

# ORDENANÇA REGULADORA D'OBRES SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA

## Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte la regulació del tipus d'obres que queden subjectes al règim de comunicació prèvia i dels requisits documentals per a sol·licitar-les així com el règim sancionador aplicable, tot això en virtut d'allò establert a l'article 96 del Decret 179/1995, de 13 de juny preveu que es pugui substituir la necessitat de la llicència per una comunicació prèvia, per a l'execució de determinades obres, no necessitades de projecte .

## Article 2. Àmbit

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Ordenança és el terme municipal de Cabrils.

## 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 de procediment comú, així com d'acord amb els instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment al terme municipal .

## Article 4. Vigència

La present Ordenança entrarà en vigor quinze dies després de la publicació del seu text íntegre al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, d'acord amb l'article 65.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local, i tindrà una vigència indefinida mentre no es derogui de forma expressa i pel mateix procediment seguit per la seva aprovació.

Quan normes superiors que incideixen directament en aquesta ordenança, siguin modificades, automàticament s'entendrà modificada la present ordenança.

## Article 5. Actuacions compreses i procediment.

1. Les obres subjectes a comunicació prèvia són les següents:
  - ) Canviar paviments interiors i exteriors (patis i eixides), paviment dels graons d'escala i sòcols.
  - ) Reparar arrebossats, enguixats i enrajolats.
  - ) Reparar, substituir o muntar instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia, calefacció, aspiració, seguretat, audiovisuals i altres instal·lacions domèstiques, vistes o amb realització de regates per envans que no siguin estructurals.
  - ) Col·locar o substituir falsos sostres, motllures i ornaments interiors.
  - ) 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.
  - ) Substituir o instal·lar persianes enrotllables, sense modificar el buit de façana.
  - ) 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.
  - ) Canviar canonades o desguassos a l'interior de les edificacions.

- ) Pintar façanes sense muntatge de bastides superiors a una planta i sense modificar l'ofici, l'acabat ni el color.

2.- Tanmateix queden excloses del règim de comunicació prèvia les obres definides en l'apartat anterior que comportin:

- ) Aixecament de tota classe de construccions.
- ) Reforma d'elements estructurals.
- ) Augment o disminució del volum edificat.
- ) Modificació de distribució interior que afecti les condicions d'habitabilitat.
- ) Modificació de buits arquitectònics de façana.
- ) Moviments de terres de rebaix o replè.
- ) Demolició d'edificacions.
- ) Muntatge de bastides de més d'una alçada
- ) Les instal·lacions d'aire condicionat
- ) La realització d'obres en elements de domini públic: voreres, carrers, instal·lacions, mobiliari, etc.
- ) Qualsevol obra en edificis o elements inclosos en el catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de Cabriels.
- ) Aquelles que el seu pressupost d'execució material superi els 21.035,42 euros, calculat segons els criteris del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, o en el seu cas segons el mòdul que pugui establir l'Ajuntament.

3.- Per acord de la Junta de Govern Local, es podrà en qualsevol moment, augmentar o disminuir en número de supòsits relacionats en el paràgraf 1, segons les necessitats que es vagin produint.

4.- La comunicació s'ha de presentar en el Registre General de l'Ajuntament, mitjançant l'imprès normalitzat.

5.- L'actuació comunicada quedarà legalitzada a partir del moment de la presentació de la comunicació al Registre General i podrà realitzar-se sempre que sigui conforme a la normativa aplicable.

6.- Les comunicacions per a l'execució de les actuacions relacionades en aquest article, tenen una vigència de quatre mesos, transcorreguda la qual, i en cas de no haver-se executat totalment les obres, cal efectuar una nova comunicació.

## **OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA COMUNICACIÓ D'OBRES**

### **Article 6. Obligacions generals**

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 el model normalitzat de comunicació prèvia i, en general, les següents:

- ) Realitzar les obres i les activitats amb estricta subjecció al contingut de la comunicació, amb respecte al planejament urbanístic i a les disposicions aplicables.

- J Disposar en la pròpia obra o activitat, d'una còpia de l'exemplar de la comunicació degudament presentat i registrat en aquest Ajuntament.
- J Aquesta documentació s'ha de mostrar a requeriment del personal depenent de l'Ajuntament encarregat de la inspecció de les obres o de qualsevol Agent de l'Autoritat.
- J Adoptar a l'obra totes les mesures de seguretat previstes a les Ordenances Municipals i les que es fixin en la normativa vigent.
- J Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.
- J Retirar en el termini de vint-i-quatre hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, elements auxiliars, tanques, barreres i runa.
- J Els sacs i contenidors de runa s'hauran de retirar de la via pública durant els caps de setmana des de les 20:00 hores del divendres i fins les 8:00 hores del dilluns i els altres dies festius de l'any. En el cas que per la realització de qualsevol d'aquestes obres calgués l'ocupació de la via pública amb contenidors o sacs de runa aquesta no podrà ser superior a 2 m<sup>2</sup>. i caldrà comunicar-la igualment. Per qualsevol altre tipus d'ocupació s'haurà de sol·licitar l'autorització corresponent a l'Ajuntament
- J Recollir i conduir les aigües pluvials. Les canonades necessàries per a aquesta finalitat han de ser encastades a la planta baixa.
- J Les connexions d'electricitat, d'aigua, de gas, i de telèfon i/o telecomunicacions han de ser subterrànies o encastades als murs.
- J Cal preveure, a la façana, els conductes necessaris per al pas de xarxes de telefònica o electricitat.
- J Els materials, tanques i elements auxiliars s'hauran de retirar després de finalitzar l'obra en el termini fixat.
- J En cap supòsit les obres impediran o obstaculitzaran la col·locació en les façanes dels elements de serveis.
- J No es podrà tenir cap obra o construcció en condicions que presentin rics o perill per a la seguretat de persones o béns.
- J S'haurà de tenir tancat d'obra en les condicions reglamentàries, en els casos que fos exigible.
- J S'haurà de delimitar correctament la part d'obra que faci front a espais públics.
- J S'ha de deixar l'espai mínim per al pas de vianants en la vorera o en la calçada, i tenir-lo lliure i en bones condicions.
- J No es podrà disposar de materials fora de l'obra sense l'autorització municipal.

- ) En el seu cas, s'hauran de complir les prescripcions sobre bastides i elements auxiliars de la construcció.
- ) S'haurà de protegir el subsòl de la vorera quan sigui necessari.
- ) S'hauran de complir les normes sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i replè de rases, retirada de runa i material de la via pública, o de retirada de contenidors el cap de setmana.

#### **Article 7. Responsabilitats enfront tercers**

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, els quals, en cas de produir-se, seran de la responsabilitat exclusiva del titular i demés agents que intervinguin en els actuacions.
2. En cap cas les actuacions autoritzades implicaran 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.
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 9. Inspecció**

1. La inspecció comprendrà tots els aspectes relacionats amb l'obra, el seu emplaçament, les condicions de seguretat, la ocupació d'espais públics, abast de les actuacions i qualsevol altre circumstància rellevant.
2. El titular de l'obra per si mateix o per persona que el representi, estan obligats a assistir als actes d'inspecció quan siguin citats a l'efecte, com també a franquejar 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.
3. La inspecció municipal examinarà si les obres realitzades s'ajusten al contingut de l'escrit de comunicació i, en cas afirmatiu, s'estendrà un informe que així ho acrediti.
4. En cas contrari, la inspecció reflectirà en l'informe els incompliments que s'haguessin observat, a la vista del qual l'Ajuntament podrà requerir al promotor 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, si fossin legalitzables, 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 10. Paralització de les obres**

1. Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins del termini de quatre mesos establert a l'article 5.J).
2. 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 ni a l'espai públic ni suposi perill per a les persones o les coses.
  - ) Reposar els elements d'urbanització i mobiliari urbà a l'estat anterior a l'inici de les obres.
  - ) Tancar la parcel·la o solar a límit de façana.
3. En el supòsit d'incompliment de les obligacions establertes, l'autoritat municipal dictarà les ordres d'execució oportunes, i podrà ordenar l'execució subsidiària dels treballs necessaris amb càrrec al particular.

## **INFRACCIONS I SANCIONS**

### **Article 11. Infraccions**

Constitueixen infracció de la present Ordenança les següents accions o omissions:

- ) No disposar, a l'obra, del document de comunicació prèvia, segellat per l'Ajuntament.
- ) No reparar els danys causats a elements d'urbanització del sòl, subsòl o vol de la via pública, un cop acabada l'obra.
- ) No retirar els sacs i contenidors de runes durant els caps de setmana i dies festius.
- ) Fer obres no compreses o de diferent naturalesa que les declarades a la comunicació.
- ) No retirar en el termini fixat materials, tanques i elements auxiliars després de finalitzar l'obra.
- ) Impedir o obstaculitzar la col·locació en les façanes dels elements de serveis.
- ) Tenir alguna obra o construcció en condicions que presentin rics o perill per a la seguretat de persones o béns.
- ) No tenir tancat d'obra o no tenir-la en les condicions reglamentàries, en els casos que fos exigible.
- ) No delimitar correctament la part d'obra que faci front a espais públics.
- ) No deixar l'espai mínim per al pas de vianants en la vorera o en la calçada, o no tenir-lo lliure i en bones condicions.
- ) Disposar de materials fora de l'obra sense l'autorització municipal.
- ) Incomplir les prescripcions sobre bastides i elements auxiliars de la construcció.
- ) No protegir el subsòl de la vorera quan sigui necessari.
- ) Incomplir les normes sobre horaris de càrrega i descàrrega, neteja, obertura i replè de rases, retirada de runa i material de la via pública, o de retirada de contenidors el cap de setmana.
- ) Qualsevol altre infracció per acció o omissió de les obligacions fixades a la present Ordenança sobre comunicacions a l'Administració Municipal, execució d'obres i instal·lacions i funció inspectora.

### **Article 12. Sancions**

Legislació aplicable:

Les infraccions dels articles anteriors seran sancionades d'acord amb la legislació de Règim Local, les sancions que els siguin d'aplicació es graduaran en funció de la gravetat de la matèria, de l'entitat econòmica dels fets, de la reiteració i del grau d'intencionalitat de l'infractor; sense perjudici, si escau, de l'aplicació de les sancions corresponents en virtut de la legislació urbanística.