

## **ORDENANÇA MUNICIPAL NÚM.35 - ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA D'OBRES SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA**

La competència municipal, pel que fa a la seva intervenció administrativa en els usos del sòl i en les llicències d'edificació, ho és per aconseguir el compliment estricte, tant de la legislació urbanística, com del planejament vigent.

L'article 187.4.d del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per 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 de la persona interessada, en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer. Tenint en compte aquesta regulació, així com la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (Directiva de Serveis), la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, hem de concloure, que per modificar el règim d'autorització no es requereix cap modificació de la llei, i que serà suficient aprovar les ordenances oportunes per tal d'adequar-s'hi.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament de Torrefarrera 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, exempta de tot el tràmit de llicència, que es regula mitjançant la present ordenança.

### **Article 1.- Objecte**

És objecte de la present ordenança regular aquelles obres que per la seva rellevància són susceptibles de ser sotmeses a un règim de comunicació sense necessitat d'estar subjectes a una prèvia llicència municipal, a l'empara de la facultat que ofereix als ajuntaments l'article 187.4.d del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Amb aquesta ordenança es pretén, fonamentalment, assolir una major eficàcia i una tramitació més ràpida mitjançant la simplificació de la documentació que s'ha d'aportar i la reducció del termini per iniciar les obres, així com determinar aquelles obres que resten subjectes al règim d'autorització.

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 les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de Torrefarrera i amb la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment en el terme municipal.

## **Article 2.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia**

1.- Estaran subjectes a comunicació prèvia, aportant la documentació tècnica que segons les seves característiques sol·liciti l'Ajuntament, els següents actes:

- a) Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt, ni tinguin relleu o transcendència a l'efecte de la mesura de les alçades reguladores de l'edifici, sense aportació de terres.
- b) Treballs de neteja, desbrossat i jardineria que no comportin la tala d'arbres, no inclou els comunicats de crema.
- c) Construcció provisional de barraques o mòduls prefabricats provisionals d'obra que no estiguin ubicats a la via pública.
- d) Establiment provisional de tanques de precaució d'obres quan no s'ocupa la via pública.
- e) Revocar, enguixar, enrajolar, aplacar parets i sostres interiors que no modifiquin la distribució existent. Col·locar o reparar el cel ras.
- f) Canviar o reparar paviments existents, quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici.
- g) Col·locació de reixes en obertures de façana.
- h) Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals, ni a façana.
- i) Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines, que no modifiquin la distribució existent.
- j) Execució de cales en interiors d'edificis per a canonades d'aigua, desguassos, gas, electricitat i similars, sempre i quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici.
- k) Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura ni distribució i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
- m) Reforma d'aparadors que no modifiquin l'estructura de l'edifici.
- n) Obertures per tub extractor a l'interior de l'edifici.
- o) Instal·lació d'aparells d'aire condicionat o altres aparells similars, d'acord amb les alçades establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament si són en planta baixa.
- p) Instal·lació d'antenes parabòliques.
- q) Reparació de tanques existents, sempre que no impliqui modificació de les seves mides o de les característiques existents, d'acord amb el planejament vigent.
- r) Col·locació de tendals a les plantes baixes de façana a la via pública.
- s) Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1 metre.
- t) Substitució o reparació de paviments, teules i teles asfàltiques en cobertes, sostres i terrats sense afectar elements estructurals.
- u) Arrebossat, estucat i pintat de façanes exteriors, mitgeres, celoberts o de patis de ventilació que no necessiten una bastida o amb una alçada inferior a PB + 1 PP o menys de 6,00 metres.
- v) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerams interiors, que no afectin a la via pública i que no estiguin al volum exterior de l'edifici.
- w) Col·locació de rètols i anuncis lluminosos de qualsevol activitat que no sobresurtin més de 20 cm del pla de façana ni de l'alçada de la façana.
- x) Col·locació de veles a les façanes de les plantes baixes.

2.- Estaran subjectes a comunicació prèvia, aportant la documentació tècnica que segons les seves característiques sol·liciti l'Ajuntament i l'aportació d'un assumeix de direcció visat, els següents actes,:

- Col·locació de bastides a una alçada superior a PB+1PP o més de 6m.
- Arrebossat, estucat i pintat de façanes exteriors, mitgeres, celoberts o de patis de ventilació que necessiten una bastida amb una alçada superior a PB + 1 PP o més de 6,00 m.
- Construcció d'envans pluvials.
- Moviments de terres amb variacions majors de +/-1 metre i menors de +/- 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt.
- Construcció de murs de contenció d'alçada superior a 1 metre i fins una alçada igual o inferior a 1,50 metres.
- Construcció de pous i fosses sèptiques.
- Construcció de cisternes.
- Col·locació de marquesines per a comerços.

### **Article 3.- Presentació de les comunicacions**

1.- L'interessat, abans d'iniciar les obres sotmeses a règim de comunicació relacionades a l'article 2 d'aquesta ordenança, presentarà la seva comunicació, mitjançant un imprès normalitzat que l'Ajuntament posarà a disposició dels interessats a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà i a la pàgina web de l'Ajuntament.

2.- Per tal que la comunicació prèvia es consideri realment efectuada, i per tant, possibiliti l'actuació, s'hi haurà d'adjuntar la documentació prevista en aquesta ordenança i haver abonat la taxa establerta a l'article 6 de l'Ordenança fiscal número 6 – Taxa per a l'expedició de documents o certificats urbanístics i l'impost regulat a l'article 3 de l'Ordenança fiscal número 3 –Impost sobre construccions, instal·lacions i obres i haver dipositat les fiances corresponents. En cas contrari, s'entendrà com a no efectuada.

Dins de la documentació aportada, caldrà que hi consti l'avaluació del volum dels residus per fixar el muntant de la fiança, d'acord amb l'Ordenança fiscal número 20, de Gestió de Runes, així com el document de compromís de gestió de residus. Aquesta fiança serà retornada al promotor una vegada finalitzada l'obra i aportat a l'ajuntament certificat acreditatiu de la gestió dels residus, que l'ha d'estendre el gestor dels mateixos. En cas de dificultat per preveure el volum de residus, s'estarà a allò que determina l'article sisè de l'Ordenança fiscal número 20, de Gestió de Runes.

Pel que fa a la fiança a imposar, per tal de respondre de la possible afectació de paviments, arbrat, mobiliari urbà i d'altres serveis ubicats a la via pública, s'estableix un valor de 50 € per m2 lineal de façana. Aquesta fiança serà retornada al promotor una vegada finalitzada l'obra, un cop els serveis tècnics municipals hagin comprovat, que no s'ha produït cap de deficiència paviments, arbrat, mobiliari urbà i d'altres serveis ubicats a la via pública.

Queden excloses de constituir aquesta fiança les obres subjectes a comunicació prèvia, excepte les que es realitzin a la façana a via pública, a la coberta o a les mitgeres de l'edifici, als locals en planta baixa, a les estances en planta baixa que donin directament a espai públic, als espais i elements comuns de l'edifici, les que comportin modificacions de la distribució interior en qualsevol planta, les que sol·licitin ocupació de la via pública.

3.- Les comunicacions prèvies es podran presentar:

- De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament (OAC)
- Telemàticament, a través del portal ciutadà de la pàgina web municipal.
- Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

4.- En l'imprès de comunicació, el promotor de les obres, declararà responsablement mitjançant la seva signatura que és coneixedor de la normativa urbanística vigent aplicable per a realitzar les obres.

5.- Les comunicacions prèvies presentades telemàticament, en el cas que sigui preceptiva la presentació d'un projecte tècnic visat, o un assumeix de direcció visat, l'hauran d'adjuntar amb un visat electrònic. En cas contrari, només es podran utilitzar els altres mitjans de presentació.

#### **Article 4.- Inici de les obres i finalització**

Les actuacions sotmeses a comunicació podran iniciar-se en el termini de 15 dies naturals, a comptar de l'endemà de la presentació de la sol.licitud amb la documentació requerida per a cada tipus d'obra.

Si l'administració, en un termini màxim de 15 dies naturals no manifesta de manera motivada la seva disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

Aquest règim de comunicació de les obres no faculta en cap cas per exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir a la llicència d'obres quan aquesta sigui preceptiva.

Si les obres objecte de comunicació estan destinades a l'exercici d'alguna activitat sotmesa a autorització per part del propi Ajuntament o de qualsevol altra administració pública, en cap cas s'entendran autoritzades sense que prèviament o simultània ho hagi estat l'activitat, si s'escau.

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

#### **Article 5.- Comprovació de les declaracions prèvies i subsanacions**

1.- L'Administració municipal podrà, en qualsevol moment, inspeccionar si les obres o treballs realitzats s'ajusten al contingut de l'escrit de comunicació.

2.- En el cas que es comprovi la inexactitud o falsedat en qualsevol dada de la comunicació prèvia, manifestació o document, o de l'incompliment dels requisits fixats per la normativa urbanística, l'interessat no podrà continuar executant l'actuació comunicada.

3.- En el supòsit descrit al punt anterior, l'Ajuntament notificarà a l'interessat el resultat de la comprovació, advertint-lo de la impossibilitat de continuar executant l'actuació comunicada i requerint-li la subsanació de la sol.licitud o documentació. Tot això, sense perjudici de la posterior incoació de l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística.

4.- Passats 10 dies des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desestiment de l'actuació comunicada.

#### **Article 6. Responsabilitats enfront tercers**

1. De la mateixa manera que les llicències s'atorguen sempre salvat el dret sense perjudicis de tercers, i no poden ser invocades per a excloure o responsabilitats civils o penals en què s'incorren en l'exercici dels actes autoritzats a la llicència, les actuacions legitimades pel règim de comunicació prèvia no han de suposar perjudici de tercers,

els quals, en cas de produir-se, seran de la responsabilitat titular i demés agents que intervinguin en els actuacions.

2. En cap cas les actuacions autoritzades implicaran per a l'Ajuntament responsabilitats danys o perjudicis que es produeixin amb motiu i ocasió de l'exercici de les activitats siguin objecte.

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

### **Article 7.- Actes subjectes a autorització**

1.- Resten subjectes al règim d'autorització, les actuacions urbanístiques següents:

a) Obres majors:

- Obra nova
- Reforma i / o ampliació o legalització, amb variació de volum o de superfície construïda.
- Obres que suposin la modificació dels elements estructurals i modificació d'obertures en façanes.
- Enderrocs d'edificis existents.
- Obres que alterin el nombre d'habitatsges o locals existents
- Obres que substituïixin o modifiquin els usos establerts existents
- Compartimentació de naus industrials existents.
- Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials.
- Col·locació d'anuncis a la coberta de l'edificació

b) Obres menors que comporten la presentació d'un projecte visat pel col·legi corresponent, subscrit per tècnic competent i amb la prescripció de presentar certificat final d'obra un cop executades aquestes:

- Construcció de piscines particulars.
- Reparació o rehabilitació estructural d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies, que no comportin variació del volum.
- Obres que afectin o alterin l'estructura i / o fonaments de l'edifici
- Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar, interiors o exteriors.
- Moviments de terres amb variacions majors de +/- 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt
- Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m.
- Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents
- Modificació de balcons o elements sortints de les façanes.

c) Obres menors que comporten l'aportació d'un assumeix de direcció visat:

- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçada inferior a 4 metres
- Apuntament d'estructures.
- Llicència per a la instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.

- Enderrocs d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçada inferior a 4 metres.

d) Altres llicències diverses sotmeses a autorització:

- Obres de distribució interior que no afectin elements estructurals, amb l'aportació de projecte.
- Llicència de parcel·lacions urbanístiques i de divisions horitzontals, amb l'aportació de projecte signat per facultatiu competent.
- Llicència per la tala d'arbres (massa arbòria)
- Llicència per a la col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat que sobresurtin més de 20 cm del pla de façana. Propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- Llicència per a la construcció de tanques i separacions entre veïns o a via pública.
- Llicència per a la realització de tallafocs.
- Llicència per a la excavació i extracció d'àrids, amb l'aportació de projecte signat per facultatiu competent.
- Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

e) Llicències que comportin l'ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic:

- Llicència per a l'obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- Llicència per obres d'urbanització que no formin part d'un projecte aprovat per l'ajuntament.
- Llicència per a la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- Llicència per a la instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- Llicència per a la construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- Llicència per a les connexions a la xarxa de clavegueram.
- Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

### **Article 8.- Concurrència amb d'altres règims d'intervenció administrativa**

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.

### **Article 9.- Liquidacions**

Mentre no es duguin a terme les adaptacions de les ordenances fiscals, seran d'aplicació els preceptes establerts en les ordenances reguladores de la taxa per llicències urbanístiques i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres aprovades per aquest Ajuntament.



### **Article 10.- Règim supletori**

En tot el que no estigui previst en aquesta ordenança, regirà la normativa urbanística i de règim local aplicable.

### **Disposició Addicional**

S'acompanya a la present ordenança, com a Annex I, model de comunicació prèvia d'obres. En el supòsit que els models hagin de ser modificats, es podrà procedir a la seva aprovació mitjançant decret d'alcaldia.

### **Disposició Transitòria**

Aquesta ordenança no serà d'aplicació als procediments iniciats abans de la seva entrada en vigor, els quals es regiran per la normativa anterior.

### **Disposició Derogatòria**

Queden derogats els preceptes i disposicions vigents en aquest Ajuntament que puguin contradir o oposar-se a tot el que estableix aquesta ordenança.

### **Disposició Final**

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop s'hagi publicat íntegrament el seu text en el Butlletí Oficial de la Província i transcorri el termini de quinze dies hàbils que preveu la legislació bàsica de règim local i romandrà vigent fins la seva modificació o derogació expresses.

### **DILIGÈNCIA.-**

La darrera modificació d'aquesta Ordenança fiscal, ha estat aprovada pel Ple en sessió celebrada el 10 de novembre de 2020, ha entrat en vigor, prèvia publicació, el dia 11 de febrer de 2021 i continuarà vigent mentre no se n'acordi la modificació o derogació. En cas de modificació parcial, els articles no modificats, restaran vigents.

Aquesta modificació fou publicada inicialment al BOP de Lleida núm. 226 de data 23 de novembre de 2020 i definitivament al BOP de Lleida núm. 13 de 21 de gener de 2021

Torrefarrera, 12 de febrer de 2021

La secretària  
Anna Gallart Oró

