



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

ORDENANÇA DE COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

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 subsòl, 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.

Posteriorment el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables ha inclòs en l'art. 187 bis les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics.

l'el número 2 de la Disposició Final segona de la Llei 18/20, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica) ha inclòs les obres de connexió, substitució, sondejos de comprovació i reparació d'avaries de les d'infraestructures de serveis tècnics a que es refereix la lletra a de l'article 34.5 bis, excepte les que estiguin subjectes al règim responsable que estableix la legislació de telecomunicacions

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament d'Arenys de Munt considera que totes aquelles obres i actuacions puntuals de reparació, modificació i condicionament de les edificacions i finques, instal·lació de plaques fotovoltaïques i obres de connexió, 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'aprovació d'aquesta Ordenança té com objectiu regular, simplificar i agilitzar la tramitació dels procediments administratius, necessaris en les actuacions urbanístiques detallades en el present document.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

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 d'Arenys de Munt.

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. 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.

Aquesta Ordenança s'entendrà automàticament modificada quan normes de rang superior incideixin en ella directament, en el sentit disposat per les esmentades normes.

Article 5. Impostos i taxes municipals

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

Article 6. Obres subjectes al règim de 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 la 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 us 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, signifiquin un increment del



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

número d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte als autoritzats en una llicència urbanística anterior.

g) Els actes subjectes a intervenció que es realitzin en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin amparats 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 en els terminis que estableix l'article 9 bis. (Supòsit Introduït pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables).

i) Les obres de connexió, substitució, sondejos de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics a que es refereix la lletra a de l'article 34.5 bis, excepte les que estiguin subjectes al règim responsable que estableix la legislació de telecomunicacions (Supòsit introduït pel número 2 de la D Final segona de la Llei 18/20, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica)

6.2. 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), Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) i Sòl urbanitzable no delimitat (SNUD). També estaran subjectes a llicència les actuacions als immobles que formen part del catàleg del patrimoni històric, artístic i arquitectònic d'Arenys de Munt.

6.3. En concret, les intervencions subjectes a comunicació prèvia es desglossen en dues tipologies (A i B), que es descriuen a l'annex, detallant la documentació a aportar en cada cas.

Article 7. 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 8. 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 tècnics municipals per



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

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 de el 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 9. Esmena de deficiències

Les deficiències que es detectin pels serveis municipals en la comunicació prèvia i en la documentació presentada, seran notificades 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 10. 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 es determinarà en funció del principi de proporcionalitat, d'acord amb la següent taula:

Pressupost	Termini
De 0 a 10.000 €	2 mesos
De 10.000,01 a 25.000,00 €	4 mesos
Més de 25.000 €	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 11. Inspecció municipal de les obres

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

11.2. Objectius del Pla de verificació d'obres.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

- 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.

11.3. 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 tècnics 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 tècnics 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 tècnics municipals. En cas d'incompliment d'aquests deures, els tècnics 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 12. Canvi de titularitat de les comunicacions prèvies

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

12.1. 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.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

12.2. 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.

Article 13. 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.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

ANNEX

Obres tipus A (sense designació de tècnic ni projecte)

- a. Treballs de neteja, desbrossat i jardineria que no comportin la tala d'arbres i sense modificar l'altimetria del terreny.
- b. Formació i reparació de tanques d'obres i tancament de parcel·les, d'acord amb el planejament vigent.
- c. Construcció de murets no estructurals fins 1,25m d'alçada, d'acord amb la normativa urbanística.
- d. La substitució o superposició del paviment (ceràmic, terratzo o similar) existent.
- e. Col·locació o substitució de portes, finestres, persianes i reixes en obertures existents de les edificacions.
- f. Treballs de reforma de cuines i banys d'habitatges i locals que no modifiquin la distribució.
- g. Execució d'obres de reforma (diferents a les anteriors) a l'interior dels habitatges, locals, vestíbuls, i escales comunitàries que no modifiquin la distribució, l'estructura o la façana, i millorin les condicions d'higiene i estètica. Sense canvi d'ús urbanístic.
- h. Construcció, reparació, substitució o execució de cales en interiors d'edificis de canonades d'aigua, desguassos, gas, electricitat i similars, sempre i quan no s'afecti a cap element estructural de l'edifici.
- i. Reparació no estructural d'humitats de cobertes i terrats.
- j. Treballs de pintura, reparació, conservació i manteniment de façanes i paraments verticals de celoberts i patis de ventilació fins una alçada de PB+1. En cas de treballs de pintura, cal especificar el nou color de la pintura d'acord amb la gama de colors de la carta municipal.
- k. Col·locació de rètols de qualsevol activitat, d'acord amb el previst a les ordenances i normatives respectives.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Caldrà aportar la següent documentació:

1. Resguard acreditatiu del pagament de la taxa municipal d'obres.
2. Documentació explicativa dels treballs, si escau.
3. Representació gràfica de les obres, si escau.
4. Fotografia de la façana (en cas d' actuació a la mateixa).
5. Pressupost de les obres a executar.



Ajuntament d'Arenys de Munt

Rbla. Francesc Macià, 59
08358 Arenys de Munt
Tel. 93 793 79 80
www.arenysdemunt.cat

Obres tipus B (amb assistència tècnica però sense projecte):

- a. Reforma interior de local, habitatge o espai comú que modifiqui la distribució sense afectar l'estructura de l'edifici ni façana, sense canvi de l'ús urbanístic i sense modificar les condicions d'habitabilitat.
- b. Treballs de pintura, reparació, conservació i manteniment de façanes i paraments verticals de celoberts i patis de ventilació amb una alçada entre P2 i P4 i que impliqui el muntatge de bastida. En cas de treballs de pintura cal especificar el nou color de la pintura d'acord amb la gama de colors de la carta municipal.
- c. Execució o modificació d'obertures a envans que no afectin elements estructurals, façana ni distribució.
- d. L'obertura de rases a la via pública (fins a 15 metres lineals) per diferents instal·lacions gas, electricitat, etc.
- e. La instal·lació de plaques fotovoltaïques.

Caldrà aportar la següent documentació:

1. Resguard acreditatiu del pagament de la taxa municipal d'obres.
2. Memòria tècnica explicativa dels treballs signada pel tècnic competent.
3. Representació gràfica de les obres signada pel tècnic competent, si escau.
4. Fotografia de la façana (en cas d'actuació a la mateixa).
5. Pressupost de les obres a executar.
6. Fulla de assumeix del tècnic competent signada i visada.
7. En cas que la fulla de assumeix no estigui visada, cal aportar, certificat col·legial on s'acrediti estar donat d'alta per l'exercici professional, així com es justifiqui que es disposa d'assegurança que cobreixi la seva responsabilitat civil com a professional.
8. En el cas de plaques fotovoltaïques, caldrà a més de la documentació anterior, la declaració responsable de la empresa instal·ladora.