



ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ EN LES OBRES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte la classificació de les obres municipals i la regulació del tipus d'obres que queden subjectes al règim de comunicació prèvia, dels requisits documentals i el règim sancionador aplicable.

Article 2. Àmbit d'aplicació

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

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 dels seu text íntegre al Bolletí Oficial de la Província de Girona, d'acord amb l'article 65.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local, tindrà una vigència indefinida mentre no es derogui de forma expressa i pel mateix procediment seguit per la seva aprovació.

CAPÍTOL II. CLASSIFICACIÓ

Article 5. Classificació de les obres

Les obres es classifiquen, als efectes d'aquesta ordenança, en obres majors i obres menors; aquesta darrera classe, en atenció a la tramitació i la documentació requerida, es subdivideix en dos tipus: obres menors subjectes a llicència i obres menors subjectes a comunicació prèvia.

L'activitat d'intervenció administrativa d'aquesta Corporació local s'ajustarà, en tot cas, als principis d'igualtat de tracte, necessitat i proporcionalitat amb l'objectiu que es persegueix.



Les llicències tenen caràcter públic una vegada atorgada i dins dels paràmetres definits en la legislació vigent de protecció de dades.

Les llicències d'obres no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontats, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Article 6. Obres majors. Actuacions compreses i procediment.

6.1. S'entén per obra major, qualsevol de les actuacions d'edificació, ús o transformació del sòl o del subsòl que no tinguin consideració d'obra menor ni estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia.

En tot cas tindran sempre la condició d'obra major les implantacions d'obres o d'ampliació, reforma, rehabilitació o enderrocament total o parcial de les obres existents quan afectin:

- a) Fonaments o elements estructurals
- b) Volums o superfícies construïdes
- c) Ús urbanístic
- d) Densitat existent
- e) Variació del nombre o límits dels habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- f) Elements objecte de protecció dels béns catalogats subjectes a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

Així com aquelles que requereixen projecte tècnic d'obres (inclou instal·lació de piscines i d'ascensors).

6.2. La documentació a aportar, juntament amb el formulari corresponent degudament omplert i signat, és la següent:

- Projecte bàsic signat pel tècnic competent en format digital
- Full d'assumeix de direcció de l'obra signat pel tècnic competent.
- Full d'assumeix de direcció d'execució de l'obra signat pel tècnic competent.
- Estudi bàsic de seguretat i salut.
- Estudi de gestió de residus.
- Document d'acceptació firmat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir el correcte destí dels residus separats per tipus. En aquest document hi haurà de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (article 11 Decret 89/2010, de 29 de juny, modificat pel RD 210/2018, de 6 d'abril, PRECAT20).

*En cas d'actuar com a representant:

- Autorització per a tràmits davant l'Ajuntament degudament firmada amb còpies de document d'identitat.

6.3. Pels actes subjectes a llicència d'obra major, si les llicències no fixen el termini per començar-les i un altre per acabar-les, es disposa d'un any per iniciar les obres, tres mesos per la seva interrupció i 3 anys per finalitzar-les



(termini que comença a comptar del dia següent a la notificació de la llicència). Podent obtenir una pròrroga per la meitat del temps atorgat (un any i mig). Transcorregut aquest termini, i en el cas que no s'hagués executat les obres, caldrà sol·licitar una nova llicència.

Article 7. Obres menors. Actuacions compreses i documentació a aportar.

7.1. Es consideren com a obres menors aquelles obres de modificació, reforma o rehabilitació d'un edifici existent, sempre que no alterin la seva configuració arquitectònica ni tinguin caràcter d'intervenció total o buidat de l'estructura. S'entenen com a tals, les obres parcials que no produeixin una variació essencial de la composició general, la volumetria o el conjunt del sistema estructural, o que no tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici o no suposin un augment del número d'habitatges.

7.2. Les actuacions que no tinguin la condició d'obra menor, ni estiguin subjectes al règim de comunicació prèvia, es consideraran subjectes al règim de llicències d'obra major, i es regiran per les disposicions generals establertes a les presents ordenances d'edificació per aquest tipus d'actuacions.

7.3. Les obres subjectes a llicència d'obra menor seran les següents:

- Rehabilitació integral de façana.
- Instal·lació de grues de construcció i/o muntacàrregues tan si afecten com si no a la via pública (aportant la documentació tècnica pertinent i les corresponents assegurances de responsabilitat civil).
- Instal·lació de bastides.
- Instal·lacions de tendals amb estructura fixa en habitatges.
- Actuacions sobre jardins i solars que incloguin tala d'arbrat, quan estiguin protegits per la normativa urbanística.
- Instal·lació de baixants, xemeneies i altres instal·lacions comuns.
- Instal·lació d'infraestructures comunes de telecomunicacions en l'edifici.
- Obres necessàries per instal·lacions d'aire condicionats, que afectin a la façana de l'edifici.
- Obertura i reposició de rases en finques particulars.
- Construcció de pous.
- Obres vinculades a l'exercici d'una activitat, que no siguin sotmeses a règim de comunicació

7.4. Documentació a aportar juntament amb el formulari corresponent degudament omplert i signat:

- Memòria descriptiva i croquis d'estat actual i reformat.
- Fotografies de l'estat actual de l'àmbit d'actuació.
- Pressupost detallat.
- Document d'acceptació firmat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir el correcte destí dels residus separats per tipus. En aquest document hi haurà de constar el codi de gestor, el domicili de



l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (article 11 Decret 89/2010, de 29 de juny, modificat pel RD 210/2018, de 6 d'abril, PRECAT20).

*En cas d'actuar com a representant:

- Autorització per a tràmits davant l'Ajuntament degudament firmada amb còpies de document d'identitat.

7.5. Pels actes subjectes a llicència d'obra menor es disposa de 6 mesos per iniciar les obres, 1 mes per a la seva interrupció i 12 mesos per finalitzar-les, des de la data de notificació de la llicència. Podent obtenir una pròrroga per la meitat del temps atorgat (6 mesos). Transcorregut aquest termini, i en el cas que no s'hagués executat les obres, caldrà sol·licitar una nova llicència.

Article 8. Comunicacions prèvies.

8.1. Les obres subjectes a comunicació prèvia hauran de complir les següents condicions:

- No trobar-se dins de l'àmbit regulat com a Pla Especial del Centre Històric de Castelló d'Empúries i el seu entorn de protecció ni altres edificis catalogats, dins de l'àmbit d'afectació en Domini Públic Marítim Terrestre ni en zona no urbanitzable.
- No requerir el muntatge de bastides de més d'una alçada.
- No requerir la realització d'obres en elements del Domini Públic: voreres, carrers, instal·lacions municipals, mobiliari urbà, etc...
- En cap cas estaran subjectes a comunicació prèvia aquelles actuacions urbanístiques que d'acord amb l'article 187 del TRLU, o els seus concordants, ordenin que han d'estar subjectes necessàriament al règim de llicència urbanística.

8.2. Les obres subjectes a comunicació prèvia seran les següents:

Els que determina 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:

- a) Construccions i instal·lacions de nova planta, i els obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) Primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) Construcció o instal·lació de murs i tanques.
- e) 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, en els termes que estableix l'article 9 bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

I les obres següents:

- Actuacions parcials de pintura i/o rehabilitació de façanes, sense modificar la seva configuració i respectant els colors fixats en la normativa urbanística municipal.
- Reparació parcial de cobertes, sense modificar la seva configuració.
- Actuacions a jardins i solars que no impliquin tala d'arbrat ni moviment de terres.

CAPÍTOL III. COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

Article 9. Presentació de sol·licituds de comunicació prèvia d'obres

9.1 L'interessat, abans d'iniciar les obres sotmeses a règim de comunicació prèvia, presentarà la seva comunicació mitjançant instància normalitzada que l'Ajuntament posarà a disposició dels interessats a l'OMAC i a la pàgina web de l'Ajuntament.

9.2. Juntament amb la Comunicació prèvia s'haurà d'aportar la següent documentació:

- Croquis detallat d'estat actual i reformat i explicació de les obres a executar.
- Fotografies de l'estat actual de l'àmbit d'actuació.
- Pressupost detallat.
- Comprovant de pagament de l'autoliquidació.

*En cas d'actuar com a representant:

- Autorització per a tràmits davant l'Ajuntament degudament firmada amb còpies de document d'identitat.

9.3. En el supòsit que es presenti comunicació prèvia que no reuneixi els requisits fixats en l'ordenança:

- l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació



- s'atorgarà a l'interessat un termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà de la notificació del requeriment per tal d'esmenar les deficiències.

9.4. Transcorreguts 10 dies des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desistiment de l'actuació comunicada.

9.5. En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia per una actuació per a la qual s'exigeixi llicència municipal, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

Article 10. Execució de les obres subjectes al règim de comunicació prèvia

10.1. L'actuació comunicada quedarà legitimada a partir del moment de la presentació de la comunicació al Registre d'Entrada, i podrà realitzar-se sempre que sigui conforme a la normativa aplicable i els requisits fixats en l'ordenança.

10.2. El termini per executar les obres sol·licitades en règim de comunicació prèvia serà de 2 mesos per iniciar les obres i 6 mesos per acabar-les, a comptar des de l'endemà del moment del Registre d'Entrada de la comunicació a l'ajuntament. Els terminis esmentats es prorroguen per la meitat si la persona interessada ho comunica abans que hagin transcorregut els terminis esmentats.

Article 11. Horaris

Els treballs a la via pública, espais privats i obres se subjectaran a les prescripcions determinades per l'Ordenança de convivència ciutadana, protecció del medi i ús de la via pública, publicada definitivament al BOP de data 28 d'agost de 2013.

Article 12. Caducitat

Transcorreguts aquests terminis definits en l'apartat anterior, la llicència atorgada caduca mitjançant expressa declaració municipal de l'òrgan que hagi atorgat la llicència previ advertiment i atorgament de 10 dies per la presentació d'al·legacions.

Havent caducat la llicència, les obres i les actuacions no es poden iniciar, ni en el seu cas prosseguir, si no es demana i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

Advertir que les llicències d'obres caduquen si al finalitzar els terminis esmentats, no s'han començat o no s'han acabat les obres, o no s'ha demanat la pròrroga corresponent.

CAPÍTOL IV. OBLIGACIONS I RESPONSABILITAT



Article 13. Obligacions de les Empreses Subministradores

Les empreses subministradores d'energia elèctrica es subjecten, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que li són d'aplicació pel que fa als comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la cèdula d'habitabilitat prèvia per a habitatges.

Article 14. Obligacions del titular

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:

- Realitzar les obres amb estricta subjecció al contingut de la comunicació, amb respecte al planejament urbanístic i les disposicions aplicables.
- 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.
- Mostrar la documentació a requeriment del personal dependent de l'Ajuntament encarregat de la inspecció de les obres o de qualsevol agent de l'autoritat.
- Les obres o instal·lacions hauran d'acabar-se dins el termini establert en aquesta ordenança.

Article 15. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada

15.1 Les llicències s'entenen atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici del de tercers, tret que l'atorgament pugui afectar la protecció i la garantia de béns de titularitat pública.

15.2. No pot ser invocat l'atorgament d'una llicència, o la presentació d'una comunicació prèvia, per tal d'excloure i disminuir la responsabilitat civil o penal en què hagin pogut incórrer els beneficiaris en l'exercici de les seves activitats.

15.3. En tot cas, el seu atorgament, o la presentació del comunicat previ, no implica per l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir amb motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut d'aquestes.

15.4. Les obres o actuacions subjectes al règim de comunicació, només tindran la consideració d'haver estat iniciades quan es compleixin els requisits de que l'interessat ho hagi comunicat prèviament a l'Ajuntament, amb aportació de la documentació que es determini, i el pagament de les corresponents taxes, d'acord amb el procediment que així s'estableixi.



15.5 El règim de comunicació no facultarà en cap cas l'exercici d'actuacions contraries a la legislació urbanística, al planejament vigent, ni podrà substituir la llicència d'obres quan aquesta sigui preceptiva, sens perjudici de l'obtenció d'altres autoritzacions municipals sectorials, si s'escau.

CAPÍTOL V. INSPECCIÓ I RÈGIM SANCIONADOR

Les comunicacions prèvies resten subjectes a l'actuació inspectora de l'Administració municipal d'acord amb l'article 201 del DL 1/2010 de 3 d'agost que aprova el text refós de la llei d'urbanisme, i concordants del decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació o utilització d'edificis i/o construccions sense haver efectuat la correcta comunicació prèvia de primera ocupació o utilització d'edificis o construcció, prevista a l'article 187.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La infracció a què fa referència el punt anterior serà sancionada d'acord amb el Capítol III del Títol setè del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 i concordants del decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La inspecció es podrà dur a terme en qualsevol moment i 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 altra circumstància rellevant; i examinarà si els obres realitzades s'ajusten o no al contingut de l'escrit de comunicació.

En cas que les obres no s'ajustin al contingut de l'escrit de la comunicació, 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 de les obres realitzades o que es pretenguin realitzar (si fossin legalitzables), sens perjudici de la instrucció de l'oportú expedient sancionador, d'acord amb la normativa urbanística vigent.