

ORDENANÇA REGULADORA D'OBRES SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

Article 1. Fonament legal i naturalesa

A l'empara de 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.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament de Cornellà del Terri 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, exempt de tot el tràmit de llicència, que es regula mitjançant la present ordenança.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal de Cornellà del Terri.

Article 3. Interpretació

Aquesta Ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules i en relació al context, sempre d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable i el procediment comú, així com d'acord amb els instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment al terme municipal.

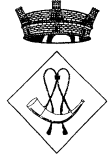
Article 4. Substitució de la llicència municipal.

Es substituirà la necessitat d'obtenció de llicència per una comunicació prèvia, per l'execució de determinades obres no necessitades de projecte.

L'interessat haurà de comunicar prèviament per escrit a l'administració municipal per a determinades obres respecte de les quals no sigui necessària la presentació d'un projecte.

Article 5. Règim tributari

La taxa per a la prestació de serveis administratius i l'expedició de documents administratius i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres aplicables a l'activitat regulada en la present ordenança quedaran establertes per les ordenances fiscals pertinents.



Tanmateix, la fiança sobre gestió de terres i runes, així com qualsevol altre figura tributaria contemplada en les ordenances fiscals, quedaran establertes mitjançant les ordenances fiscals vigents.

Article 6. Procediment

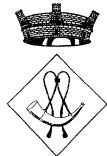
El procediment de comunicació prèvia seguirà els següents passos:

1. La comunicació s'ha de presentar en el Registre General de l'Ajuntament, mitjançant l'imprès normalitzat (Annex 1).
2. Si en el termini d'un mes a comptar de la presentació de la comunicació, l'administració no manifesta de manera motivada la disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se sempre que s'ajusti al que s'ha sol·licitat i sigui conforme amb la normativa aplicable.
3. Durant l'esmentat termini l'administració ha de requerir, si s'escau, el titular de les obres als següents efectes:
 - a. perquè esmeni deficiències en la documentació presentada
 - b. perquè s'adapti a la normativa que sigui aplicable, impedit l'execució de les obres.
4. En els supòsits de l'apartat 3 del present article la notificació del requeriment a l'interessat suspèn el còmput del termini del procediment del règim de comunicació prèvia.
5. Acabada l'obra, l'interessat restarà obligat a notificar-ho per escrit a l'Ajuntament.

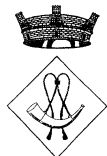
Article 7. Obres subjectes al règim de comunicació prèvia.

Les obres subjectes al règim de comunicació prèvia no excediran de:

- a. Canviar paviments interiors i exteriors (patis i eixides), paviment dels graons d'escala i sòcols.
- b. Revestiments interiors i exteriors.
- c. Reparar, substituir o muntar instal·lacions interiors (d'aigua, gas, electricitat, telefonia, calefacció, aspiració, seguretat, audiovisuals i altres instal·lacions domèstiques) vistes o amb realització de regates a les edificacions i que no afectin l'estructura.
- d. Les instal·lacions d'aparells d'aire condicionat, instal·lacions d'antenes parabòliques, plaques solars, xemeneies d'extracció de gasos i fums o altres instal·lacions similars.



- e. Practicar obertures per a tub extractor.
- f. Col·locar o substituir falsos sostres, motlures i ornaments interiors.
- g. Col·locar reixes en finestres o portes, sense modificar el buit arquitectònic de façana, les seves mides ni proporcions, i sense crear perfils sortints de l'alineació de façana.
- h. Substituir o instal·lar tancaments, sense modificar el buit de façana.
- i. Reformar cuines, banys, lavabos o safareigs existents: enrajolats, instal·lacions, aparells sanitaris, marbres i mobles de cuina, en tots els casos sense modificació de la distribució d'envans i sense realitzar forats en façanes exteriors o de carrer.
- j. Construir, reparar i substituir canonades o desguassos a l'interior de les edificacions i parcel·les.
- k. Pintar, estucar i mantenir façanes, sempre i quan no sigui necessària la col·locació d'una bastida.
- l. Col·locació de bastides que no requereixin de projecte de legalització segons previsions de la normativa vigent.
- m. Treballs de neteja i desbrossat de terrenys en solars urbans sense modificació de la cota existent i que no comporti la destrucció de jardins existents ni la tala d'arbrat.
- n. Reparació de cobertes i terrats sense que s'afectin elements estructurals.
- o. Execució de voreres i guals o pavimentació dels espais lliures de la parcel·la.
- p. Reformes interiors de vestíbuls i escales comunitàries, que no afectin envans, estructures ni façanes.
- q. Instal·lació de fosses sèptiques prefabricades per a ús domèstic d'un únic habitatge.
- r. Reparació, conservació o manteniment de tanques que no siguin murs de contenció.
- s. Enderroc o construcció d'envans interiors o exteriors que no afectin a la distribució interior ni a l'habitabilitat de l'habitatge.
- t. Col·locació de rètols aplacats en façanes i tendals.



Per resolució d'alcaldia es podrà, en qualsevol moment, augmentar o disminuir en número de supòsits relacionats en el paràgraf anterior segons les necessitats que es vagin produint en el municipi.

Article 8. Condicionants.

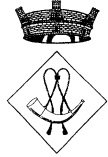
Les obres subjectes a comunicació prèvia hauran de complir els següents condicionants:

- a. No es realitzaran en edificis singulars o inclosos en el Catàleg de Protecció del Patrimoni de Cornellà del Terri.
- b. No requeriran el muntatge de bastides que no requireixin de projecte de legalització segons previsions de la normativa vigent.
- c. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini de 6 mesos.

Article 9. Documentació

La documentació que cal presentar és la següent:

- a. Sol·licitud normalitzada (Annex 1) degudament complimentada amb les especificacions següents:
 - 1.- Identificació completa de la persona interessada i, si s'escau, del seu representant legal.
 - 2.- Descripció detallada i suficient de l'obra o actuació projectada per la correcta verificació de la normativa aplicable.
 - 3.- Adreça de la finca on es vol realitzar l'actuació.
 - 4.- Pressupost total de l'actuació.
- b. En el supòsit assenyalat a l'apartat d) de l'article 7, s'haurà d'adjuntar documentació tècnica de les instal·lacions i croquis o plànol acotat per deixar constància del lloc d'instal·lació que faciliti el seu examen i comprovació.
- c. En els supòsits assenyalats als apartats g), l) i n), de l'article 7, s'haurà d'adjuntar un croquis acotat o plànol a escala.
- d. Justificant de d'ingrés del dipòsit previ del tràmit de comunicació per obra menor i del dipòsit previ corresponent als tributs sotmesos a aquest règim.
- e. Plànol de situació de la finca on es fan les obres amb el número de parcel·la cadastral, o rebut de l'impost sobre béns immobles de la finca.
- f. Fotografies de l'estat actual de l'àmbit en el qual es pretén fer les actuacions.



g. En els casos en què existeixin més d'una partida diferenciada en l'obra, pressupost detallat de les actuacions.

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.

En cas que s'hagi d'ocupar la via pública s'haurà de complir amb els requeriments establerts a l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per a l'utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.

OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA COMUNICACIÓ D'OBRES

Article 10. Obligacions generals

El titular de la comunicació prèvia resta obligat, sense perjudici dels deures assenyalats en aquesta Ordenança o les senyalades a les Ordenances Fiscals, a complir les condicions específiques que s'expressin en l'escrit de comunicació prèvia i, en general, les següents:

- a. Realitzar les obres i les activitats amb estricta subjecció al contingut de la comunicació, amb respecte al planejament urbanístic i a les disposicions aplicables.
- b. Disposar en la pròpia obra o activitat, d'una còpia de l'exemplar de la comunicació prèvia degudament presentat i registrat en el taulell d'entrada de Ajuntament.
- c. Aquesta documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal dependent de l'Ajuntament encarregat de la inspecció de les obres o de qualsevol Agent de l'Autoritat.

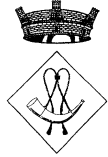
Article 11. Obligacions materials

Les obligacions materials del titular de la comunicació d'obres seran les següents:

- 1- Adoptar a l'obra totes les mesures de seguretat previstes a les Ordenances Municipals i les que es fixin en la normativa vigent.
- 2- Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.
- 3- Retirar en el termini de vint-i-quatre hores després d'acabada l'obra els materials sobrants, elements auxiliars, tanques, barreres i runa.

Article 12 . Responsabilitats enfront tercers

12.1. De la mateixa manera que les llicències s'atorguen sempre salvat el dret de propietat i sense perjudicis de tercers, i no poden ser invocades per a excloure o disminuir les responsabilitats civils o penals en què s'incorren en l'exercici dels actes autoritzats per la



llicència, les actuacions legitimades pel règim de comunicació prèvia no han de suposar perjudici de tercers, el qual, en cas de produir-se, seran de la responsabilitat exclusiva del titular i demés agents que intervinguin en les actuacions.

12.2. En cap cas les actuacions autoritzades han d'implicar per a l'Ajuntament responsabilitats pels danys o perjudicis que es produeixin amb motiu i ocasió de l'exercici de les activitats que en siguin objecte.

12.3. Per a garantir la reparació dels danys a tercers, els titulars de les comunicacions o el constructor han de tenir la corresponent pòlissa d'assegurança, que implícitament l'Ajuntament considera constituïda sota la responsabilitat del titular d'aquella.

Article 13. Inspecció

13.1. La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra, el seu emplaçament, les condicions de seguretat, l'ocupació d'espais públics, abast de les actuacions i qualsevol altra circumstància rellevant.

13.2. El titular de l'obra per sí mateix o per la persona que el representi, està obligat a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a autoritzar l'entrada a la finca dels funcionaris de la inspecció. En el cas d'incompliment d'aquests deures, el servei encarregat de la inspecció en donarà compte immediat a l'Autoritat Municipal, que iniciarà les accions administratives i/o judicials que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

13.3. La inspecció municipal examinarà si les obres realitzades s'ajusten al contingut de l'escrit de comunicació.

13.4. En cas que les obres realitzades no s'ajustin al contingut de l'escrit de comunicació, la inspecció reflectirà en l'informe els incompliments que s'haguessin observat, a la vista del qual l'Ajuntament podrà requerir al titular de l'obra que ajusti l'execució de l'obra a l'autorització atorgada; o bé, disposar amb caràcter provisional la immediata suspensió de l'obra fins que s'adoptin les mesures establertes per a la legalització de les obres realitzades o que es pretengui realitzar, sens perjudici de la instrucció de l'oportú expedient sancionador d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article 14. Paralització de les obres

Si es produís la paralització de les obres, el titular de l'obra estaria obligat a:

- Adoptar les mesures necessàries per tal que l'obra paralitzada no afecti negativament les edificacions veïnes, l'espai públic o suposi un perill per persones i/o béns.
- Retornar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.

Article 15. Vigència



De conformitat amb l'article 66 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aquesta Ordenança municipal serà vigent des del moment en què es publiqui el text íntegre al BOP de Girona i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils que preveu l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.