



AJUNTAMENT DE  
RIELLS I VIABREA

# ORDENANÇA REGULADORA DE LES OBRES EN RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

## CONTROL DOCUMENTAL

<b>TÍTOL</b>	<b>Ordenança d'Obres en règim de comunicació prèvia</b>	
<b>ELABORAT PER</b>	Àrea de Serveis Tècnics	
<b>DATA CREACIÓ</b>	22/09/2021	
<b>CONTROL VERSIONS</b>	DATA	22/09/2021
	VERSIÓ	1
<b>FORMALITZACIÓ</b>	ÒRGAN APROVACIÓ	PLE
	DATA APROVACIÓ INICIAL	05/07/2021
	DATA APROVACIÓ DEFINITIVA	20/09/2021
	PUBLICACIÓ OFICIAL	BOP NÚM. 188 de 29/09/2021

## ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS .....	3
Article 1. Objecte .....	3
Article 2. Àmbit d'aplicació .....	3
Article 3. Interpretació .....	4
Article 4. Impostos i taxes municipals.....	4
Article 5. Obres subjectes al règim de comunicació prèvia .....	4
Article 6. Actuacions contràries a la legislació urbanística i el planejament .....	5
Article 7. Règim de tramitació .....	5
Article 8. Esmena de deficiències .....	6
Article 9. Termini d'inici i acabament de les obres .....	6
Article 10. Inspecció municipal de les obres - Pla de verificació.....	6
Article 11. Canvi de titularitat de les comunicacions prèvies .....	7
Disposició addicional. Vigència.....	8
Disposició final. Entrada en vigor .....	8

## **EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

L'exercici de les competències municipals pel que fa a la seva intervenció administrativa en els usos del sòl i en les llicències d'edificació, consisteixen bàsicament, en l'atorgament de llicències d'obres i la resolució de les ordres d'execució, d'acord amb el que està establert a la legislació urbanística i el planejament vigent.

De conformitat amb la legislació urbanística aplicable, estan subjectes a llicència prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsol, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

L'article 187 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, descriu els actes que estan subjectes a comunicació prèvia. Per altra banda els articles 72 a 76 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat, regulen el procediment de presentació de la comunicació, terminis per a l'execució de les obres i verificació de dades, tant en la comunicació prèvia d'actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres, com en la comunicació prèvia de la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, i sempre baix el compliment dels preceptes establerts en l'esmentat reglament, les ordenances sobre ús del sòl i edificació i, si s'escau, per la legislació sectorial.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament de Riells i Viabrea considera que totes aquelles obres i actuacions puntuals de reparació, modificació i condicionament de les edificacions i finques, han d'estar sotmeses a un procediment administratiu més àgil, ràpid i eficaç que el d'una autorització o llicència prèvia, donat que per la poca complexitat tècnica que comporta, és suficient un control ex post.

Per aquests motius, l'Ajuntament de Riells i Viabrea aprova una Ordenança que té com objectiu regular, simplificar i agilitzar la tramitació dels procediments administratius, necessaris en les actuacions urbanístiques detallades en el present document.

### **Article 1. Objecte**

Aquesta Ordenança té per objecte regular el règim d'intervenció administrativa de totes aquelles obres i actuacions urbanístiques susceptibles de ser sotmeses al règim de comunicació prèvia, i dels requisits documentals per a sol·licitar-les per tal d'assolir una major eficàcia i agilitat en la seva tramitació.

### **Article 2. Àmbit d'aplicació**

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordenança és el terme municipal de Riells i Viabrea.

### **Article 3. Interpretació**

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 la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment en el terme municipal.

### **Article 4. Impostos i taxes municipals**

Els impostos i taxes municipals aplicables a les comunicacions prèvies seran les establertes a les corresponents ordenances fiscals.

### **Article 5. Obres subjectes al règim de comunicació prèvia**

5.1. D'acord amb l'article 187 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estan subjectes a comunicació prèvia:

- a) 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.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics.
- i) Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

5.2. Les actuacions descrites en l'apartat anterior tindran la consideració d'acte subjecte a llicència, i no a comunicació prèvia, si la seva ubicació es troba en terrenys qualificats com a Sòl no urbanitzable (SNU) i Sòl urbanitzable no delimitat (SNUD). També estaran subjectes a llicència les actuacions als immobles que formen part del catàleg de béns culturals d'interès arquitectònic del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Riells i Viabrea (POUM).

5.3. La documentació a aportar és la que es detalla a continuació:

- Instància model normalitzat on s'inclourà:
  - Documents obligatoris:
    - Descripció de l'actuació a realitzar
    - Pressupost detallat
    - Informar la previsió de la data d'inici de les obres i la data de finalització (termini màxim d'inici 2 mesos i termini total per finalitzar 6 mesos)
  - Documents addicionals:
    - Croquis de l'actuació proposada
    - Fotografies de l'estat actual

## **Article 6. Actuacions contràries a la legislació urbanística i el planejament**

La comunicació prèvia no faculta en cap cas per exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent.

## **Article 7. Règim de tramitació**

La comunicació prèvia s'ha de presentar amb caràcter previ a l'inici o modificació de les obres o actuacions urbanístiques objecte de la mateixa, que s'efectuarà sota l'exclusiva responsabilitat de la persona interessada i de les persones que hagin elaborat la documentació presentada.

La comunicació prèvia té els efectes previstos a la normativa sobre procediment administratiu comú des del moment en què té entrada al Registre General d'aquest Ajuntament, en format imprès o electrònic, i faculta als serveis municipals per exercir les funcions de verificació de la documentació presentada, inspecció i comprovació dels fets comunicats.

La inexactitud, falsedat u omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que acompanyi o s'incorpori a una comunicació prèvia, o la no presentació d'aquesta davant l'Ajuntament, determinarà la impossibilitat de continuar amb l'execució de l'obra afectada des del moment en què es tingui

constància dels fets, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que puguin correspondre.

Tanmateix, la resolució de l'Ajuntament que declari tals circumstàncies, podrà determinar l'obligació de l'interessat de restituir la realitat física o jurídica al moment previ a l'inici de les obres.

### **Article 8. Esmena de deficiències**

Les deficiències que es detectin pels serveis municipals en la comunicació prèvia i en la documentació presentada, seran comunicades a la persona interessada, perquè en el termini màxim de deu dies procedeixi a la seva esmena.

En cas de no esmenar les deficiències comunicades en el termini assenyalat, es tindrà a la persona interessada per desistit/desistida de la seva petició, d'acord amb l'article 71.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

### **Article 9. Termini d'inici i acabament de les obres**

En les comunicacions prèvies per executar obres, la data per començar-les serà la que s'indiqui a la comunicació, sempre que no excedeixi en dos mesos la data de presentació. En el seu defecte, la data d'inici per computar els terminis es considerarà la data de presentació al registre.

El termini per finalitzar-les serà de 6 mesos.

Transcorregut aquest termini, i en cas de no haver-se executat totalment les obres, per poder-les continuar, s'haurà de sol·licitar una pròrroga que serà concedida amb una durada equivalent al 50% del termini atorgat inicialment.

### **Article 10. Inspecció municipal de les obres - Pla de verificació**

10.1. Per tal de complir amb els objectius del pla, les comunicacions prèvies seran íntegrament verificades per tal de comprovar la formalitat i correcció de la documentació.

10.2. Objectius del Pla de verificació d'obres.

- Garantir que les obres d'edificació i usos del sòl compleixin la normativa urbanística i la resta de normativa sectorial i tècnica que els resulti d'aplicació.
- Garantir que les obres s'han executat de conformitat amb el que es detalla a la comunicació prèvia.

- Detectar obres no comunicades o que excedeixen la comunicació prèvia i promoure i garantir la seva legalització, o la seva restauració, segons s'escaigui, i d'acord amb els procediments urbanístics aplicables.

### 10.3. Inspecció de les obres

Totes les obres regulades en aquesta Ordenança, queden subjectes a l'acció inspectora potestativa de l'Ajuntament, en qualsevol moment, independentment de l'acció inspectora en les matèries que correspon a altres administracions.

Durant l'execució de les obres, els serveis municipals podran examinar els treballs, sempre que ho considerin convenient, bé perquè ho ordeni l'autoritat competent, bé per denúncia o a petició de la persona interessada o tercers amb interès.

Aquests serveis també podran ordenar les mesures necessàries per garantir l'absència de risc o perill per a persones o béns.

La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra especialment els referents al compliment dels paràmetres urbanístics utilitzant els mitjans tècnics necessaris, per aquest motiu el número de inspeccions dependrà de la complexitat de l'obra i el compliment dels paràmetres recollits en la comunicació prèvia.

El titular de la comunicació, personalment o per mitjà de persona que el representi estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a facilitar l'entrada a la finca dels serveis municipals.

En cas d'incompliment d'aquests deures, els serveis municipals donaran compte a l'Ajuntament per tal d'iniciar les accions que corresponguin d'acord amb la normativa vigent.

En el procés d'inspecció s'examinarà si les obres s'ajusten a la comunicació presentada, i s'emetrà un informe al respecte. A la vista d'aquest informe, si es detecta un incompliment de les actuacions autoritzades, la Corporació municipal podrà requerir al titular que ajusti l'execució de l'obra a les mateixes, o bé acordar amb caràcter provisional la immediata suspensió de les obres i l'adopció de les mesures de protecció necessàries, sens perjudici de la instrucció del corresponent expedient sancionador.

### **Article 11. Canvi de titularitat de les comunicacions prèvies**

Les comunicacions prèvies degudament legitimades, són susceptibles d'efectuar canvi de titularitat.

11.1. Els subjectes que intervenen en el canvi de titularitat en el cas de les obres subjectes al règim de comunicació prèvia, han de comunicar-ho per escrit a l'òrgan que va atorgar la i legitimar la comunicació prèvia. A la petició de canvi de titularitat ha de constar la documentació necessària per a l'acreditació dels intervinents, així com de la conformitat d'ambdues parts.

11.2. Si els subjectes que intervenen en el canvi de titularitat, no la comuniquen a l'òrgan que va atorgar legitimar la comunicació prèvia, són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació i dels actes de disciplina urbanística que corresponguin.

Una vegada produït el canvi de titularitat, les responsabilitats i obligacions dels anteriors titulars derivades de les comunicacions prèvies, són assumides pels nous titulars. En defecte de comunicació, els subjectes intervinents en el canvi de titularitat, són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació.

#### **Disposició addicional. Vigència**

La vigència de la present Ordenança és indefinida, mentre no s'aprovi de forma definitiva una ordenança posterior que la substitueixi o la derogui.

Els preceptes d'aquesta Ordenança que, per raons sistemàtiques reproduïxien aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment en què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

#### **Disposició final. Entrada en vigor**

La present Ordenança iniciarà la seva vigència el dia següent a la publicació del seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província, sens perjudici de la publicació de la ressenya en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. La publicació s'efectuarà una vegada hagi tingut lloc l'aprovació definitiva i el posterior termini de 15 dies hàbils, previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.