



EDICTE

L'edicta publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 26 de setembre de 2025 queda anul·lat i substituït per aquest.

Aprovació definitiva de l'Ordenança Municipal d'Obres subjectes a comunicació prèvia.

De conformitat amb el que preveu l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, i atès que ha esdevingut definitiva l'aprovació inicial de l'Ordenança Municipal d'Obres subjectes a comunicació prèvia, aprovada pel Ple municipal en sessió ordinària del 6 de juny de 2025, la qual es va sotmetre a informació pública mitjançant anuncis publicats al BOPB (23/06/2025), al DOGC (23/06/2025), al diari El 9 Nou (20/06/2025), i al tauler d'anuncis de l'ajuntament, sense que s'hi formulessin al·legacions ni reclamacions, es fa pública la seva aprovació definitiva i se'n transcriu el text íntegre:

ORDENANÇA MUNICIPAL D'OBRES SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA DE SANT FOST DE CAMPSENTELLES

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL PRELIMINAR

- Article 1. Objecte
- Article 2. Àmbit.
- Article 3. Interpretació.
- Article 4. Vigència.

TÍTOL I. RÈGIM D'AUTORITZACIÓ

- Article 5. Actuacions urbanístiques subjectes al règim d'autorització.

TÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ

- Article 6. Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia
- Article 7. Comunicació prèvia urbanística
- Article 8. Formalització i documentació de la comunicació prèvia
- Article 9. Acreditació de la comunicació prèvia urbanística
- Article 10. Validesa de la comunicació prèvia
- Article 11. Verificació formal i inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de les dades i documents aportats amb la comunicació
- Article 12. Verificació formal i inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter no essencial, de les dades i documents aportats amb la comunicació
- Article 13. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials



- Article 14. Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades subjectes a llicència ambiental
Article 15. Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades subjectes a comunicació ambiental
Article 16. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions
Article 17. Comunicació prèvia d'altres actuacions

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA

SEGONA

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

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.

La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat de la persona interessada davant l'administració urbanística, que li permet l'execució posterior de l'acte subjecte a aquest règim que, en el cas d'execució d'obres, requereix la determinació d'un termini cert per dur-les a terme. En aquest sentit la comunicació prèvia no és un instrument d'intervenció administrativa preventiva.

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 urbanística, 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 amb el compliment dels preceptes establerts en l'esmentat reglament, les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació i, si s'escau, per la legislació sectorial.

A Sant Fost de Campsentelles existeix la necessitat d'establir una concreta regulació de les obres no subjectes a llicència municipal i susceptibles de ser sotmeses a un règim de comunicació prèvia, que són actualment un important volum de les peticions de realitzacions d'obres al municipi, per tal d'assolir una major eficàcia i una tramitació més ràpida mitjançant la simplificació de la documentació que s'ha d'aportar i la reducció del termini per iniciar determinades obres, que per la seva naturalesa, i atenent a criteris de necessitat, no discriminació i proporcionalitat, no tenen un impacte susceptible de control previ, subjecte a l'autorització o llicència municipal.

Per aquests motius, l'Ajuntament de Sant Fost de Campsentelles aprova una Ordenança que té com objectiu regular, simplificar i agilitzar la tramitació dels procediments administratius, necessaris en les actuacions urbanístiques detallades en el present document.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1.- Objecte.

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació del règim d'intervenció administrativa de totes aquelles obres i actuacions urbanístiques susceptibles de ser sotmeses al règim de comunicació prèvia.



Article 2.- Àmbit.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal de Sant Fost de Campsentelles.

Article 3.- Interpretació.

L'ordenança següent s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les paraules, en relació amb el context i sempre d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable, les normes de procediment administratiu i altres, així com d'acord amb la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment en el terme municipal.

Article 4.- Vigència.

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop completats els tràmits previstos per la legislació vigent 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.

TÍTOL I. RÈGIM D'AUTORITZACIÓ

Article 5.- Actuacions urbanístiques subjectes al règim d'autorització

Les següents actuacions no estaran subjectes al tràmit de comunicació prèvia d'obres, estant subjectes al règim de llicència urbanística, que es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les tipologies següents:

1. Llicència per a l'execució d'obres i canvi d'ús a residencial

Les obres subjectes a llicència d'execució d'obres i canvis d'ús a residencial es distribueixen en els subtipus següents:

1.1. Les obres que d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic (obres d'edificació):

- Les obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.*
- Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè tenen caràcter d'intervenció total.*
- Les obres d'ampliació, reforma, rehabilitació o demolició quan alterin la configuració arquitectònica de l'edifici, perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial produeixen una variació essencial de la composició general exterior, de la volumetria o del sistema estructural de l'edifici.*
- Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents quan tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.*
- Les obres d'ampliació, reforma o rehabilitació en edificis existents que estiguin catalogats o protegits.*



Als efectes anteriors:

1. *Es considera que tenen escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica les edificacions de nova construcció que no necessiten fonamentació i les edificacions que tenen un volum inferior 75 m3, amb una sola cruïxa.*
2. *Es considera que les obres no produeixen una variació de la composició general exterior quan alteren els acabats de la façana o modifiquen les obertures de la façana en una superfície inferior al 20% o quan comporten el canvi de la forma de la coberta, en menys d'un 20% de la seva superfície.*
No es considera variació essencial de la composició, la recuperació, reparació i manteniment dels elements preexistents conservant les mateixes característiques que els originals.
3. *Es considera que les obres produeixen una variació essencial de la volumetria quan comporten canvis de la forma geomètrica bàsica de l'edificació (de volum simple a volum compost, de forma geomètrica regular a irregular, variació del nombre de cares/vèrtex del cos geomètric,...) o increments del volum edificat superior al 20% i superior a 75 m3.*
4. *Es considera que les obres produeixen una variació essencial del conjunt del sistema estructural quan se substitueixen, en mes del 50%, els fonaments, els elements verticals de suport o la superfície dels forjats, indistintament. La reparació i el reforç dels elements estructurals existents no es considera variació del sistema estructural.*
5. *Es considera que les obres tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici quan modifiquen els usos prèviament autoritzats en més d'un 50% de la superfície construïda.*

1.2. *La demolició total o parcial d'edificis i construccions.*

1.3. *El canvi dels edificis a un ús residencial.*

1.4. *Els moviments de terres i les esplanacions, en qualsevol classe de terrenys:*

- *Els moviments de terres i les esplanacions de terrenys en qualsevol classe de sòl.*
- *La construcció de murs de contenció que impliquin moviments de terres i esplanacions de terrenys.*

1.5. *L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.*

1.6. *L'acumulació de residus o el dipòsit de material que alterin les característiques del paisatge.*

1.7. *La instal·lació d'hivernacles o similars, quan els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin superiors a un metre.*

1.8. *Les operacions de tala:*

- *La tala de masses arbòries, enteses com conjunt d'arbres disposats de forma no aïllada de manera que les seves capçades estiguin en contacte. Per a exemplars d'arbres amb capçada de fins a 3 metres de diàmetre es considera massa arbòria quan el conjunt està constituït per una agrupació de com a mínim tres exemplars, sens perjudici que per a determinades espècies d'arbre amb més diàmetre de capçada i sense cap tipus de protecció especial, també es pugui donar aquesta consideració de massa arbòria a partir de dos elements*
- *La tala de vegetació arbustiva, entesa com a conjunt de plantes llenyoses que creixen de forma estructurada, generalment ramificades des de la base, mancades de tronc principal i amb una alçària màxima de 5 metres.*



1.9. Les obres puntuals d'urbanització, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins:

- Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització, en espais d'ús públic, i ja sigui de titularitat tant pública com privada.
- Les obres executades per a l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.

1.10. La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents:

- La instal·lació de cases prefabricades, ja siguin provisionals o permanents.
- La instal·lació de mòduls prefabricats, ja siguin provisionals o permanents.

1.11. Les instal·lacions de subministrament de serveis:

- Les instal·lacions de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia i d'altres 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 sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
- Les instal·lacions d'infraestructures de telecomunicacions per sobre del límit establert per la legislació sectorial: la instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil si es dona algun dels supòsits següents:
 - Que tinguin un impacte en el patrimoni històric-artístic o en l'ús privat i ocupació dels béns de domini públic.
 - Quan ocupin una superfície superior a 300 m², computant-se a tal efecte tota la superfície inclosa dins del tancament de l'estació o instal·lació.
 - Que siguin de nova construcció i tinguin un impacte en espais naturals protegits.

1.12. Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica:

- Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en els termes establerts per la normativa urbanística aplicable.

2. Llicència per a la constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa:

- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal o d'un complexa sobre un edifici o un conjunt immobiliari.

3. Llicència de primera utilització i ocupació parcials dels edificis i construccions:

- La primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions de nova planta.
- La primera utilització i ocupació parcials de les ampliacions dels edificis i construccions existents.
- La primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar-ne l'ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.

4. Llicència de parcel·lació urbanística:

- Les divisions simultànies o segregacions successives de terrenys, en qualsevol classe de sòl, que tinguin per finalitat dur a terme o facilitar els actes d'utilització propis del sòl urbà i la implantació



d'obres en aquest sòl, per raó de les característiques físiques dels terrenys afectats, de la seva delimitació per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis urbanístics o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió.

- Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades en l'apartat anterior, en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.*
- La constitució d'associacions o societats en les quals la condició de ser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix l'apartat anterior.*

5. Llicència d'usos i obres provisionals:

- Els usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic. Només es poden autoritzar les obres i els usos provisionals recollits a la normativa urbanística.*

6. Actuacions en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat:

6.1. Actuacions que requereixen la tramitació i aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica.

- Usos, obres o actuacions permeses d'acord amb el règim d'ús del sòl no urbanitzable establert a la legislació urbanística.*

6.2. Actuacions que no requereixen la tramitació d'un pla especial urbanístic o d'un projecte d'actuació específica.

- Usos, obres o actuacions permeses d'acord amb el règim d'ús del sòl no urbanitzable establert a la legislació urbanística.*

TÍTOL II. RÈGIM DE COMUNICACIÓ

Article 6.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia

Les obres i actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia es classifiquen, a efectes de la seva tramitació administrativa, en les tipologies següents:

1. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials:

Les obres i actuacions subjectes a comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús no residencial es distribueixen en els subtipus següents:

1. Les obres que requereixen la intervenció d'un tècnic competent

- 1.1. Les obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin caràcter residencial ni públic i que siguin d'una sola planta.**
- 1.2. Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin els fonaments o els elements estructurals i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la**



composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

- I.3.** *Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin el volum o les superfícies construïdes i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.*
- I.4.** *Les obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que afectin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici perquè encara que tinguin caràcter d'intervenció parcial no produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, el conjunt del sistema estructural i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.*
- I.5.** *La demolició o enderrocament total o parcial de construccions auxiliars o instal·lacions annexes a l'edificació que no es trobin dins de l'àmbit de l'edificació d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.*
- I.6.** *Les intervencions sobre els edificis existents que tinguin caràcter d'intervenció parcial d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que tinguin elements catalogats o protegits, quan les obres no afectin a l'element catalogat o protegit.*
- I.7.** *El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.*
- I.8.** *La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals de menys d'un metre d'alçària.*
- I.9.** *La instal·lació de grues de construcció quan no es considerin mitjans auxiliars per a l'execució d'unes obres que estiguin emparades en una llicència urbanística o en una comunicació prèvia vigent.*
- I.10.** *La construcció de murs de contenció d'una alçada superior a un (1) metre.*
- I.11.** *L'execució de cales, pous o sondejos que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en llicència o comunicació urbanística vigent.*
- I.12.** *Les actuacions preparatòries a les obres de construcció que s'ajustin a les condicions general d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en llicència o comunicació urbanística vigent (instal·lació de casetes, barraques provisionals d'obra, sitges o similars).*
- I.13.** *Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics, en els termes que estableix la normativa urbanística.*
- I.14.** *Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les d'infraestructures de serveis tècnics d'acord amb la normativa urbanística, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.*



I.15. Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques requereixin la intervenció d'un tècnic competent.

II. Les obres que no requereixen la intervenció d'un tècnic competent

II.1. Les obres de reforma, modificació o rehabilitació sobre edificis existents que no afectin els fonaments, els elements estructurals, el volum, les superfícies construïdes o el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent i que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici i no tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

II.2. Les obres de reforma interior en un habitatge que no en modifiquin la distribució, l'estructura o la façana. Tipus d'actuacions que es poden realitzar:

- Reforma de cuina i/o bany existents, sense alteració d'envans (substitució de mobiliari sanitari, armaris i taulells)
- Enguixar parets o sostres
- Reparació, substitució i/o col·locació de fals sostre
- Reparació, substitució i/o col·locació de paviment
- Reparació i/o substitució de fusteria o serralleria (portes, finestres, persianes, baranes ...)
- Reparar o renovar les instal·lacions a l'interior de l'habitatge

II.3. Les obres de reforma interior d'entitats sense ús d'habitatge que no afectin estructura, volumetria ni façanes, sense canvi d'ús a residencial, i que no pressuposin cap afectació mediambiental per a l'activitat vigent ja autoritzada.

- Enguixar parets o sostres
- Reparació, substitució i/o col·locació de fals sostre
- Reparació, substitució i/o col·locació de paviment
- Reparació i/o substitució de fusteria o serralleria (portes, finestres, persianes, baranes ...)
- Reparar o renovar les instal·lacions a l'interior del local o nau existent

II.4. Les obres de reforma interior en espais o zones comunitàries dels edificis que no en modifiquin la distribució, l'estructura o la façana.

- Enguixar parets o sostres
- Reparació, substitució i/o col·locació de fals sostre
- Reparació, substitució i/o col·locació de paviment
- Reparació i/o substitució de fusteria o serralleria (portes, finestres, persianes, baranes ...)
- Reparar o renovar les instal·lacions a l'interior

II.5. La construcció o la instal·lació de tanques definides al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, i murs de contenció d'una alçada inferior a un (1) metre.

II.6. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.



- II.7.** *Les mesures de protecció en façanes, mitgeres, patis o terrats.*
- II.8.** *La instal·lació de tanques provisionals en solars mitjançant pals, malles metàl·liques, o similars.*
- II.9.** *La pavimentació, la construcció de voreres i l'arranjament d'espais lliures de parcel·les mitjançant obres de més entintat que les de manteniment.*
- II.10.** *La instal·lació de mitjans auxiliars per a l'execució d'obres, diferents de les grues de construcció, que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en una llicència urbanística o en comunicació prèvia vigent per a l'execució d'obres.*
- II.11.** *Reforç i extintolament provisional d'estructures d'edificis o construccions existents.*
- II.12.** *Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques no requereixin la intervenció d'un tècnic competent.*

2. Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions:

- *La primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.*
- *La primera utilització i ocupació de les ampliacions dels edificis i les construccions existents.*
- *La primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar els seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.*

3. Comunicació prèvia d'altres actuacions

- a.** *La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.*
- b.** *Les modificacions no substancials dels projectes tècnics autoritzats o comunicats prèviament.*
- c.** *La transmissió d'una llicència urbanística o d'una comunicació prèvia.*
- d.** *La pròrroga de les llicències urbanístiques.*

Article 7.- Comunicació prèvia urbanística

- 1.** *La comunicació prèvia es presenta a l'Ajuntament acompanyada de la documentació que estableix la normativa urbanística i aquesta ordenança, acredita el compliment del règim d'intervenció urbanístic per l'acte, permet l'inici de l'acte comunicat des del dia de la seva presentació i faculta els serveis tècnics municipals per verificar la conformitat de les dades que s'hi contenen.*
- 2.** *Les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres no són vàlides si no indiquen els terminis màxims per a començar-les i acabar-les, en proporció a la seva entitat i d'acord amb les terminis establerts en la normativa urbanística i en aquesta ordenança.*



Els terminis màxims indicats en la comunicació prèvia no poden superar els dos mesos per a començar l'execució de les obres ni els sis mesos per a acabar-les, a excepció de les obres contemplades en els apartats II.2, II.3 i II.4 de l'epígraf 1.II de l'anterior article 6, previst per les obres que no requereixen la intervenció de tècnic competent, les quals disposaran de tres mesos per acabar-les sense possibilitat a que aquest termini (3 m.) es pugui prorrogar

- 3.** *En el règim de comunicació prèvia són aplicables les condicions generals i les particulars per cada tipus d'actuació aprovades per l'alcalde o alcaldessa i publicades en la seu electrònica de l'Ajuntament.*

Article 8.- Formalització i documentació de la comunicació prèvia

- 1.** *L'Ajuntament posarà a disposició de les persones interessades un model normalitzat de comunicació prèvia.*
- 2.** *La comunicació prèvia es presenta acompanyada de la documentació exigida per la normativa urbanística i per aquesta ordenança.*

Article 9.- Acreditació de la comunicació prèvia urbanística

La persona titular pot acreditar la comunicació prèvia mitjançant còpia de la documentació presentada, segellada pel Registre municipal, en format imprès o electrònic. En qualsevol cas, aquesta còpia formal de la comunicació ha d'estar en tot moment a disposició del personal de control i d'inspecció, en el domicili de l'obra o al lloc on es duu a terme l'acte urbanístic comunicat.

Article 10.- Validesa de la comunicació prèvia

- 1.** *Només tenen validesa jurídica les comunicacions prèvies presentades de conformitat amb les determinacions d'aquesta ordenança, que són eficaces des de la seva entrada en el Registre general de l'Ajuntament, moment a partir del qual es pot dur a terme l'acte comunicat.*
- 2.** *La comunicació prèvia no atorga, a la persona o empresa titulars de l'acte, facultats sobre el domini públic, els serveis públics o els béns col·lectius, ni dona cobertura a efectes jurídics que vulnerin l'ordenament jurídic o el planejament urbanístic.*
- 3.** *L'Ajuntament acordarà la incoació d'un expedient administratiu encaminat a determinar les possibles responsabilitats derivades, si és el cas, de l'execució de l'acte defectuosament comunicat.*

Article 11.- Verificació formal i inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de les dades i documents aportats amb la comunicació

- 1.** *Quan l'òrgan o servei tècnic municipal, en comprovar les dades i els documents aportats junt amb la comunicació prèvia, detecti qualsevol inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial, elevarà proposta a l'òrgan municipal competent per tal que dicti un acte administratiu en virtut del qual es declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat i, si escau, la suspensió provisional dels actes comunicats.*
- 2.** *L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat es notificarà a la persona interessada, la qual*



disposarà del tràmit d'audiència, per un termini de deu dies, durant el qual podrà formular al·legacions i presentar els documents que estimi pertinents.

3. A efectes d'aquesta ordenança, es considera que la inexactitud, la falsedat o l'omissió és de caràcter essencial en els supòsits següents:

- *Si els actes comunicats estan prohibits per l'ordenament urbanístic vigent o no poden complir en cap cas els requeriments de la normativa sectorial aplicable.*
- *Si es detecten defectes essencials en la documentació tècnica presentada amb la comunicació prèvia, i per tant, requereixen modificacions substancials per a ser esmenats, és a dir, qualsevol modificació de l'acte urbanístic prèviament comunicat que, en aplicació dels criteris i dels paràmetres que estableix la normativa urbanística i en el seu defecte aquesta ordenança, afecti les condicions essencials dels actes urbanístics i comporti una reconsideració dels requisits urbanístics o tècnics.*
- *Si els actes comunicats no disposen d'alguna autorització, urbanística o sectorial, necessària, o si s'ha omès algun control previ preceptiu d'acord amb la normativa sectorial.*
- *Si, en comprovar les dades i els documents aportats conjuntament amb la comunicació prèvia, es detecta qualsevol altra inexactitud, falsedat o ommissió de caràcter essencial que puguin inserir-se dins d'aquesta qualificació de caràcter no essencial.*

4. Si es mantenen les deficiències detectades, es dictarà una resolució que declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat, impedeix que es realitzi l'acte, ratifica la suspensió provisional dels actes, posa fi al procediment administratiu iniciat per a la verificació formal de la comunicació prèvia i comporta l'arxiu de les actuacions.

5. Caldrà que la persona interessada presenti de nou la comunicació, sens perjudici de les possibles responsabilitats i dels possibles procediments de protecció de la legalitat urbanística que resultin de dur a terme un acte emparat en una comunicació defectuosa.

Article 12.- Verificació formal i inexactitud, falsedat o ommissió, de caràcter no essencial, de les dades i documents aportats amb la comunicació

- 1. Quan l'òrgan o servei tècnic municipal, en comprovar les dades i els documents aportats junt amb la comunicació prèvia, detecti qualsevol inexactitud, falsedat o ommissió de caràcter no essencial, elevarà proposta a l'òrgan municipal competent per tal que dicti un acte administratiu en virtut del qual es constati que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat i, si escau, ordeni la suspensió provisional dels actes en curs d'execució.**
- 2. L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'anterior apartat, es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del termini de deu dies per presentar els documents pertinents per corregir i perfeccionar la comunicació.**
- 3. L'Ajuntament l'advertirà que la no presentació dins de termini de les esmenes procedents, comportarà que l'òrgan competent acordi o, si escau, ratifiqui, la suspensió provisional dels actes i declari ineficaç la comunicació prèvia, sens perjudici que la persona interessada pugui tornar a presentar una altra comunicació dels actes que es pretenguin dur a terme i que l'Ajuntament procedeixi a incoar els procediments de protecció de la legalitat urbanística establerts per la normativa urbanística.**



Article 13.- Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials

1. Àmbit d'aplicació

- a) *Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia els actes establerts per la legislació urbanística que comporten l'execució d'obres i els canvis d'usos no residencials i que s'enumeren en l'article 6.1 d'aquesta ordenança.*
- b) *La comunicació prèvia es presenta a l'Ajuntament acompanyada de la documentació enumerada en l'Annex 1 d'aquesta ordenança segons el tipus d'obres a què fa referència.*
- c) *A efectes d'aquesta ordenança, les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres es classifiquen en funció de la documentació que s'ha de presentar i en funció de si les obres comunicades requereixen, o no, la intervenció d'un tècnic competent.*
- d) *Per tal de garantir la correcta destinació dels residus derivats de l'execució de les obres, amb la comunicació prèvia s'ha d'aportar un document d'acceptació de residus signat per un gestor de residus autoritzat. En aquest document ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió dels residus derivats de l'execució de les obres comunicades. En el cas de comunicacions prèvies per a l'execució d'obres que no generin residus de construcció i demolició, aquesta circumstància ha de manifestar-se en l'oportuna comunicació prèvia.*
- e) *Les actuacions que requereixin informe previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria han de disposar de l'informe favorable prèviament a la presentació de la comunicació, i aquest informe s'ha d'aportar amb la comunicació prèvia o s'ha d'indicar la referència necessària perquè l'Ajuntament el pugui obtenir. Pel que fa a les actuacions sotmeses al control preventiu de la Generalitat de Catalunya mitjançant l'emissió del corresponent informe de prevenció d'incendis, és l'Ajuntament qui sol·licita aquest informe un cop presentada la comunicació prèvia.*
- f) *La presentació de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús en cap cas autoritza a l'ocupació o l'afectació de la via pública o de béns de domini públic.*

2. Actes que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic competent:

Als efectes d'aquesta ordenança, és preceptiva la intervenció de tècnic competent que subscrigui la documentació tècnica corresponent i que assumeixi la direcció facultativa de l'execució de les obres en les actuacions incloses en l'apartat I de l'Annex 2 d'aquesta Ordenança.

- a. *A la comunicació prèvia d'aquestes actuacions ha de constar que es compleixen les determinacions de la normativa urbanística i els altres requisits exigibles per dur a terme l'acte comunicat d'acord amb la normativa aplicable.*
- b. *En els supòsits previstos en la normativa sectorial vigent, la comunicació prèvia també s'ha d'acompanyar de la designació i acceptació del tècnic competent que assumirà la coordinació de la seguretat i salut en l'execució de les obres.*

3. Actes que es poden tramitar sense intervenció de tècnic competent



- a. Als efectes d'aquesta ordenança no és preceptiva la intervenció de tècnic competent en les actuacions incloses en l'apartat II de l'Annex 2 d'aquesta Ordenança.
- b. A la comunicació prèvia d'aquestes actuacions ha de constar que la persona interessada és coneixedora de la situació urbanística de l'edifici, dels terrenys o del solar on es pretén actuar.

Article 14.- Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades subjectes a llicència ambiental

La documentació de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres per adequar el local o establiment a una activitat determinada que estigui subjecte a llicència ambiental es pot incloure en la sol·licitud de llicència ambiental. La simple sol·licitud de la llicència ambiental té els efectes corresponents a la presentació de la comunicació prèvia urbanística que permet iniciar l'execució de les obres d'adequació del local o establiment a l'activitat, d'acord amb el règim de comunicació prèvia regulat en aquesta ordenança. La resolució de la llicència ambiental pot condicionar l'inici de l'activitat a un control inicial que pot incloure la comprovació de l'execució de les obres d'acord amb la normativa aplicable.

Article 15. Comunicació prèvia d'obres per activitats determinades subjectes a comunicació ambiental

La comunicació prèvia d'obres per adequar el local o l'establiment a una activitat determinada s'ha de presentar abans d'iniciar-les i serà responsabilitat del promotor l'eventual incompatibilitat de la normativa urbanística amb la normativa reguladora d'activitat.

Article 16.- Comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

1. Àmbit d'aplicació: Estan subjectes a aquest tipus de comunicació prèvia la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions que es relacionen a l'apartat III de l'Annex 2 d'aquesta ordenança.

2. Tramitació:

- a) La persona interessada que comuniqui la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a l'Ajuntament ha de ser la persona titular de la llicència urbanística que prèviament ha autoritzat l'execució de les obres d'aquests edificis o construccions.
- b) La comunicació prèvia s'ha de presentar a l'Ajuntament acompanyada de la documentació enumerada en l'Annex 1 d'aquesta ordenança.
- c) Els serveis tècnics municipals poden practicar inspecció per constatar l'adequació, o no, de les obres executades en el projecte tècnic autoritzat i el compliment dels requisits i les condicions necessàries per a la primera utilització i ocupació comunicada.
- d) La comunicació prèvia de primera utilització i ocupació sempre és preceptiva i prèvia a la legitimació de cap ús específic en l'edifici o la construcció, i és independent dels actes de control inicial que s'exigeixen en matèria d'activitats, si bé s'han d'establir procediments per a coordinar ambdues intervencions.
- e) Si l'òrgan o el servei tècnic municipal constaten que les obres executades no s'adeqüen a la llicència atorgada o s'incomplixen algunes de les seves condicions, elevarà la proposta a l'òrgan municipal competent perquè, en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia de



primera utilització i ocupació en l'Ajuntament, dicti un acte administratiu en virtut del qual declari que la comunicació prèvia presentada no s'adequa a la legalitat, advertint sobre la manca de títol habilitant per a utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin d'acord amb el que preveu la normativa urbanística.

- f) L'acte administratiu adoptat d'acord amb l'apartat anterior es notificarà a la persona interessada, la qual disposarà del termini de deu dies per presentar els documents pertinents per corregir i perfeccionar la comunicació o, si escau, per ajustar les obres al contingut del títol administratiu atorgat.*
- g) Si de les actuacions de comprovació de la comunicació prèvia de primera ocupació i utilització de les edificacions l'Ajuntament constata que l'edifici o la construcció no compleix els requisits necessaris per al destí a l'ús previst pel planejament territorial i urbanístic ha d'adoptar, dins del termini màxim de sis mesos, les mesures necessàries per al cessament de la utilització o l'ocupació comunicada.*

3. Requisits per a la primera utilització i ocupació:

a. La comunicació prèvia de primera utilització i ocupació s'ha de presentar acompanyada de la documentació següent:

- 1. El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pel col·legi professional competent.*
- 2. L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau en el cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.*
- 3. Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.*
- 4. Declaració del cost real i efectiu de les construccions, instal·lacions o obres finalitzades.*

b. En la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions també ha de figurar que:

- 1. S'ha lliurat al promotor el Llibre de l'edifici,¹⁸ que comprèn, entre d'altres, les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat i de les seves instal·lacions.*
- 2. L'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació que li correspon, i que aquest s'ha incorporat al Llibre de l'edifici.*

c. Només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació prèvia a l'Ajuntament sense que aquest hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada.

Article 17. Comunicació prèvia d'altres actuacions



1. Seran objecte de comunicació prèvia a l'Ajuntament les actuacions relacionades en l'apartat IV de l'Annex 2. d'aquesta ordenança.
2. Les comunicacions prèvies de les actuacions recollides al punt anterior s'han de presentar a l'Ajuntament acompanyades de la documentació enumerada en l'Annex 1 d'aquesta ordenança.
3. Amb comunicació prèvia d'aquestes actuacions ha de constar que es compleixen els requisits exigits per la normativa aplicable.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA

Els preceptes d'aquesta Ordenança que facin remissió a la normativa estatal o autonòmica, s'entén que són automàticament modificats i/o substituïts, amb el mateix abast, en el moment en que es produeixi la modificació de la normativa a què es remeten.

SEGONA

Mitjançant Decret de l'Alcaldia es podran modificar i adequar els annexos de la present Ordenança i aprovar-se els formularis electrònics o models normalitzats que s'hi refereixen.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Aquesta Ordenança serà d'aplicació als procediments iniciats abans de la seva entrada en vigor, en allò que no perjudiqui la persona interessada.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les normes municipals d'igual o inferior rang que es contradiguin amb el contingut d'aquesta Ordenança.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Ordenança entrarà en vigor, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i romandrà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la Corporació.

ANNEX 1

DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A PRESENTAR COMUNICACIONS PRÈVIES

1. Comunicació prèvia per a l'execució d'obres i canvis d'ús

1.1. Comunicació prèvia d'obres i canvis d'ús amb responsabilitat tècnica

Les comunicacions prèvies per a l'execució d'obres i canvis d'ús no residencial que s'han de tramitar amb intervenció de tècnic o tècnica competent, s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent



- a. *Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b. *Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.*
- c. *En cas de documents tècnics no visats, declaració responsable del tècnic o tècnica competent on es faci constar la seva identitat i habilitació professional, o altre document emès pel col·legi oficial corresponent.*

d. Documentació tècnica, amb el contingut mínim següent:

- *Memòria descriptiva de les obres a executar i justificació de la normativa a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic, i quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, als requisits específics que s'hi estableixin.*
- *Plànol d'emplaçament i situació.*
- *Plànol topogràfic, si escau per la naturalesa de la intervenció.*
- *Plànols de la proposta (representació de les obres amb el grau de detall suficient per apreciar les característiques de la intervenció).*
- *Pressupost de l'actuació*

d.1. Annexos, d'acord amb normativa sectorial:

- *Estudi de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa sectorial vigent.*
- *Projectes complementaris o estudis específics requerits per la normativa sectorial.*
- *En cas d'instal·lació de grua torre: projecte tècnic de la instal·lació signat per un tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.*
- *En cas de retirades d'elements amb amiant cal adjuntar la documentació específica següent:*
 - *Document RERA - Registre d'empreses amb risc d'amiant*
 - *Pla de treball Genèric o Específic segons calgui*
 - *Document d'aprovació de dit Pla de Treball*

d.2. En cas d'instal·lacions fotovoltaïques la Documentació tècnica ha de contenir les dades següents:

- 1.- *Dades generals:*
 - *Potència pic a instal·lar.*
 - *Superfície ocupada.*
 - *Producció d'energia i energia autoconsumida.*
- 2.- *Emplaçament de la instal·lació: Especificar pels panells fotovoltaïcs: Ubicació; Inclinació i Orientació.*
Especificar les característiques del sistema de suport o d'ancoratge a l'estructura de l'edifici i de la ubicació de la resta d'elements (inversor, bateries, proteccions, etc.). Adjuntar plànols.
- 3.- *Abast de la intervenció en l'edifici: Descriure l'abast de la intervenció en l'edifici, els elements afectats i les solucions tècniques constructives que s'adopten.*
Realitzar l'anàlisi de càrregues de l'edifici amb la instal·lació fotovoltaïca, el qual haurà de tenir en compte el pes de les plaques i el sistema de suport, la tècnica d'instal·lació i ancoratge a la teulada i la càrrega sobre la teulada, factoritzant també el vent.



- 4.- *Dimensionat de la instal·lació: Justificació de la potència pic a instal·lar en funció de les dades de consum elèctric i l'espai disponible.*
- 5.- *Consideracions de seguretat i salut: Especificar les condicions de seguretat i salut que s'han de tenir en compte per portar a terme la instal·lació.*
- 6.- *Consideracions sobre les runes: Indicar si es generaran runes i, en cas afirmatiu, especificar quina serà la gestió d'aquestes runes d'acord la normativa de residus.*
- 7.- *Integració paisatgística i arquitectònica: Detallar dels criteris d'integració paisatgística continguts que siguin d'aplicació.*
Característiques tècniques de la instal·lació elèctrica
 - *Panells fotovoltaics.*
 - *Inversors.*
 - *Bateries.*
 - *Cablejat.*
 - *Quadres elèctrics i proteccions.*
 - *Sistema de control i monitoratge.*
- 8.- *Pressupost detallat: Relació de les partides que conformem el pressupost de la instal·lació.*

- e. *Document d'acceptació del gestor residus i justificant del dipòsit de la garantia, signat per un gestor de residus autoritzat per tal de garantir la correcta destinació dels residus separats per tipus.*
- f. *Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent.*
- g. *Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.*

1.2. Comunicacions prèvies d'obres sense responsabilitat tècnica

Les sol·licituds de comunicacions prèvies per a l'execució d'obres que es poden tramitar sense intervenció de tècnic o tècnica competent, s'han d'acompanyar de la documentació necessària següent:

- a. *Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b. *Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.*
- c. *Pressupost de les obres*
- d. **Documentació descriptiva i gràfica:**

Amb la comunicació s'han d'aportar els documents suficients per apreciar les característiques, la situació i la destinació de les obres, amb la finalitat de comprovar-ne la seva adequació a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i als requisits previstos per la legislació sectorial:

- *Identificació precisa de la finca afectada per les obres.*
- *Descripció i justificació de les obres que es pretén executar.*
- *Representació gràfica de les obres que per la seva naturalesa ho requereixin.*

d.1. Annexos, d'acord amb la normativa sectorial:



- En cas d'instal·lació de grua torre: projecte tècnic de la instal·lació signat per un tècnic competent, declaració responsable de la posada en servei (GR-1), assegurança de cobertura de responsabilitat civil, acta d'inspecció i certificat de la instal·lació, i, quan escaigui, informe preceptiu sectorial d'AESA.

2. Comunicació prèvia per a primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

Les sol·licituds de comunicacions prèvies de primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions s'han d'acompanyar de la documentació següent:

- a.** Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.
- b.** Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.
- c.** En cas de documents tècnics no visats, declaració responsable del tècnic o tècnica competent on es faci constar la seva identitat i habilitació professional, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent.
- d.** **Documentació tècnica amb el contingut mínim següent:**
 - Identificació de la llicència que ha autoritzat el projecte sobre el qual s'insta la primera utilització i ocupació.
 - Plànols as-built amb les modificacions introduïdes i comunicades a l'obra respecte del projecte aprovat.
 - Documentació fotogràfica de la part de l'edifici acabat i de l'entorn.
 - Justificant d'AQUALIA en relació a la connexió del clavegueram al col·lector general.
 - Llibre de l'edifici i manteniment.
 - Altre documentació requerida com a condició a la llicència municipal d'obres.
- e.** El certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de la part d'edifici o la construcció acabada, amb el contingut establert per la legislació sobre ordenació de l'edificació i visat pels col·legis professionals competents.
- f.** L'acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau, en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
- g.** Altres certificats necessaris d'acord amb la normativa tècnica o altres ordenances municipals respecte de les connexions a les xarxes de serveis.
- h.** Declaració del cost real i efectiu de les construccions, instal·lacions o obres finalitzades.
- i.** Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici, si escau:
 - Butlletí signat per l'instal·lador amb segell d'entrada a la Generalitat per a edificis de 2 a 20 habitatges.
 - Certificat signat per un tècnic competent amb segell d'entrada a la Generalitat, per a més de 20 habitatges.



j. Certificat d'abocament controlat de runa i excavació, expedit per un abocador autoritzat per la Junta de Residus de la Generalitat de Catalunya.

k. Justificant de la sol·licitud d'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana o de la declaració de l'alteració cadastral de la finca, segons sigui el cas. (Model 900D)

3. Comunicació prèvia d'altres actuacions

3.1 Comunicació prèvia de la formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comportin un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior

a. Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.

b. Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.

c. Documentació descriptiva i gràfica:

c.1. **Memòria justificativa** de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments, entitats, o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables. En cas d'habitatges també s'ha de justificar el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.

c.2. **Documentació gràfica**, a escala adequada, en què constin el nombre d'habitatges, establiments, entitats o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.

c.3. Annexos:

- Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació. Aquest document no serà anterior a tres mesos a la data de presentació de la sol·licitud.
- Proforma del contracte o de l'operació jurídica de què es tracti.

3.2 Modificacions no substancials d'actes prèviament comunicats o autoritzats per una llicència urbanística

a. Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia degudament emplenat.

b. Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.

c. En cas de documents tècnics no visats, declaració responsable del tècnic o tècnica competent on es faci constar la seva identitat i habilitació professional, o un altre document emès pel col·legi oficial corresponent.

d. Documentació tècnica amb representació de les modificacions no substancials que es proposen en un color diferenciat i en format de text refós, amb justificació del caràcter no substancial de les



modificacions que es comuniquen.

e. *En cas d'obres en curs d'execució, s'ha d'aportar un informe subscrit per la direcció facultativa de les obres sobre els aspectes següents:*

- Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat i justificació de la seva execució.*
- Caràcter no substancial de les modificacions.*
- Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.*

f. *Altres documents relatius a les modificacions que es proposen.*

3.3 Transmissió (canvi de titularitat) de comunicació prèvia

- a.** *Formulari electrònic o model normalitzat de la comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b.** *Document de cessió de la comunicació prèvia subscrit per la persona titular cedent i per la persona cessionària.*
- c.** *Nomenament de la nova direcció facultativa de les obres, si escau.*

3.4 Pròrroga dels terminis de la comunicació prèvia per a l'execució d'obres

- a.** *Formulari electrònic o model normalitzat de la comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b.** *Informe subscrit per la direcció d'obres on es faci constar l'estat d'execució de les obres, si escau.*
- c.** *Fotografies de les obres que permetin verificar l'estat d'execució en què es troben, si escau.*

3.5 Ampliació del termini de vigència de la comunicació prèvia relativa a l'execució d'obres

- a.** *Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b.** *Justificació del compliment de les obligacions fiscals i de les garanties corresponents.*

3.6 Desistiment i renúncia als efectes d'una comunicació prèvia

- a.** *Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la comunicació prèvia degudament emplenat.*
- b.** *En cas d'obres en curs d'execució, si escau, informe subscrit per la persona promotora de les obres i per la direcció facultativa, on es faci constar l'estat d'execució de les obres en el moment de paralització i les mesures de seguretat i protecció adoptades.*

3.7 Canvi o renúncia de la direcció facultativa

- a.** *Formulari electrònic o model normalitzat subscrit per la persona titular de la comunicació prèvia*



degudament emplenat.

- b. Document que acrediti la renúncia de la direcció facultativa a l'execució de les obres amb indicació de l'estat d'execució de les obres en el moment de la renúncia.
- c. Document que acrediti el nomenament de la nova direcció facultativa per a dur a terme les funcions que li pertoqueu a les obres pendents d'execució.

ANNEX 2

TAULA D'ACTUACIONS SUBJECTES A COMUNICACIÓ PRÈVIA

I. Comunicació prèvia d'obres i canvis d'ús amb intervenció de tècnic competent

ACTUACIONS		DOCUMENTACIÓ
I.1	Obres de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica i d'una sola planta	• Formulari electrònic o model normalitzat comunicació prèvia. • Justificació compliment obligacions fiscals i garanties. • Declaració responsable identitat i habilitació tècnic o tècnica competent. • Documentació tècnica. • Documentació gestió dels residus de construcció i demolició. • Autoritzacions que siguin exigibles. • Documents d'acceptació de la direcció facultativa de les obres i de la coordinació de la seguretat i salut a les obres, visats d'acord amb la normativa vigent. • Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, segons correspongui, signat per un tècnic competent.
I.2	Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que no alterin la seva configuració arquitectònica i que afectin als fonaments o els elements estructurals.	
I.3	Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre els edificis existents que no alterin la seva configuració arquitectònica i que afectin el volum o les superfícies construïdes.	
I.4	Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació que no alterin la seva configuració arquitectònica i que afectin el nombre d'habitats, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.	
I.5	Demolició total o parcial de construccions auxiliars o instal·lacions annexes que no es trobin dins de l'àmbit de l'edificació d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació	
I.6	Intervencions sobre els edificis existents, caràcter d'intervenció parcial i que tinguin elements catalogats o protegits, quan les obres no afectin a l'element catalogat o protegit.	
I.7	El canvi d'ús dels edificis i les Instal·lacions, excepte a ús residencial.	
I.8	Hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals de menys d'un metre d'alçada.	
I.9	Instal·lació de grues de construcció que no afectin a la via pública i que no formin part d'un projecte tècnic autoritzat.	
I.10	La construcció de murs de contenció d'una alçada superior a un (1) metre.	
I.11	Actuacions preparatòries a les obres de construcció que s'ajustin a les condicions general d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en llicència o comunicació urbanística vigent (instal·lació de casetes, barraques provisionals d'obra, sitges o similars).	
I.12	Execució de cales, pous, sondejos i barraques provisionals d'obra quan no s'hagi atorgat llicència d'obra	
I.13	Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics, en els termes que estableix la	



	normativa urbanística.	
I.14	Obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'avaries de les d'infraestructures de serveis tècnics d'acord amb la normativa urbanística, excepte subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.	
I.15	Altres actuacions que pel seu abast o per les seves característiques s'hagin de tramitar amb intervenció de tècnic competent.	

II. Comunicació prèvia d'obres sense intervenció de tècnic competent

ACTUACIONS		DOCUMENTACIÓ
II.1	Obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació sobre edificis existents que no alterin la configuració arquitectònica de l'edifici i que no afectin als fonaments, elements estructurals, volum, superfícies construïdes o elements d'aprofitament privatiu	• Formulari electrònic o model normalitzat de comunicació prèvia. • Justificació compliment obligacions fiscals i garanties. • Documentació gràfica i descriptiva. • Documentació gestió dels residus de construcció i demolició. • Documentació complementària prèvia començar obres, si escau. • Autoritzacions que siguin exigibles. • Pressupost de les obres
II.2	Obres de reforma interior d'habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana. Tipus d'actuacions que es poden realitzar: a) Reforma de cuina i/o bany existents, sense alteració d'envans (substitució de mobiliari sanitari, armari i taulells). b) Enguixar parets o sostres. c) Reparació, substitució i/o col·locació de fals sostre. d) Reparació, substitució i/o col·locació de paviment. e) Reparació i/o substitució de fusteria o serralleria (portes, finestres, persianes, baranes ...). f) Reparar o renovar les instal·lacions a l'interior de l'habitatge.	
II.3	Obres de reforma interior d'entitats sense ús d'habitatge que no modifiquin distribució, estructura o façana	
II.4	Obres de reforma interior en espais o zones comunitàries dels edificis que no modifiquin distribució, estructura o façana.	
II.5	La construcció o la instal·lació de tanques definides al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, i murs de contenció d'una alçada inferior a un (1) metre.	
II.6	La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública	
II.7	Mesures de protecció en façanes, mitgeres, patis o terrats.	
II.8	La instal·lació de tanques provisionals de solars mitjançant pals i malles metàl·liques, o similars	
II.9	La pavimentació, la construcció de voreres i l'arranjament d'espais lliures de parcel·les mitjançant obres de més entintat que les de manteniment.	
II.10	La instal·lació de mitjans auxiliars per a l'execució d'obres, diferents de les grues de construcció, que s'ajustin a les condicions generals d'ocupació de via pública i que no estiguin emparades en una llicència urbanística o en comunicació prèvia vigent per a l'execució d'obres..	
II.11	L'estintolament provisional d'estructures d'edificis o construccions existents.	
II.12	Totes aquelles altres obres o actuacions subjectes al règim de	



	comunicació prèvia que pel seu abast o per les seves característiques no requereixin la intervenció d'un tècnic competent	
--	---	--

III. Comunicació prèvia per a primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions

ACTUACIONS		DOCUMENTACIÓ
	Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions de nova planta.	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Justificació obligacions fiscals i garanties. • Declaració responsable identificació i habilitació tècnic o tècnica competent. • Documentació tècnica • Certificat final d'obra. • Acta de recepció de les obres urbanitzadores, si escau. • Altres certificats necessaris respecte de les connexions a les xarxes de serveis. • Declaració del cost real i efectiu de les construccions, instal·lacions o obres finalitzades. • Documentació de la instal·lació de telecomunicacions de l'edifici. • Justificant o certificat d'abocament controlat de runa i excavació, si escau. • Justificant de la sol·licitud d'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana o de la declaració de l'alteració cadastral de la finca, segons sigui el cas. • Justificant d'AQUALIA en relació a la connexió del clavegueram al col·lector general • Llibre de l'edifici i manteniment • Declaració responsable segons model de l'Ajuntament • Altre documentació requerida com a condició a la llicència municipal d'obres
	Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions de les ampliacions dels edificis o les construccions existents.	
	Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació i que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.	



IV. Comunicació prèvia d'altres actuacions

ACTUACIONS		DOCUMENTACIÓ
1)	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	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Justificació obligacions fiscals i garanties. • Documentació descriptiva i gràfica
2)	Modificacions no substancials dels projectes tècnics autoritzats o comunicats.	• Formulari electrònic o model normalitzat comunicació prèvia. • Justificació obligacions fiscals i garanties. • Declaració responsable tècnic competent. • Documentació tècnica. • Informe estat de les obres. • Altres documents relatius a les modificacions que es proposen
3)	Transmissió (canvi de titularitat) de comunicació prèvia.	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Document de cessió de títol habilitant. • Fulls d'assumeix nova direcció tècnica, si s'escau.
4)	Pròrroga dels terminis d'ela comunicació prèvia per a l'execució d'obres.	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Informe subscrit per la direcció d'obres on es faci constar l'estat d'execució de les obres, si escau. • Fotografies de les obres que permetin verificar l'estat d'execució en què es troben, si escau.
5)	Ampliació del termini de vigència de la comunicació prèvia relativa a l'execució d'obres.	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Justificació obligacions fiscals i garanties. • Informe estat obres quan s'escaigui
6)	Desistiments o renúncia	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia.
7)	Canvi o renúncia de la direcció facultativa	• Formulari electrònic/model normalitzat comunicació prèvia. • Renúncia tècnics competents. • Fulls de assumeix nova direcció tècnica.



AJUNTAMENT DE
Sant Fost de Campsentelles

Contra aquesta disposició de caràcter general, que és definitiva i ferma en via administrativa, s'hi pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dins el termini legal de dos mesos comptats a partir de la present publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, d'acord amb els articles 10 i 46 de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa. Sens perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Sant Fost de Campsentelles, 30 de setembre de 2025

Montserrat Sanmartí i Pratginestós
Alcaldeessa