



FULL INFORMATIU COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES

Per presentar la comunicació prèvia d'obres és OBLIGATORI sol·licitar cita prèvia a la pàgina web municipal amb la finalitat de reservar dia i hora.
<https://citaprevia.sabadell.cat>

DOCUMENTACIÓ

- Full de comunicació prèvia d'obres segons instància normalitzada (per duplicat).
- Full de càlcul de la base imposable segons model normalitzat.
- Pagament de la taxa municipal, segons Ordenança Fiscal 3.9.
- Pagament de l'Impost sobre instal·lacions, construccions i obres, segons Ordenança Fiscal 2.4.
- Fotografia de la façana si les obres afecten i de la part de l'edifici on s'intervé.
- Plànols de situació, emplaçament i règim urbanístic aplicable, amb base topogràfica a escala adequada i amb indicació de l'àmbit d'intervenció.
- Descripció i l'emplaçament de les obres a executar i de la superfície afectada.
- Documentació tècnica segons l'obra a realitzar.
- Estudi bàsic de seguretat i salut en la construcció en el cas que els treballs a desenvolupar comportin risc de caiguda des de més de dos metres d'alçada, sepultament per esllavissada de terres, risc elèctric, enderroc o construcció d'elements d'obra, o qualsevol altre risc comprès a la normativa de prevenció de riscos laborals. (Article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les construccions).
- Pressupost de les obres a executar.
- Full d'assumeix de la direcció facultativa.
- Declaració responsable del tècnic professional competent (DRO1), excepte si es presenta la documentació visada, o certificat d'habilitació professional (Disposició addicional tercera OMREU).
- Declaració responsable en què es faci constar que les obres s'ajusten al planejament, ordenances i altra normativa urbanística aplicable (DRO2).
- Designació de l'empresa constructora.
- Estudi de gestió de residus.
- Document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat.
- Resguard de dipòsit de garantia per a la correcta destinació dels residus pel gestor de residus autoritzat.

Elements auxiliars de la construcció

- En cas que les obres requereixin la instal·lació d'una bastida o una tanca provisional d'obres ocupant l'espai públic, a la documentació tècnica s'haurà d'incorporar documentació gràfica acotada (en format DIN-A3 o DIN-A4) en planta, secció i alçat de la bastida amb indicació dels elements que configuren l'espai públic (vorera, escocells, enllumenat públic, senyals de circulació, etc.), la justificació de l'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent o la proposta de l'alternativa provisional en les afectacions.
- Per qualsevol element auxiliar de la construcció que ocupi l'espai públic s'ha d'obtenir la llicència d'ocupació de via pública prèviament a la seva instal·lació.

Servituds aeronàutiques (AESA)

- En el cas de noves instal·lacions, antenes i similars, que superin l'alçada actual de l'edifici si l'emplaçament de l'actuació es troba dins l'àmbit afectat per servituds aeronàutiques, caldrà haver obtingut prèviament l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).



- Per tramitar-la, cal presentar instància normalitzada (S-INFT245) de sol·licitud d'autorització de servituds aeronàutiques, i aportar la següent documentació:
 - a) Formulari de sol·licitud (www.seguridadaerea.es)
 - b) La documentació tècnica en suport digital (format .PDF o .DWG) següent:
 - Plànol de situació a escala, on es reflecteixi la forma en planta i orientació de la instal·lació o construcció respecte de l'aeroport.
 - Plànol acotat representat l'alçat de la instal·lació o construcció, en especial, l'alçada màxima.
- Per formalitzar la comunicació prèvia d'obres caldrà haver obtingut prèviament aquesta autorització.

Prevençió i seguretat en matèria d'incendis

- En els supòsits regulats a l'Annex 1 i l'Annex 2 de la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevençió i seguretat en matèria d'incendis i establiments, activitats, infraestructures i edificis serà necessari tramitar l'informe de prevençió i seguretat en matèria d'incendis.
- S'haurà de presentar la documentació tècnica següent:
 - a) Full de sol·licitud d'informe segons instància normalitzada, per duplicat.
 - b) La documentació tècnica en suport paper per duplicat i en suport digital.
 - c) Formularis SP01 i SP02, per duplicat.
- Per formalitzar la comunicació prèvia d'obres caldrà haver obtingut prèviament aquest informe favorable.

Pla Especial d'Intervenció en el Paisatge Urbà (PEIPU).

Àmbit NAU (Normes d'aplicació urbana)

Els actes sotmesos a comunicació prèvia d'obres amb incidència en l'aspecte exterior de l'edificació, en aquells casos on l'actuació difereix dels valors característics del teixit on s'insereix, hauran d'afegir la descripció de la intervenció proposada, de manera que es defineixin les característiques, els materials, les textures i els colors, així com la justificació raonada de la proposta.

Àmbit NAG (Normes d'aplicació general) i NAE (Normes d'aplicació especial)

A banda del compliment de les normes d'aplicació urbana, és d'obligat compliment el següent:

Les intervencions consistents en l'aplatat dels paraments exteriors o l'aplicació d'un color fora de la gamma dels terrosos i els grisos, hauran d'incorporar la fitxa **NAG**, o **NAE** en funció de l'àmbit en que es situï l'actuació, justificant els criteris de la intervenció (materials, textures i colors) i incorporant les fotografies de l'entorn que facilitin la lectura d'aquests criteris en els que es fonamenta l'actuació.

El document del PEIPU es pot consultar a la web de l'Ajuntament:

http://ca.sabadell.cat/urbanisme/p/pla_paissatge_cat.asp, així mateix es pot descarregar en aquesta direcció les fitxes NAG i NAE.

RECORDEU:

Estan subjectes al règim de comunicació prèvia les **obres** que es relacionen a continuació:

- a) La reparació, la rehabilitació, el pintat de revestiment de façanes i la substitució de fusteries exteriors, d'edificis existents no catalogats i sempre i quan no alterin la composició general exterior.
- b) La realització o modificació d'obertures en façanes que no alterin la composició general exterior.
- c) La reparació no estructural de cobertes i terrats.



- d) La reforma, la rehabilitació, o la substitució d'elements interiors d'habitatges i locals, i en general totes les obres de redistribució interior i les obres de reforma que no afectin substancialment els elements estructurals.
- e) La reparació o substitució de canonades o desguassos.
- f) La col·locació de tendals de protecció solar en façana en plantes baixes a la via pública o en plantes pis.
- g) El muntatge i la col·locació de pèrgoles prefabricades. El muntatge i la col·locació de pèrgoles prefabricades.
- h) La construcció de les tanques definitives de les parcel·les i solars, excepte en edificis i entorns protegits.
- i) La col·locació de rètols, cartells, veles, marquesines i plafons de publicitat als edificis i entorns no protegits.
- j) La tala de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en sòl urbà, excepte els arbres catalogats.
- k) La instal·lació d'antenes de telefonia, llevat dels supòsits que s'exigeixi llicència d'obres majors segons la legislació de telecomunicacions.
- l) La construcció de noves instal·lacions en edificis existents, com ara xemeneies, plaques solars fotovoltaïques amb potències iguals o superiors a 10kW, plaques solars tèrmiques superiors a 7,1 m² o aparells de climatització que no requereixin projecte tècnic.
- m) Treballs de suport per intervencions arqueològiques prèvies en finques o entorns protegits.
- n) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- o) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- p) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- q) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

No obstant l'anterior, els **usos** i les **obres** de caràcter **provisional** estan subjectes a l'obtenció d'una LLICÈNCIA URBANÍSTICA.

Així mateix, aquelles obres que incideixin en béns catalogats o en àmbits protegits pel Pla Especial de protecció dels béns arqueològics, mediambientals i arquitectònics de Sabadell (**PEPBAMAS**), estan subjectes a l'obtenció d'una LLICÈNCIA URBANÍSTICA.

La comunicació prèvia d'obres que compleixi els requisits i contingui tota la documentació imprescindible, té **eficàcia** i habilita el titular o promotor per a executar les obres comunicades des de la presentació a l'Ajuntament de Sabadell i sempre que no contravingui la normativa urbanística d'aplicació.

En cas que es presenti una comunicació prèvia d'obres amb MANCANÇA de documentació imprescindible o INCOMPLIMENT de requisits, l'Ajuntament ho notificarà a la persona interessada i l'indicarà que disposa de **deu dies** per tal d'esmenar les mancances documentals. En cas de no aportar la documentació o dades requerides en el termini conferit, es dictarà una resolució que declari la **ineficàcia de la comunicació** prèvia que comportarà la pèrdua de la taxa de tramitació pagada. Si les obres estan executades, el promotor haurà de presentar novament una comunicació prèvia per a legalitzar-les, sense perjudici de les possibles responsabilitats que resultin per haver dut a terme obres emparades en un títol declarat ineficaç.

La documentació es presentarà al SACU (Sabadell Atenció Ciutadana d'Urbanisme)
al carrer del Sol, 1, 3a planta en horari de 9 a 14 hores