

LA COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

Que és la comunicació prèvia d'obres?

És l'acte de comunicació que es fa a l'Ajuntament per a la realització d'obres vinculades o no a una activitat de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva de manera més simplificada, ja que **no estan sotmeses a llicència** segons la normativa urbanística vigent.

Quines obres es poden fer mitjançant la comunicació prèvia d'obres?

Les obres que es poden fer mitjançant l'acte de comunicació prèvia són en general:

1.- Obres a l'interior o a l'exterior dels edificis, de reparació, millora o reforma on no s'intervingui estructuralment o en la redistribució de l'habitatge, i en edificis que NO estiguin catalogats o protegits per algun precepte legal.

- Col·locació o substitució de portes, finestres, persianes i reixes en obertures d'edificacions.
- Treballs a l'interior dels habitatges, consistents en arrebossats, enguixats, enrajolats, aplacats, pintats o similars, que no modifiquin la distribució.
- Treballs de reforma de cuines i banys d'habitatges que no modifiquin la distribució.
- Col·locació o enretirada de falsos sostres.
- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura o les seves condicions de treball mecànic i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- Obres de pavimentació a l'interior de la parcel·la.
- Reparació, conservació i manteniment de façanes amb una alçada igual o inferior a planta baixa més dos plantes pis.
- Pintura, estucat i reparació de paraments de celoberts o patis de ventilació a partir d'una alçada equivalent a planta baixa més dos plantes pis.
- Substitució o reparació de cobertes i terrats, sense augment volumètric.
- Treballs de neteja, desbrossat i jardineria que no comportin la tala d'arbres.
- Millora de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerams exteriors, així com altres instal·lacions que no afectin a la via pública.

- Establiment de tanques de precaució d'obres quan no s'ocupa la via pública.
- Reparació de tanques, sempre que no impliqui modificació de les seves mides i, que es facin d'acord amb el planejament urbanístic.
- Construcció i reforma d'aparadors.
- Execució de cales per a canonades d'aigua, desguassos, gas, electricitat i similars, sempre i quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici ni a la via pública.
- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals, ni a façana. (Caldrà complir la normativa de composició estètica dels edificis).

2.- També estaran sotmeses a comunicació prèvia els següents actes:

- 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, d'acord amb l'article 2.2 de la Llei d'Ordenació de la Edificació. (La tipologia de actuacions i la documentació que cal presentar està relacionada a l'article 15 de la ordenança), per exemple:
 - o Construccions auxiliars com garatges, magatzems, etc...
 - o Tendals, pergoles, sense fonaments, fàcilment desmuntables.
 - o Reformes, modificacions i rehabilitacions puntuals sense modificació de la superfície construïda.
 - o Canvis en façanes, obertures, etc (sense afectació estructural).
- Instal·lació de grues-torre de les obres no previstes al projecte.
- La primera utilització i ocupació dels edificis.
- El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçada.
- La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- La 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.

- Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
- Les obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixin projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

Quina documentació s'ha de presentar en el moment de la comunicació prèvia d'obres?

- Sol·licitud de comunicació prèvia convenientment complimentada.
- Caldrà aportar la suficient documentació tant escrita com gràfica suficient, com per reconèixer les obres que es pretenen fer.
- Declaració responsable del promotor de les obres i del tècnic autor del projecte, si és el cas, de la correcta gestió dels residus resultants de l'obra i de l'adequació d'aquestes a normativa urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.
- Si fos el cas, certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents.
- Documentació, informes i autorització dels organismes sectorials, si s'escau Fomento, ACA, Patrimoni, Medi Ambient, Agricultura, etc...
- Declaració responsable de la gestió dels residus, pagament de la taxa o bé, document acreditatiu de la gestió de residus per part d'un gestor autoritzat.

Quina documentació s'ha de presentar?

La documentació s'haurà de presentar:

- De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament (OAC)
- De forma telemàtica, a través de la pàgina web municipal.
- Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos a la normativa de procediment administratiu.

La documentació tècnica s'haurà de presentar també en suport digital (CD, DVD, llapis de memòria o altres

dispositius de magatzematge habituals). El suport digital contindrà la mateixa documentació amb un format no editable, tipus PDF protegit, i amb un format obert editable. També caldrà aportar una còpia impresa en format de paper (1 còpia o 3 còpies per actuacions en sòl no urbanitzable). Els documents en paper i en format digital seran idèntics, anomenats i ordenats de la mateixa manera, de forma que permeti identificar clarament la seva correspondència. En tot cas caldrà presentar la declaració responsable de coincidència entre la documentació presentada en paper i la digital.

Formes de pagament de la Comunicació Prèvia.

En general el pagament de les Comunicacions prèvies es farà a través de l'Organisme de Gestió Tributària, aquest Organisme emetrà una carta de pagament que se li farà arribar a l'interessat. En aquesta carta es donaran les instruccions per procedir al pagament dels Impostos i taxes de la Comunicació Prèvia.

Quin és el règim de la comunicació d'obres?

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, l'interessat presentarà la comunicació prèvia acompanyada de la corresponent documentació bàsica i de la documentació específica que es requereixi. La comunicació prèvia s'efectuarà sota la responsabilitat de la persona interessada i, en relació amb la documentació incorporada a la comunicació, de les persones que l'hagin elaborat.

La comunicació prèvia faculta als serveis tècnics municipals per exercir les funcions de verificació de la documentació presentada, inspecció i comprovació dels fets comunicats. Així com per verificar, en qualsevol moment, les dades que consten a la comunicació i a la documentació presentada.

La inexactitud, la falsedat o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat des del moment en què es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que escaiguin.

Si la documentació de la comunicació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, l'administració ho ha de manifestar a la persona interessada i l'ha d'advertir que, mentre no presenti la comunicació i els

documents preceptius, no pot dur a terme l'acte de què es tracti.

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 i dels documents requerits, excepte per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, on el termini és de un mes des de la presentació de la documentació que disposa l'article 75.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Esmena de deficiències:

Si en la documentació es detecten deficiències, seran comunicades a la persona per que en el termini màxim de 10 dies hàbils les esmeni, si no es tindrà per desistida la comunicació.

Termini de verificació de les comunicacions prèvies:

Si la documentació aportada no reuneix els requisits exigits, l'ajuntament tindrà 1 més per comunicar-ho a la persona interessada, mentre no es presenti la documentació correcta, no es pot dur a terme l'acte de que es tracti.

Termini d'inici i acabament de les obres:

Les comunicacions prèvies no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per començar-les i acabar-les. En tot cas, com a màxim els terminis seran d'un més per iniciar-les i un any per acabar-les. El termini comptarà des del dia següent de la presentació de la comunicació.

Quines obres o actes NO es poden fer mitjançant la comunicació prèvia?

1.- En tot cas, s'han d'excloure de la comunicació prèvia els actes subjectes a llicència d'obres, relacionades a l'article 7 de la ordenança d'obres.

2.- Les obres que s'estableixen als articles 3 i 7.2 tampoc estaran subjectes a comunicació prèvia i en tot cas, necessitaran l'autorització sectorial o municipal :

- Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
- Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració,

si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.

En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:

- Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- La intervenció en els béns o àmbits sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural, arqueològica o urbanística.
- Els usos i les obres provisionals.

Els actes que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, excepte aquells que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.