



ANNEX I – Comunicació prèvia d'obres

Principis generals:

Es podran portar a terme obres només comunicant-ho prèviament a l'ajuntament:

- *Sempre que siguin en sòl urbanitzable i no afectin edificis o elements protegits.*
- *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 no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic (d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació).*
- *La primera utilització i ocupació dels edificis.*
- *El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, llevat de l'ús residencial.*
- *La construcció o la 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 complexa, signifiquen un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte als autoritzats en una llicència urbanística anterior.*
- *Els actes subjectes a intervenció que es realitzin 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 terrenes afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.*
- **Qualsevol obra que pugui ser considerada dins l'àmbit de la Llei d'Ordenació de l'Edificació LOE (Llei 38/1999), requerirà llicència i projecte d'edificació visat.**

OBRES SOTMESES A COMUNICACIÓ AMB INDICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ QUE S'HA D'APORTAR PER JUSTIFICAR EL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA D'EDIFICACIÓ:

Obres de reforma, modificació, rehabilitació construccions preexistents:

- **Ampliació de volum que no afecti la configuració arquitectònica de l'edifici**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - o Memòria descriptiva subscripta per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i



permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.

- Plànols i seccions estat actual i nova distribució amb noves instal·lacions que es reformin
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Redistribució total o parcial d'habitatge existent**
 - Memòria descriptiva i les obres subscrita per arquitecte o arquitecte tècnic, amb justificació del compliment del Decret 141/2012
 - Plànols i seccions estat actual i nova distribució amb noves instal·lacions que es reformin
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Reforma de local per canvi d'ús (excepte a ús residencial o canvi general usos en l'edifici)**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscrita per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols i seccions estat actual i nova distribució amb noves instal·lacions que es reformin
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Reforma o redistribució de local sense canvi d'ús o activitat**
 - Memòria descriptiva subscrita per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols i seccions estat actual i nova distribució amb noves instal·lacions que es reformin
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Obres que afectin puntualment estructura o fonaments**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscrita per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols descriptius del reforç o substitució estructural
 - Pressupost



- Assumeix direcció
- **Obres que afectin puntualment estructura: llosa de balcó, barbacana, ampliació d'obertura.**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscripta per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols descriptius del reforç o substitució estructural
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Construcció de murs de contenció**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscripta per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols, alçats i seccions, incloent distribucions i instal·lacions
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Construcció de casetes, coberts o altres elements de poca entitat constructiva d'una sola planta, de caràcter no residencial ni públic**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscripta per tècnic competent, amb grau detall suficient per establir les característiques tècniques de les obres i permetre comprovar la seva adequació al planejament i a la normativa tècnica aplicable.
 - Plànols descriptius del reforç o substitució estructural
 - Pressupost
 - Assumeix direcció
- **Enderroc total o parcial de coberts de poca entitat constructiva d'una sola planta, de caràcter no residencial ni públic**
 - Projecte d'obres art. 34 del D 64/2014:
 - Memòria descriptiva subscripta per tècnic competent
 - Plànols descriptius de la construcció a enderrocar
 - Pressupost
 - Assumeix direcció



OBRES QUE NO PRECISEN DE DOCUMENTACIÓ TÈCNICA EN EL MOMENT DE SER COMUNICADES PRÈVIAMENT A LA SEVA EXECUCIÓ:

- **Reformes de poca entitat, tant en locals com en habitatges, que només afectin acabats, equipament o instal·lacions** (ex: canviar banyera per plat de dutxa/reforma de bany o cuina...).

- Descripció de l'obra
- Pressupost

Manteniment de les façanes i cobertes dels edificis:

- **Manteniment superficial de la façana: pintura, arrebossat, sòcol...**
- Descripció de l'obra
 - Pressupost
- **Reforma puntual sense necessitat de reforç o apuntalament: modificació d'una finestra, portal, posar aplacat o nous revestiments...**

- Descripció de l'obra gràfica i escrita
- Pressupost

- **Manteniment coberta: substitució de teules, col·locació d'aïllament i/o impermeabilització, substitució o col·locació de xemeneies.**

- Descripció de l'obra
- Pressupost

- **Instal·lació d'antenes, aparells d'aire condicionat, conductes i similars en coberta o façana**

- Descripció de l'obra gràfica i escrita
- Pressupost

- **Col·locació de rètol i tendals en la planta baixa**

- Descripció de l'obra gràfica i escrita
- Pressupost

Treballs en jardins o patis

- **Enjardinament, pavimentació**

- Descripció de l'obra
- Pressupost



- **Construcció de tanques de separació entre veïns o via pública**

- Descripció de l'obra
- Pressupost

- **Instal·lació de barbacoa**

- Descripció gràfica de l'obra (ubicació)
- Pressupost

ALTRES INDICACIONS

RESPECTE A LA COMUNICACIÓ: *Conforme a l'article 14 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, les persones físiques podran triar a tot moment si es comuniquen amb l'ajuntament per a l'exercici dels seus drets i obligacions a través de mitjans electrònics o no, tret que estiguin obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les Administracions Públiques. El mitjà triat per la persona per comunicar-se amb les Administracions Públiques podrà ser modificat per aquella a qualsevol moment.*

En tot cas, estaran obligats a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les Administracions Públiques per a la realització de qualsevol tràmit d'un procediment administratiu, almenys, els següents subjectes:

- a) Les persones jurídiques.*
- b) Les entitats sense personalitat jurídica.*
- c) Els qui exerceixin una activitat professional per la qual es requereixi col·legiació obligatòria, per als tràmits i actuacions que realitzin amb les Administracions Públiques en exercici d'aquesta activitat professional. En tot cas, dins d'aquest col·lectiu s'entendran inclosos els notaris i registradors de la propietat i mercantils.*
- d) Els qui representin a un interessat que estigui obligat a relacionar-se electrònicament amb l'Administració.*
- i) Els empleats de les Administracions Públiques per als tràmits i actuacions que realitzin amb elles per raó de la seva condició d'empleat públic, en la forma en què es determini reglamentàriament per cada Administració.*

RESPECTE A LA PRIMERA OCUPACIÓ D'EDIFICIS: *De conformitat amb l'article 75.2 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció que es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació i el certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres o, si escau, de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sense que l'administració atorgant hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.*

RESPECTE A L'INICI DE LES OBRES: *Amb caràcter general, i d'acord amb l'article 72.3 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, la persona interessada està habilitada per executar l'acte que es tracti des del moment de la presentació de la comunicació prèvia i dels documents requerits, amb les excepcions previstes en el propi reglament, en la legislació sobre règim local i en les ordenances municipals.*

RESPECTE A LA DOCUMENTACIÓ A APORTAR EN CAS D'OBRES COMUNICADES: Serà la següent:

Model de Comunicació Prèvia normalitzat.

Memòria descriptiva i justificativa de les obres.

Pla d'emplaçament.

Pressupost i mesuraments detallats per partides.

Fotocòpia del CIF o NIF segons el titular sigui persona jurídica o persona física, respectivament.

Impres d'autoliquidació dels següents tributs, segons com pertocarà:

- *Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.*



Ajuntament d'Olost

Pl. Major, 1 - 08516 OLOST
NIF: P0814800 I
olost@olost.cat

- *Taxes per la utilització privativa o aprofitament especial del domini públic local.*
- *Autoliquidació de la taxa per la realització de les activitats administratives de control.*
- *Garantia per Gestió de Residus de la Construcció.*
- *[altres]*

En el cas de primera utilització i ocupació d'edificis i construccions:

Certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, on es faci constar els fets al fet que fa referència l'article 75.1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig.

Segons l'article 75 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig, en el certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, es faran constar els fets següents:

- a) Data de conclusió de les obres.*
- b) Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.*
- c) Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.*

En el cas d'obres que no s'ajusten al projecte tècnic autoritzat (art. 35 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig):

Documentació escrita i gràfica que esmeni el projecte autoritzat i, si escau, el projecte d'execució que ho desenvolupa. Així mateix, informe detallat subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes al fet que fa referència l'article 76.1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014, de 13 de maig .

Si l'Administració atorgant considera que les obres alteren substancialment el projecte autoritzat, ho ha de comunicar a la persona titular de la llicència urbanística, la qual cosa determina la impossibilitat d'iniciar o continuar l'execució de les citades obres, i ha de requerir-la perquè sol·liciti la llicència urbanística corresponent, sense perjudici d'adoptar altres mesures de protecció de la legalitat urbanística apropiades si considera que es vulnera.
