

ORDENANÇA SOBRE EL RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El règim d'intervenció administrativa dels actes de construcció, edificació i ús del sòl, ha experimentat una important modificació en els últims anys, de forma que el règim de comunicació prèvia s'ha generalitzat més per sobre del d'autorització administrativa, delimitant-se de forma més clara els supòsits sotmesos a llicència urbanística.

En aquest sentit, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística, regula el règim de comunicació prèvia en l'àmbit de la intervenció en l'ús del sòl i en l'execució d'obres, i 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, ha modificat l'article 187 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que regula els actes subjectes a llicència urbanística, afegint també dos nous articles, el 187 bis i el 187 ter, relatius als actes subjectes a comunicació prèvia i als actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia, respectivament.

L'Ajuntament de Tarragona té una ordenança reguladora de la comunicació prèvia d'obres, que va entrar en vigor el dia 1 de setembre de 2010.

En conseqüència, correspon adequar l'ordenança actualment en vigor a aquestes modificacions.

Tenint en compte l'abast de les modificacions, s'opta per refer de nou l'ordenança, derogant l'actualment en vigor, tot i que es parteix del text i estructura d'aquesta.

Article 1.- Objecte i àmbit d'aplicació

És objecte d'aquesta ordenança regular el règim de comunicació prèvia d'actes de construcció, edificació i ús del sòl.

La comunicació que en aquest text es regula ho és sens perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles.

L'àmbit d'aplicació del règim de comunicació comprèn tot el terme municipal de Tarragona excepte el centre històric (clau 11, Part Alta), els edificis catalogats en la seva totalitat, la part d'edificis catalogats parcialment així com els nuclis antics de Ferran i Monnars.

Capítol I. RÈGIM D'AUTORITZACIÓ

Article 2.- Actuacions urbanístiques subjectes al règim d'autorització.

1. Les següents actuacions no estaran subjectes al tràmit de comunicació prèvia d'obres i s'hauran de tramitar mitjançant la corresponent llicència d'obres:
 - a) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.

- b) Les que comportin augment volumètric i/o variació substancial de la superfície construïda de l'edificació.
 - c) Les que comportin obres d'excavació que d'acord amb la legislació sobre Patrimoni hagin de ser objecte d'acord per part del Departament de Cultura de la Generalitat i les que hagin de ser objecte d'informe previ per part del Departament de Patrimoni Històric municipal d'acord amb els requeriments del POUM.
 - d) Les que modifiquin les façanes de l'edifici, exceptuant obres de conservació, manteniment i reparació.
 - e) Les que intervinguin en parts catalogades d'un edifici.
 - f) Les que suposin ocupacions de via pública (exceptuant els períodes de temps inferiors a 48 hores).
 - g) Les que afectin fonaments o elements estructurals.
 - h) Les que transformin l'ús dels edificis i les instal·lacions en residencial i les que incrementin el nombre d'habitatges.
 - i) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
 - j) Les que requereixin informe previ o autorització preceptiva d'altres administracions i que s'hagin de tramitar a través de l'Ajuntament.
 - k) Els usos i les obres provisionals (sòl urbanitzable delimitat i sòl urbà no consolidat).
 - l) Les que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat, amb les excepcions que preveu la lletra e) del grup 3 de l'article 3 de la present Ordenança.
2. Les actuacions que requereixin la instal·lació de grues fixes de construcció estaran sotmeses al règim d'autorització.

Capítol II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ

Secció I.- Actuacions urbanístiques afectades

Article 3.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia.

Les actuacions sotmeses a comunicació prèvia es classifiquen en els següents grups:

Grup 1.- Obres o actuacions que per les seves característiques no requereixen la intervenció de cap facultatiu competent. Els principals actes subjectes a comunicació prèvia en aquest grup són els següents:

- a) Treballs de neteja, desbrossat i jardineria que no comportin la tala d'arbres.
- b) Reparació o substitució de conductes d'instal·lacions, desguassos, clavegueram o assimilables, tant interiors com exteriors, que no afectin cap element estructural de l'edifici ni a la via pública.
- c) Instal·lació de mòduls prefabricats provisionals d'obra i/o tanques de precaució d'obres que no estiguin ubicats a la via pública.
- d) Reparació de tanques i murs.
- e) Execució d'obres en locals no destinats a habitatge que no modifiquin forats arquitectònics.
- f) Conservació i manteniment de façanes, celoberts o patis de ventilació, a partir d'una alçada inferior o igual a l'equivalent a planta baixa més dues plantes pis, sense que s'intervingui en cap element estructural. En el cas dels celoberts i patis de ventilació l'alçada es compta des del paviment d'aquest pati o celobert. No es permeten ocupacions de via pública superiors a 48h.
- g) Treballs de reforma de cuines i banys d'habitatges que no modifiquin la distribució o condicions d'habitabilitat preexistents d'acord amb la normativa d'habitabilitat vigent.
- h) Treballs consistents en arrebossats, enguixats, enrajolats, paviments, aplacats, pintats, modificació d'instal·lacions o similars d'habitatges en els que no es modifiquin les condicions d'habitabilitat d'acord amb la normativa d'habitabilitat

vigent. També s'inclouen parts comunitàries d'un edifici, tant interiors com exteriors, quan no s'intervingui en cap element estructural.

- i) Obres de reforma de vestíbuls d'edificis que modifiquin graons o rampes d'accés sense tocar cap element estructural.
- j) Col·locació o substitució de portes, finestres, persianes, reixes i similars en obertures d'edificacions, mantenint les característiques i color de les existents al parament.
- k) Col·locació o enretirada de rètols plafó d'acord amb l'Ordenança Reguladora de les Instal·lacions i Activitats Publicitàries.
- l) Reparacions no estructurals de cobertes i terrats.

Grup 2.- Obres o actuacions que per les seves característiques precisen de l'aportació d'un projecte tècnic o memòria valorada i full d'assumeix signat per part d'un tècnic competent, entenent-se per memòria valorada, a efectes de la present ordenança, aquell document tècnic descriptiu d'unes obres que requereixen la intervenció d'un tècnic competent però que per la seva poca entitat, volum o valoració, pot reduir-se a una memòria explicativa. La memòria valorada sempre anirà acompanyada d'un full d'assumeix de direcció facultativa. Són les següents:

- a) Obres de reforma d'edificis, que no afectin al conjunt del sistema estructural, en els quals no es modifiqui les façanes, no es produeixi cap variació volumètrica, ni el canvi a ús residencial.
- b) Conservació i manteniment de façanes, celoberts o patis de ventilació amb una alçada superior a planta baixa més dos plantes pis. Reparació de façanes de qualsevol alçada. En el cas de celoberts i patis de ventilació l'alçada es compta des del paviment d'aquest pati o celobert. No estan incorporades en aquest supòsit les modificacions de façana entenent-se com a tals les que comportin l'execució de noves obertures o el canvi substancial del material de revestiment. No es permeten ocupacions de via pública per períodes de temps superiors a 48 hores.
- c) Construcció, instal·lació i reparació de tanques i murs que no impliquin l'excavació de nous fonaments.
- d) Instal·lació d'ascensors en edificis existents, amb les següents condicions:
 - a) Que no impliqui augments volumètrics
 - b) Que no impliqui excavació de fonaments
 - c) Que no s'afecti l'estructura de l'edifici.

Grup 3.- Obres o actuacions que per la seva naturalesa no es poden incloure en cap dels supòsits dels grups 1 i 2 i que també precisen de l'aportació de documentació tècnica:

- a) La primera utilització i ocupació dels edificis, exceptuant les parcials que estan subjectes a llicència urbanística.
- b) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a l'ús residencial.
- c) La col·locació de cartelleres publicitàries visibles des de la via pública, sempre que no impliquin la realització de fonamentació i compleixin el què preveu l'Ordenança reguladora de les instal·lacions i activitats publicitàries.
- d) 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.
- e) 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.

Article 4.- Comunicacions

Per tal que la comunicació prèvia es consideri realment efectuada i per tant, possibiliti l'actuació, s'haurà d'adjuntar la documentació prevista en aquesta ordenança, haver abonat els tributs que gravin la comunicació i haver dipositat les fiances corresponents. En cas contrari, s'entendrà com a no efectuada.

L'interessat presentarà la comunicació prèvia acompanyada de la documentació tècnica corresponent quan la naturalesa de l'objecte de la comunicació ho requereixi.

La comunicació prèvia es formularà segons els impresos oficials normalitzats corresponents, que estaran a disposició de l'interessat a les diferents Oficines municipals d'atenció ciutadana (OMAC) i a la seu electrònica de l'Ajuntament (etràmits).

Les comunicacions prèvies es podran presentar pels mitjans previstos a la normativa de procediment administratiu, sens perjudici dels obligats a presentar-ho telemàticament.

Les obres i instal·lacions afectades per la normativa de prevenció i seguretat en matèria d'incendis que s'hagin de sotmetre al control preventiu de la Generalitat, o que requereixin l'informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, hauran de disposar prèviament de l'informe favorable d'aquests organismes.

La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà a la persona interessada per a l'execució immediata de l'actuació objecte de comunicació.

Entre la documentació tècnica aportada, caldrà que consti un 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.

El Comunicat d'obres no autoritza cap ocupació ni afectació de la via pública. En el cas de talls de carrers i càrregues o descarregues puntuals, moviments o implantació de maquinària lleugera o pesada, i actuacions similars inherents a l'obra sol·licitada per un termini de temps inferior a 48 hores, es requerirà l'autorització corresponent dels serveis de la Guardia Urbana per tal de coordinar, si s'escau, el trànsit del sector, així com la liquidació de les taxes que en corresponguin

Article 5.- Vigència de les comunicacions

Les actuacions sotmeses a comunicació s'hauran d'iniciar com a màxim en el termini de dos mesos des de la seva presentació i s'hauran de concloure en el termini màxim d'un any.

Secció II. - Documentació de les actuacions sotmeses a comunicació prèvia

Article 6.- Supòsits de l'article 3 – Grup 1

No és preceptiva l'acreditació de la intervenció d'un tècnic competent. No obstant, caldrà adjuntar una declaració responsable signada pel titular o promotor de les obres en què es deixi constància que és coneixedor de la situació urbanística de l'edifici, terreny o solar a on es pretén actuar.

Cal aportar fotografies i un pressupost detallat on es separin i valorin les diferents partides a executar.

Cal aportar un 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 el cas d'obres en locals comercials així com en reforma de vestíbuls d'edificis, on modifiquin graons o rampes d'accés sense tocar cap element estructural, s'hauran d'aportar plànols d'estat inicial i modificat amb seccions i fotografies.

Article 7.- Supòsits de l'article 3 – Grup 2

És necessària la intervenció d'un facultatiu competent, acreditant i presentant un projecte tècnic o memòria valorada, segons el cas i full d'assumpció de direcció facultativa. A més, caldrà adjuntar una declaració responsable signada pel tècnic i pel titular o promotor de les obres en què es deixi constància per part dels dos que són coneixedors de la normativa urbanística vigent aplicable per a realitzar les obres.

Cal aportar un document d'acceptació que sigui signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.

Article 8.- Supòsits de l'article 3 – Grup 3

S'ha d'aportar la documentació que exigeix la normativa tècnica i urbanística vigent. A més, caldrà adjuntar una declaració responsable signada pel tècnic i pel titular o promotor de les obres en què es deixi constància per part dels dos que són coneixedors de la normativa urbanística vigent.

Secció III.- Incompliment del règim de comunicació prèvia

Article 9.- Manca de documentació

En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia que no reuneixi els requisits fixats en aquesta ordenança, l'interessat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació. L'Ajuntament ha d'iniciar un procediment que permeti l'esmena dels defectes o carències del comunicat.

El procediment administratiu d'esmena és independent i compatible amb el procediment sancionador establert per la normativa sectorial a la que pugui donar lloc l'incompliment.

Article 10.- Comprovació de les declaracions prèvies.

La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte de comunicació.

L'Ajuntament en virtut de les seves potestats administratives de verificació, control i inspecció, pot comprovar en qualsevol moment que es compleixen els requisits de la comunicació i la normativa sectorial aplicable.

Article 11.- Obligacions dels titulars de les comunicacions.

El titular de la comunicació resta obligat, sense perjudici dels deures assenyalats en aquesta ordenança o les senyalades a les ordenances reguladores 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 activitats amb estricta subjecció al contingut de la comunicació, amb respecte al planejament urbanístic i a les disposicions aplicables.
- b) Disposar en lloc visible i en la pròpia obra o activitat, d'una còpia de l'exemplar de la comunicació degudament presentat i registrat en aquest 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.
- d) Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini establert a l'article 5 en aquesta ordenança.
- e) Adoptar a l'obra o activitat totes les mesures de seguretat previstes a les ordenances municipals i les que es fixin en la normativa vigent.
- f) Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.

Secció IV.- Règim sancionador

Article 12.- Infraccions

Constitueixen infracció de la present Ordenança, sens perjudici de l'aplicació de les sancions corresponents en virtut de la legislació urbanística i altra legislació sectorial, les següents accions o omissions:

1. Són infraccions administratives lleus les accions o omissions següents:

- a) No disposar a l'obra del document de comunicació prèvia degudament segellat i registrat per l'Ajuntament.
- b) No retirar els sacs i contenidors de runes durant els caps de setmana i dies festius.
- c) No retirar en el termini fixat materials, tanques i elements auxiliars després de finalitzar l'obra.
- d) Impedir o obstaculitzar la col·locació en les façanes dels elements de serveis.
- e) No tenir tancat d'obra o no tenir-la en les condicions reglamentàries, en els casos que fos exigible.
- f) No delimitar correctament la part d'obra que faci front a espais públics.
- g) No deixar l'espai mínim per al pas de vianants en la vorera o en la calçada, o tenir-lo lliure i en bones condicions.
- h) Disposar de materials fora de l'obra sense l'autorització municipal.
- i) No protegir el subsòl de la vorera quan sigui necessari.
- j) Incomplir les normes sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja, obertura de rases, retirada de runa i material de la via pública.
- k) Qualsevol altra infracció per acció o omisió de les obligacions fixades a la present ordenança.

2. Són infraccions administratives greus les accions o omissions següents:

- a) No reparar els danys causats a elements d'urbanització del sòl, subsòl o vol de la via pública, un cop acabada l'obra.
- b) Tenir alguna obra o construcció en condicions que presentin risc o perill per a la seguretat de persones o béns.
- c) Incomplir les prescripcions sobre bastides i elements auxiliars de la construcció.

Article 13.- Sancions

Les infraccions dels articles anteriors seran sancionades amb multa, llevat que hi hagi una previsió legal diferent, les multes per infracció d'ordenances locals han de respectar les quanties següents:

- Infraccions lleus: de 100 euros fins a 500 euros.
- Infraccions greus: de 501 euros fins a 1.000 euros.

Les sancions s'han de graduar d'acord amb els criteris següents:

- a) L'existència d'intencionalitat o reiteració.
- b) La naturalesa dels perjudicis ocasionats.
- c) La reincidència, per la comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així s'hagi declarat per resolució ferma.

Disposició addicional primera

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.

Disposició addicional segona

Als efectes d'aquesta ordenança, i mitjançant acord de la Junta de Govern Local, es podrà modificar la documentació exigida per aquest tipus d'actuacions i l'import de la fiança prevista als articles 6 i 7 i 8.

Disposició addicional tercera

Sense perjudici del que es pugui preveure a les ordenances fiscals per a incorporar els controls posteriors relatius a les acusacions previstes en aquesta ordenança, regiran pel que fa a la tributació les següents regles:

1. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
 - a) S'entenen inclosos en el fet imposable de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres els supòsits en què, de forma paral·lela a la normativa de transposició de la Directiva de serveis, es substitueix la llicència d'obres o urbanística per la comunicació prèvia o declaració responsables.
 - b) L'impost s'exigirà en el règim que es prevegi en l'ordenança fiscal d'aplicació.
2. Taxes per l'atorgament de llicències, comunicacions prèvies o declaracions responsables.
 - a) La sol·licitud de llicència d'obres o urbanística, comunicació prèvia o declaració responsable dels actes regulats en aquesta ordenança, està sotmesa a les taxes previstes a les ordenances fiscals vigents.

- b) Quan les ordenances fiscals per l'atorgament de llicències incloguin l'exigència de les taxes en règim d'autoliquidació, aquesta haurà de presentar-se juntament amb la corresponent comunicació prèvia o declaració responsable, que com alternativa a l'atorgament de llicències, vingui establerta per la normativa de transposició de la Directiva de Serveis.

Disposició derogatòria primera

Es deroga l'ordenança sobre el règim de comunicació prèvia d'obres que va entrar en vigor el dia 1 de setembre de 2010.

Disposició derogatòria segona

S'entenen derogades les ordenances i disposicions dictades amb anterioritat a la present ordenança en tot allò que s'oposi a l'establert en la mateixa.

Disposició final

La present ordenança entrarà en vigor el dia l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona.