàticament, a través de la pàgina web o la seu electrònica municipal.
- Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

3.3. En l'imprès de comunicació, el promotor de les obres, declararà responsablement mitjançant la seva signatura que és coneixedor de la normativa urbanística vigent aplicable per a realitzar les obres.

3.4. En el cas que sigui preceptiva la presentació d'un assumeix de direcció, tota la tramitació es farà per mitjans electrònics a través de la seu electrònica municipal.

3.5. Documentació:

3.5.1 A les obres incloses en l'apartat 2.1 (CP 1, CP2, CP3) s'haurà d'aportar la documentació següent per a la deguda comprovació:

- Sol·licitud en model oficial.
- Documentació que acrediti la personalitat física o jurídica del sol·licitant.
- Descripció explicativa de les obres, que haurà de contenir les dades necessàries per poder comprovar que s'ajusten a la normativa urbanística, acompanyada de fotografies de l'estat actual.
- Pressupost detallat del contractista de les obres, que ha d'incloure la descripció de les partides amb materials i ma d'obra.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals i la fiança.
- Document d'acceptació que sigui signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió. Per a obres que produeixin un volum de residus totals de fins a 1 m³, aquests residus es podran dipositar directament a la deixalleria municipal.

3.5.2 A les obres incloses en l'apartat 2.2 (CP4, CP5,) s'haurà d'aportar la documentació següent per a la deguda comprovació:

- 1.-Tota la documentació que es demana per les obres incloses en l'apartat 2.1.
- 2.-Assumeix de direcció de tècnic competent visat pel col·legi professional.





3.-Documentació tècnica signada per tècnic d'acord amb l'art. 29 i 30 de les Ordenances Metropolitanas d'Edificació (Memòria, plànols, pressupost,)

4.-Manifestació del Contractista. Especificació dels m3 de residus d'obra en compliment del RD 105/2008 d'1 de febrer.

5.-Estudi de seguretat i salut.

- La descripció explicativa de les obres es farà mitjançant memòria redactada per tècnic competent, que haurà de contenir les dades necessàries per poder comprovar que les obres s'ajusten a la normativa urbanística, mitjançant descripció detallada de l'actuació a executar, fotografies de l'estat actual i plànols a escala adequada que deixin constància de les actuacions a desenvolupar.

3.5.3 A les obres incloses en l'apartat 2.2 (CP6) s'haurà d'aportar la documentació següent per la deguda comprovació:

CP6-a) Grues

1.- Tota la documentació que es demana per les obres incloses en l'apartat 2.1

2.- Tota la documentació que es demana per les obres incloses en l'apartat 2.2 (CP4 i CP5)

3.- Pòlissa d'assegurances amb cobertura de responsabilitat civil (últim pagament de vigència, còpia compulsada) de quantia mínima de 600.000€

4.- Certificat d'una EIC d'inspecció de grua desmuntada en aplicació de l'art. 5 de la ITC MIE-AEM-2.

CP6-b) 1ª Ocupació i utilització d'edificis.

1.-Certificat final d'obra i d'habitabilitat.

2.-Document "as built", visat per col·legi professional que refongui la llicència d'obres i les modificacions.

3.-Declaració responsable del cost real de les obres.

4.-Documentació tècnica corresponent, descrita a la resolució de la concessió de la llicència urbanística.

5.-Model 900 D, justificant de Presentació de la Declaració Cadastral.

6.-El justificant d'haver tramitat la sol·licitud de gual.

Article 4.

Inici de les obres i finalització

Les actuacions sotmeses a comunicació podran iniciar-se en el termini de 10 dies naturals, a comptar de l'endemà de la presentació de la sol·licitud amb la documentació requerida per a cada tipus d'obra.





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

Aquest règim de comunicació de les obres 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.

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 autoritzades sense que prèviament o simultània ho hagi estat l'activitat, si s'escau.

Les actuacions sotmeses a comunicació s'hauran d'iniciar com a màxim en el termini d'un mes des de la seva comunicació i s'hauran de concloure en el termini màxim de quatre mesos. Els terminis esmentats, es prorroguen per la meitat (quinze dies per l'inici o dos mesos per la finalització), si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut (art. 73.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística).

Si transcorren els terminis màxims indicats en una comunicació prèvia per començar o acabar les obres, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, segons correspongui, sens perjudici que pugui presentar una nova comunicació prèvia (art. 74 del Decret 64/2014).

Article 5.

Comprovació de les declaracions prèvies i esmenes

1. L'Administració municipal podrà, en qualsevol moment, inspeccionar si les obres o treballs realitzats s'ajusten al contingut de l'escrit 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 l'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 i requerint-li l'esmena de la sol·licitud o documentació. Tot això, sense perjudici de la posterior incoació de l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística.
4. Passats 10 dies hàbils des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desestimen de l'actuació comunicada.

Article 6.

Responsabilitats enfront tercers

1. De la mateixa manera que les llicències s'atorguen sempre salvat el dret sense perjudicis de tercers, i no poden ser invocades per a excloure o responsabilitats civils o penals en què





s'incorrin en l'exercici dels actes autoritzats a la llicència, les actuacions legitimades pel règim de comunicació prèvia no han de suposar perjudici de tercers, els quals, en cas de produir-se, seran de la responsabilitat titular i demés agents que intervinguin en els actuacions.

2. En cap cas les actuacions autoritzades implicaran per a l'Ajuntament responsabilitats danys o perjudicis que es produeixin amb motiu i ocasió de l'execució de l'esmentada obra.

3. Per a garantir la reparació dels danys a tercers, el promotor i/o constructor han de tenir la corresponent pòlissa d'assegurança, que l'Ajuntament considera constituïda, sota la responsabilitat del titular d'aquella.

Article 7.

Concurrència amb d'altres règims d'intervenció administrativa

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 8.

Liquidacions

Seran d'aplicació els preceptes establerts en l'ordenança fiscal número 5 "Impost sobre construccions, instal·lacions i obres", i l'ordenança fiscal núm. 11 "Taxa per llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'urbanisme, i haver dipositat les fiances corresponents".

Article 9.

Règim supletori

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

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Aquesta ordenança no serà d'aplicació als procediments iniciats abans de la seva entrada en vigor, els quals es regiran per la normativa anterior.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats els preceptes i disposicions vigents en aquest Ajuntament que puguin contradir o oposar-se a tot el que estableix aquesta ordenança.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop s'hagi publicat íntegrament el seu text en el Butlletí Oficial de la Província i transcorri el termini de quinze dies hàbils que preveu la





Ajuntament
de Tiana

legislació bàsica de règim local i romandrà vigent fins la seva modificació o derogació expresses.

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària de data 4 de maig de 2021, va aprovar inicialment la present ordenança, i la seva aprovació definitiva va ser publicada al BOP del dia 29 de setembre de 2021.

Tiana, octubre 2021.

