



Ajuntament
de Vila-seca

Text aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Vila-seca, en sessió realitzada el dia 31 de març de 2017

ORDENANÇA SOBRE EL RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

1.- La Directiva de Serveis 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), pretén facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació de serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat de serveis. El seu objectiu és eliminar els obstacles innecessaris i desproporcionats per a la prestació de serveis.

Totes les administracions públiques han d'adaptar la seva normativa a l'esmentada Directiva de Serveis abans del 28 de desembre de 2009, en cas contrari quedaran derogades les disposicions que s'hi oposin, d'acord amb la disposició derogatòria de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, que ha portat a terme la transposició al dret estatal de la Directiva de Serveis.

Per aconseguir el seu objectiu, la Directiva de Serveis opta per la simplificació dels procediments aplicables a l'accés a una activitat de serveis i al seu exercici, procediments que s'hauran de tramitar per via electrònica. Per assegurar la llibertat d'establiment, opta per generalitzar els règims de comunicació prèvia o declaració responsable, i converteix el règim d'autorització en una excepció que s'ha de justificar en base als principis de no discriminació, necessitat (entesa com a raó imperiosa d'interès general) i proporcionalitat.

2.- El règim de llicències urbanístiques i actes subjectes a comunicació prèvia ha estat modificat per 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.

3.- L'activitat de construcció està inclosa en l'àmbit d'aplicació de la Directiva de Serveis. En conseqüència, procedeix revisar el règim de les llicències urbanístiques, per tal d'adequar-lo a l'esmentada Directiva de Serveis i a la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis.

4.- L'article 187 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC), descriu els actes que estan subjectes a llicència. Tenint en compte aquesta regulació, així com la Directiva de Serveis i la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, per modificar el règim d'autorització no es requereix cap modificació de la llei, i que serà suficient aprovar (o modificar) les ordenances oportunes per tal d'adequar-s'hi.



5.- El proper pas es veure quines de les actuacions descrites en l'article 187, 187 bis i 187 ter, del TRLUC no entren dins el concepte de serveis, d'acord amb la definició que en fa l'article 4.1 de la Directiva de Serveis i l'article 3.1 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i que per tant, no es veuran afectades, i en conseqüència, es podrà mantenir el règim de llicència urbanística.

6.- L'últim pas a efectuar serà esbrinar quines de les actuacions descrites a l'article 187, 187 bis i 187 ter, del TRLUC i que afecten a l'establiment o exercici d'activitats de serveis es podran mantenir en règim d'autorització i quines hauran de passar a un règim de comunicació prèvia.

Tenint en consideració l'excepcionalitat del règim d'autorització (aquest caràcter excepcional obliga a un plus de justificació i mai pot esdevenir règim general), aquest només és exigible quan concorren de forma acumulativa les següents condicions:

- a) No discriminació
- b) Necessitat, entesa com a justificació imperiosa d'interès general. Aquest concepte s'ha d'aplicar d'acord amb la interpretació que en fa el Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees i inclou, entre d'altres, la protecció del medi ambient i l'entorn urbà, i la conservació del patrimoni històric i artístic nacional.
- c) Proporcionalitat, entesa com que el règim d'autorització sigui l'instrument més adequat per assolir l'objectiu que es persegueix perquè no existeixen altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat. En aquest sentit, no es podrà sotmetre a règim d'autorització si és suficient una comunicació o una declaració responsable.

Pel que fa al requisit de no discriminació, no provoca una especial problemàtica, ja que la normativa municipal no preveu en aquest sentit cap tipus de discriminació.

A partir d'aquestes consideracions, les actuacions subjectes a llicència urbanística descrites a l'article 187, 187 bis i 187 ter, del TRLUC que es veuen afectades per una raó imperiosa d'interès general, i que compleixen amb el requisit de proporcionalitat, entès com que el control a posteriori es produeix massa tard per a ser eficaç, són:

- La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en 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. Aquest supòsit afecta l'entorn urbà i l'actuació a posteriori podria comportar el seu enderroc amb les greus conseqüències que comporta. Afecta a l'entorn urbà, i un cop efectuada la demolició és pràcticament impossible la restitució a l'estat original.
- Obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització. Afectació directa a l'entorn urbà.
- Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl. Afecten l'entorn urbà i el medi ambient. Un cop efectuats, és molt difícil retornar a l'estat original.
- L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres. Afecta a la protecció del medi ambient, i la seva afectació pot ser irreversible.
- Canvi dels edificis a un ús residencial.



- L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge. Afecta a la protecció del medi ambient i l'alteració del paisatge pot ser irreversible.
- L'obertura, pavimentació i modificació de camins rurals. Afecta a la protecció del medi ambient, i un cop efectuada l'actuació és pràcticament impossible la restitució a l'estat original.
- La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents. Afecta a la protecció del medi ambient i l'entorn urbà.
- La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats. Afecta a la protecció del medi ambient, i comporta la impossibilitat de restitució.
- Les parcel·lacions urbanístiques. Afecta a la protecció del medi ambient i l'entorn urbà.
- La primera utilització i ocupació parcial dels edificis. Afecta a l'entorn urbà.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària. Afecta a la protecció del medi ambient.
- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa. Afectació directa a l'entorn urbà.
- La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia, o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació de telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix. Afecta a la protecció del medi ambient i l'entorn urbà. La destrossa del terreny en aquests casos pot ser irreversible i afecten qüestions de seguretat dels edificis o afectació directa sobre el domini públic.
- La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial, cultural o urbanística.

A més a més dels supòsits de manteniment del règim de llicència urbanística, hi haurem d'afegir el d'autorització d'obres i usos de manera provisional, que tenen un règim específic regulat als articles 53 i 54 del TRLUC i 61 i 62 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), així com les llicències en sòl no urbanitzable, regulades als articles 47 a 52 del TRLUC i 47 a 60 del RLUC. El seu règim específic, regulat per llei, ja implica la impossibilitat de la seva regulació mitjançant una ordenança local. Però a més, tenint en compte el seu objecte, està plenament justificat mantenir el règim d'autorització. El primer, perquè les actuacions podrien suposar un impediment a l'execució del planejament, fet que implica la necessitat d'un control i d'unes garanties difícils de concretar en un règim de comunicació prèvia. L'altra per la important afectació sobre el medi, i pels condicionants propis del règim d'ús del sòl no urbanitzable.

7.- Tenint en compte que la normativa municipal no justifica la necessitat de mantenir el règim d'autorització en determinats supòsits, aquesta pot quedar afectada per la Disposició derogatòria de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici. Aquesta ordenança, mitjançant l'exposició de



motius, justifica la necessitat de mantenir el règim d'autorització en els supòsits especificats que a continuació és detallen i aquells altres que restaran afectats pel règim de comunicació.

TÍTOL I

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte

1. És objecte d'aquesta ordenança regular el règim de comunicació prèvia dels actes de transformació del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, d'acord amb el previst a la normativa urbanística, en aquells supòsits en els quals no procedeix la prèvia obtenció de llicència urbanística, pel fet d'afectar a l'establiment o l'exercici d'una activitat de serveis i el règim d'autorització no estigui justificat pels criteris previstos a la Directiva de Serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa en els serveis en el mercat interior i a la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i d'acord amb 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, i determina aquells que resten subjectes al règim d'autorització.

2. Queda exclosa d'aquest règim de comunicació d'obres la comunicació de qualsevol activitat amb incidència ambiental, la qual es regirà per la normativa específica de control i intervenció ambiental.

3. L'àmbit territorial d'aplicació del règim de comunicació comprèn tot el terme municipal de Vila-seca, que inclou els nuclis de Vila-seca, La Pineda i La Plana.

Article 2.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia

1.- Estaran subjectes a comunicació prèvia els següents actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres:

- 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 l'edificació no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- La primera utilització i ocupació dels edificis.
- El canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- La construcció i instal·lació de murs i tanques.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal simple o complex, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.



- 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 requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

2.- 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. En altre cas, s'entendrà com a no efectuada.

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

Article 3.- Comunicacions

L'interessat presentarà la seva comunicació prèvia davant el Registre General de l'Ajuntament de Vila-seca acompanyada de la resta de documentació especificada a la normativa aplicable i en aquesta ordenança.

La comunicació prèvia es formularà segons els impresos oficials corresponents, a disposició de l'interessat en el Registre General de l'Ajuntament i a la seva pàgina web.

CAPÍTOL II.- ACTUACIONS SOTMESES A COMUNICACIÓ PRÈVIA

Article 4.- 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 l'edificació no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.

La comunicació prèvia s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Memòria redactada per tècnic competent, i que haurà de contenir les dades necessàries per tal de poder comprovar que les obres s'ajusten a la normativa urbanística, així com una descripció detallada de l'actuació a executar, i haurà d'anar acompanyada així mateix dels plànols a escala adequada que deixin constància de les actuacions a desenvolupar.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals i les fiances, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.
- Assumeix o declaració responsable del tècnic competent.

Queden excloses del règim de comunicació prèvia d'obres, les sol·licituds per aquests tipus d'obres en sòl no urbanitzable, que haurà de tramitar-se per règim de llicència d'obres.



Article 5.- Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis.

1.- Mitjançant la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació s'acredita el compliment de les condicions de la llicència d'obres d'edificació.

2.- La comunicació prèvia s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'Ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Certificació del facultatiu director de les obres que acrediti la data de finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb modificacions posteriors i les condicions imposades i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada, visat.
- Projecte redactat per tècnic competent i visat, en el cas que l'actuació autoritzada hagi sofert modificacions i que la naturalesa de les obres ho requereixi, que reflecteixi l'estat de les obres exactament executades, la seva superfície i el pressupost final.
- El projecte haurà de contenir les dades necessàries per tal de poder comprovar que les obres s'ajusten a la normativa urbanística.
- Memòria justificativa del compliment de la llicència urbanística de les obres de construcció. La memòria podrà formar part del projecte descrit en el paràgraf anterior.
- Plànols a escala adequada que deixin constància de les actuacions executades. En el cas de que sigui preceptiva la presentació d'un projecte tècnic, s'inclouran en el mateix.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.

3.- Les empreses prestadores dels serveis de subministrament d'aigua, d'electricitat, gas, telecomunicacions i altres serveis urbans no poden contractar definitivament els serveis sense l'acreditació d'haver presentat la declaració prèvia de primera utilització i ocupació.

Article 6.- Comunicació prèvia de canvi d'ús d'edifici i les instal·lacions, excepte a ús residencial.

1.- El canvi d'ús d'edificis i instal·lacions, excepte a ús residencial, requerirà la presentació de la comunicació prèvia a l'Ajuntament.

2.- La comunicació prèvia s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Memòria justificativa del nou ús, i de la seva compatibilitat amb el planejament vigent.
- En el cas que el nou ús estigui sotmès a llicència ambientat o qualsevol altra autorització prevista per la normativa sectorial, s'haurà de presentar el document justificatiu d'haver-la obtingut.



Article 7.- Construcció i instal·lació de murs i tanques

La comunicació prèvia per a la construcció i instal·lació de murs i tanques s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Descripció literal i gràfica del mur o tanca. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició i qualsevol element per descriure exactament el mur o tanca a construir o instal·lar, i la seva afectació exacta a la finca afectada.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.

Queden excloses del règim de comunicació prèvia d'obres, les sol·licituds per instal·lar murs i tanques en sòl no urbanitzable, que haurà de tramitar-se per règim de llicència d'obres.

Article 8.- Comunicació prèvia per a la col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

La comunicació prèvia per a la col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Descripció literal i gràfica del cartell o tanca. En aquesta s'hauran de concretar els materials, acabats, composició, colors i qualsevol element per descriure exactament el cartell o tanca a col·locar, i la seva afectació exacta a la finca afectada.
- En el cas que el cartell o tanca publicitària es pretengui instal·lar en un espai públic, prèviament s'haurà d'obtenir la llicència corresponent, que s'haurà d'adjuntar a la comunicació.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.
- En cas que sigui procedent, la documentació tècnica necessària per acreditar la resistència i estabilitat del cartell i del seu suport.

Queden excloses del règim de comunicació prèvia d'obres, les sol·licituds per instal·lar cartells i tanques de propaganda en sòl no urbanitzable, que haurà de tramitar-se per règim de llicència d'obres.

Article 9.- La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal simple o complex, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.



La comunicació prèvia per a la formalització d'aquestes operacions jurídiques s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Memòria justificativa del nou aprofitament privatiu, i de la seva compatibilitat amb el planejament vigent.
- En el cas que el nou ús estigui sotmès a llicència ambientat o qualsevol altra autorització prevista per la normativa sectorial, s'haurà de presentar el document justificatiu d'haver-la obtingut.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.

Article 10.- 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 requereixi l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

La comunicació prèvia per a la formalització d'aquestes intervencions s'haurà de presentar mitjançant el formulari oficial de l'ajuntament, i al mateix s'hi haurà d'adjuntar la següent documentació:

- Plànol d'emplaçament que indiqui clarament la situació de la finca.
- Memòria justificativa de la intervenció, i de la seva compatibilitat amb el planejament vigent.
- En el cas que el nou ús estigui sotmès a llicència ambientat o qualsevol altra autorització prevista per la normativa sectorial, s'haurà de presentar el document justificatiu d'haver-la obtingut.
- Justificació de l'aprovació del projecte d'actuació específica o del pla urbanístic que correspongui.
- Justificant de l'autoliquidació dels drets municipals, en el cas que l'Ordenança Fiscal així ho determini.

Article 11.- Manca de documentació

En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia que no reuneixi els requisits fixats en aquesta ordenança, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

En el termini màxim de 10 dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació, l'Ajuntament haurà de requerir a l'interessat per tal que presenti la documentació que manca per a presentar, advertint-lo que no està habilitat per a executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

Passats 10 dies des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desistiment de l'actuació comunicada, mitjançant resolució que s'haurà de notificar a l'interessat.



Article 12.- Comunicació d'actuacions sotmeses a llicència urbanística

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

2.- En el termini màxim de 10 dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació, l'Ajuntament dictarà la resolució declarant la manca d'efectes de la comunicació prèvia i requerint l'interessat per tal que presenti la sol·licitud de llicència urbanística, advertint-lo que no està habilitat per executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

Article 13.- Comprovació de les declaracions prèvies

1.- La comprovació posterior per part dels serveis municipals de les actuacions comunicades no és requisit previ per a la seva execució. La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte 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. Tot això, sens perjudici de la posterior incoació de l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística. En qualsevol cas, la resolució prevista en aquest punt no s'entendrà com cap acte de protecció de la legalitat urbanística, i en conseqüència ni afectarà a la prescripció de l'acció ni suposarà l'inici del còmput del termini per a la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Disposició derogatòria

La present ordenança deroga qualsevol disposició continguda en qualsevol reglament, ordenança o normativa municipal, en allò que s'oposi a la present normativa.

Disposició final

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