

ORDENANÇA MUNICIPAL SOBRE ACTUACIONS QUE REQUEREIXEN COMUNICACIÓ PRÈVIA

Exposició de motius

Atès que l'article 187.4.lletra d del Decret legislatiu 1/2010, de d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'article 64.3 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, 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, en funció de l'entitat de les obres o de les actuacions a realitzar.

El Decret 64/2014, de 13 de maig, de protecció de la legalitat urbanística, regula el règim de comunicació prèvia, d'actes determinats no subjectes a llicència i dels que, si així ho estableixen les ordenances municipals, poden tenir establert aquest règim de comunicació en substitució del règim de llicència que els correspondria.

La Disposició final primera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, determina en el seu article 3.3 que "no serà exigible llicència o autorització prèvia per la realització de les obres lligades al condicionament dels locals per desenvolupar l'activitat comercial, quan no requereixin de la redacció d'un projecte d'obra.

Els articles 96 i 97 del Decret 179/1995 (ROAS), han permès substituir la necessitat d'obtenció de la llicència per una comunicació prèvia, mitjançant un escrit de l'interessat a l'Ajuntament per l'execució de les obres no compreses a l'article 75.2 del ROAS.

Atès que a l'empara d'aquesta habilitació legal, es considera convenient aprovar una Ordenança amb l'objectiu de regular, simplificar i agilitar la tramitació dels diversos procediments administratius, necessaris per a la concessió de les obres i actuacions urbanístiques subjectes a un règim d'intervenció administrativa, per tal de donar resposta a les exigències normatives.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament de Caldes d'Estrac considera que restaran subjectes a comunicació prèvia la realització de determinades obres de gran senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva i econòmica, de simples arranjaments, o de decoració, per a les quals no cal presentar projecte tècnic, perquè no modifiquen l'estructura, la qual cosa comporta que el control preventiu hauria de ser el mínim; en qualsevol cas, res impedeix que el control s'exerceixi a posteriori.

CAPÍTOL 1. Objecte, àmbit d'aplicació i interpretació.

Article 1.

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació del contingut, procediment i efectes de les obres i treballs respecte dels quals es substitueix la necessitat d'obtenció de llicència pel règim de comunicació prèvia.

La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat de la persona interessada davant l'administració urbanística, que li permet l'execució posterior de l'acte subjecte a aquest règim que, en el cas d'execució d'obres, requereix la determinació d'un termini cert per dur-les a terme. En aquest sentit la comunicació prèvia no és un



instrument d'intervenció administrativa preventiva, és un règim que es configura com a substitutiu de l'altre en supòsits determinats. En tot cas, la comunicació prèvia no limita la potestat administrativa de protecció de la legalitat urbanística davant els actes il·legals que es pretenguin emparar en la comunicació esmentada.

Article 2.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal de Caldes d'Estrac.

Article 3.

3.1. 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.

3.2. El procediment que regula aquesta ordenança s'entén salvat el dret de la propietat i sense perjudici del de tercer.

CAPÍTOL 2. Obres i treballs subjectes al règim de comunicació prèvia.

Article 4.

4.1. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia les actuacions que tot seguit es detallen, sempre que s'ajustin a les Normes de Planejament Urbanístic vigent i a les normatives específiques d'aplicació:

- Tancament provisional en parcel·les no edificades
- Primera utilització dels edificis i canvis d'ús excepte a ús residencial
- Neteja de solars
- Jardineria en finques particulars
- Obres a l'interior de l'edifici que no suposin obertures ni modificacions en la distribució de l'edifici, ni afectin a elements de parets i tanques
- Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- Col·locació de toldos i marquesines a la planta baixa de les façanes de la via pública
- Col·locació d'aparells elevadors per a la construcció
- Execució d'obres interiors en locals que no modifiquin la seva estructura i formació de sanitaris en els esmentats locals
- Manteniment de cobertes i terrats
- Pintura, estucats i reparació de façanes d'edificis
- Col·locació de portes, persianes i reixes en obertures.
- Construcció i reparació de canonades i demés elements de les instal·lacions, desaigües, clavegueres i fosses sèptiques

4.2. La relació d'obres i actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia té caràcter enunciatiu i no limitatiu. Davant del dubte, qualsevol obra assimilable a les anteriors, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals, i mitjançant acord de la Junta de Govern Local es podrà augmentar o disminuir el nombre de supòsits relacionats en el paràgraf anterior, segons les necessitats que es vagin produint.

Les obres subjectes a comunicació prèvia hauran de complir els següents condicionants:



- a. No es realitzaran en edificis singulars o inclosos en el catàleg de béns protegits del PGOUM de Caldes d'Estrac.
- b. El seu pressupost d'execució material no superarà els 15.000 euros. (Que es podrà calcular segons els criteris del COAC pel càlcul d'execució material).
- c. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini de 6 mesos.

CAPÍTOL 3. Procediments i efectes.

Article 5.

5.1. Amb caràcter previ a l'execució de l'acte de què es tracti, s'han de presentar davant l'administració municipal la comunicació i la documentació exigida.

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

La sol·licitud es pot efectuar presencialment a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà o telemàticament mitjançant el formulari que hi ha incorporat a la Pàgina web municipal. www.caldetes.cat.

5.3. La comunicació ha d'anar acompanyada, en tots els casos, de la documentació següent:

- a) Imprès normalitzat de comunicació prèvia.
- b) Pressupost original de les obres.
- c) Croquis de l'estat proposat amb la realització de les obres o treballs, sempre que es pretengui variar la disposició original.

A la comunicació s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- a) Plànol de situació i emplaçament
- b) Breu memòria explicativa de les obres
- c) Fotografies (quan s'afecti l'aspecte exterior de les edificacions)
- d) Pressupost
- e) Justificació de la llicència municipal d'activitats, si s'escau
- f) Justificació del pagament de la taxa que s'estableixi per a aquestes actuacions

5.4. En cas que s'hagi d'ocupar la via pública s'haurà de complir amb els requeriments establerts a l'ordenança reguladora de l'ocupació de via pública.

5.5. En les obres que es requereixi el muntatge de bastides superiors a 3 metres requeriran full d'assumpció per part de tècnic competent.

5.6. En el cas d'instal·lació o substitució de peces sanitàries que suposin un augment de càrrega estructural a l'element de l'edificació objecte d'intervenció, full d'assumpció per part de tècnic competent, visat pel col·legi professional corresponent.



Article 6.

La liquidació de l'impost i la taxa corresponent es pot fer efectiva a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà en el mateix moment de la sol·licitud de la comunicació prèvia o bé mitjançant transferència bancària al compte bancari que l'Ajuntament facilitarà al sol·licitant per a la seva liquidació.

Article 7.

7.1. Amb caràcter general, la persona interessada resta habilitada per executar l'acte de què es tracti des del moment de la presentació de la comunicació prèvia.

7.2. L'administració municipal està facultada per verificar les dades que consten a la comunicació i la documentació presentades.

7.3. Si la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'administració, en el termini dels 10 dies hàbils següents al de la presentació de la comunicació, ho ha de manifestar a la persona interessada i l'ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació amb els documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.

7.4. La persona interessada serà requerida per l'Ajuntament, si és el cas, perquè en un termini de 10 dies hàbils esmeni les deficiències que s'hagin pogut detectar en la documentació presentada, o per tal que 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.

7.5. Un cop comprovada la correcció de la comunicació presentada i de la documentació adjuntada per part dels serveis tècnics, la Junta de Govern Local, es donarà per assabentada.

7.6. Les obres i treballs subjectes al règim de comunicació prèvia que hagin estat objecte d'esmena, es podran iniciar a partir del moment en què l'interessat tingui coneixement que l'Ajuntament es dona per assabentat.

Article 8.

La persona interessada resta legitimada per a executar l'obra comunicada sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

En cap cas s'adquiriran per comunicació prèvia, les facultats següents:

- 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 9.

La persona interessada per a executar l'obra comunicada ha de tenir en compte, com a mínim, els criteris generals següents:



- Les obres a la via pública es senyalitzaran adequadament perquè no suposin perill pels vehicles i vianants.
- La vorera estarà lliure de runes i contenidors.

Article 10.

10.1. Els terminis per a l'execució de les obres seran els següents:

a) TRES MESOS per a començar les obres.

b) SIS MESOS per acabar-les

10.2. Els terminis esmentats es prorroguen per la meitat si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut.

10.3. Si transcorren els terminis màxims indicats 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.

Article 11.

El règim d'intervenció previst en aquesta Ordenança no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir d'altres autoritzacions o de complimentar altres formes d'intervenció que per imperatiu de la legislació general o de les normes sectorials siguin d'aplicació especialment pel que fa a temes d'activitats i/o declaracions o autoritzacions ambientals.

CAPÍTOL 4. Règim sancionador.

Article 12.

Constituiran infraccions d'aquesta ordenança 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 establert de legitimació.

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.

f) La manca d'elements o condicions de seguretat a l'obra.

Article 13.

Les infraccions seran sancionades amb multa mínima de 100,00€ fins a 500,00€.

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 14.

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

Article 15.

Les accions o omissions tipificades en l'art.12 es consideren infraccions a aquesta ordenança i s'estableixen sens perjudici de les infraccions urbanístiques regulades per la vigent legislació sobre disciplina urbanística.

Article 16.

L'exercici de la potestat inspectora i de control de les actuacions que requereixen comunicació prèvia anirà a càrrec del personal dels Serveis Tècnics Municipals.

Disposició addicionals

Primera.

Les actuacions en edificis o entorns catalogats o protegits requeriran sempre com a mínim de llicència d'obres menors.

Segona.

Els preceptes d'aquesta Ordenança que incorporin aspectes de la legislació bàsica de l'Estat, o de la legislació autonòmica, s'entenen automàticament modificats en el moment en que es produeixi la modificació d'aquesta normativa.

Tercera.

Mitjançant Decret de l'alcaldia es podran aprovar instruccions per tal d'interpretar i aclarir les qüestions que es plantegin en l'aplicació d'aquesta ordenança.

Disposició final.

Aquesta ordenança entrarà en vigor una vegada publicat íntegrament el seu text i transcorregut el termini assenyalat a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

Caldes d'Estrac, 13 d'octubre de 2016

Rosa Pou Baró



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta ordenança ha estat aprovada inicialment pel Ple de 19 de desembre de 2016.

La secretària

Montserrat Baulas i Bordes

