

PARLEM DE REFORMES

13

PERMISOS D'OBRA

NO TOT ES POT FER AMB UN ASSABENTAT

Un veí fart del soroll, de la pols i del moviment de l'obra pot trucar a la Guàrdia Urbana.

I si el permís no és el correcte, el problema no serà només del client.

També pot ser un problema per a la teva empresa.

Tots sabem com funciona.

El client vol començar com més aviat millor. No vol esperar. No vol pagar més tràmits. No vol sentir a parlar de projecte tècnic, certificat d'idoneïtat o terminis municipals.

Però siguem sincers: moltes vegades l'empresa també vol començar ràpid, acabar ràpid i passar a la següent obra.

I aquí és quan apareix la frase perillosa: **“Fem un assabentat i tirem.”**

El problema és que un assabentat no serveix per a tot.

👉 **Quan toques envans, canvies distribució o substitueixes fusteries, l'assabentat ja no és suficient.**

Una obra aturada no és només un tràmit pendent.

- És un problema de terminis.
- És un problema d'equips.
- És un problema de materials.
- És un problema amb el client.
- I és un problema econòmic per a la teva empresa.



Cal revisar quin permís correspon. No després. Abans.



Perquè quan la Guàrdia Urbana es presenta a l'obra, demana documentació i si el que s'està fent no encaixa amb el permís tramitat, poden aixecar acta.

L'Ajuntament pot requerir legalitzar les obres i, en alguns casos, aturar els treballs fins que tot estigui correcte.

1. La pressa pot sortir cara

En una reforma, la pressa és habitual.

El client vol començar. Vol acabar. Vol entrar al pis. Vol vendre, llogar o tornar a viure-hi com més aviat millor.

Tu també tens pressa.

Tens equips per organitzar, industrials per coordinar, obres encadenades i terminis compromesos.



Per això, a vegades, es pren la decisió més ràpida: **tramitar el mínim i començar.**

👉 **El permís no és només un paper: és el que justifica davant l'Ajuntament que aquella obra es pot fer en aquelles condicions.**



Si el permís no correspon amb l'obra real, qualsevol incidència pot convertir-se en un problema.

I quan hi ha soroll, pols, runa i veïns que pateixen les molèsties de l'obra, una trucada a la Guàrdia Urbana pot convertir un tràmit mal plantejat en una obra aturada.

2. Un assabentat no serveix per a tot

L'assabentat és útil per a determinades actuacions senzilles. Però no serveix per a qualsevol reforma.

No és el mateix pintar, canviar paviments, portes, cuina o bany nous o fer petites reparacions interiors que **modificar distribucions, enderrocar envans o canviar fusteries visibles des del carrer.**



Cal **revisar sempre quin tràmit correspon** abans de començar. No val pensar que “com que és interior” no passarà res.

I si l'obra necessita projecte tècnic, certificat d'idoneïtat o una tramitació superior, cal explicar-ho abans al client. Encara que al client no li agradi i que endarrereixi l'inici.

3. Compte amb els envans



Una frase molt habitual és: **“Aquest envà no és estructural.”**

💡 Compte : Que un envà no sigui estructural no vol dir que es pugui tirar sense mirar res més.

En edificis antics, sobretot si tenen estructura de fusta, les coses no sempre funcionen com semblen.

Pot passar que una biga s'hagi anat recolzant parcialment sobre un envà amb el pas dels anys, que aquell envà estigui ajudant, encara que no sigui de càrrega, que hi hagi deformacions que no es veuen a simple vista: **si es treu l'envà sense revisar-ho bé, la biga es pot deformar i el veí de dalt pot començar a veure fissures o esquerdes.**



Lavors el problema ja no serà només de permisos. Serà un problema tècnic. Serà un problema econòmic. I pot acabar sent un problema de responsabilitat.

👉 **Reflexió: Abans de tirar un envà, cal mirar bé què s'està tocant. I si hi ha dubtes, cal consultar amb un tècnic.**

4. Quan el veí truca, ja és tard

Una obra molesta. Encara que es treballi bé. Encara que es respectin els horaris. Encara que l'empresa sigui ordenada.

Hi ha soroll, cops, pols, entrada i sortida d'operaris, sacs, materials, ascensor ocupat, replans bruts i veïns que perden la paciència.

I un veí fart pot trucar a la Guàrdia Urbana.



Estem parlant d'una inspecció a l'obra.

👉 **Els agents poden demanar la documentació que empara els treballs. I si el permís tramitat no correspon amb el que s'està executant, poden aixecar acta.**

A partir d'aquí, l'Ajuntament pot requerir la legalització de les obres i, en alguns casos, ordenar que s'aturin els treballs fins que la situació estigui regularitzada.

I això canvia completament l'escenari, perquè l'obra ja no depèn només de tu, Depèn d'un tràmit, d'un requeriment i d'uns terminis administratius que poden trencar tota la teva planificació.

5. Qui tramita i qui assumeix el risc



Aquí cal parlar clar.

La responsabilitat de disposar del permís adequat **correspon al promotor de l'obra**, habitualment el propietari o client.

Però la tramitació, a la pràctica, **la pot fer el client, l'empresa de reformes, un tècnic competent o un gestor**, segons el tipus d'obra i el que s'hagi acordat.

L'empresa de reformes sap què s'està fent a l'obra. Sap si es tiren envans, si es canvien finestres, si es modifica la distribució i si l'actuació pot tenir més abast del que sembla.

Per això, si ja sabeu que l'assabentat no és suficient, cal advertir al client, perquè no es tracta d'assumir una responsabilitat que no et correspon, sinó de protegir-te.

👉 **Reflexió:**

Els permisos no són paperassa: són una manera de protegir l'obra, els terminis i la teva empresa.

6. El problema no és el permís. És l'obra aturada

Tramitar bé pot tenir un cost. Pot caldre projecte tècnic. Pot caldre certificat d'idoneïtat tècnica.

Pot caldre esperar més temps abans de començar. I això, evidentment, al client no sempre li agrada.

Però el cost real no és el permís. El cost real apareix quan l'obra s'atura.

Una obra paraltzada pot comportar:

- equips aturats, jornades perdudes i industrials reprogramats
- altres obres afectades
- retards en els terminis pactats i discussions amb el client
- necessitat de legalitzar després, sobre costos



El que semblava una manera ràpida d'avançar pot acabar sent una pèrdua de temps i diners i per al client i també per a la teva empresa.



Reflexió: Abans de tirar un envà, cal mirar bé què s'està tocant. I si hi ha dubtes, cal consultar amb un tècnic.

7. El client ha d'estar informat

El client pot decidir moltes coses. Pot decidir si vol fer la reforma. Pot decidir si vol assumir el cost d'un projecte. Pot decidir si vol esperar el tràmit corresponent. Pot decidir si vol tirar endavant o no.

Però ha de decidir-ho sabent els riscos.

I aquí tu tens un paper molt important.



Abans de començar, cal explicar-li al teu client de manera clara:

- que no totes les obres es poden fer amb un assabentat
- que si es toquen envans, distribució o fusteries, cal ajudar al permís necessari i que segons l'abast caldrà projecte tècnic
- que el projecte i la tramitació tindran un cost
- que també comportarà augmentar terminis
- que començar amb un permís inadequat pot acabar amb una paraltzació i que l'Ajuntament requerirà legalitzar les obres efectuades
- que això pot generar retards i sobre costos.



Reflexió: Informar bé també és una part de la professionalitat.

8. Si el client vol tirar pel dret, deixa-ho per escrit

Pot passar. L'empresa ho explica. El client ho escolta. Però igualment vol començar.

O diu que ja ho assumirà. O que "no passarà res". O que "a la comunitat ningú dirà res".

Però si després hi ha una denúncia, una acta o una paralització, el problema canvia de to.

Llavors ja no val allò de "això ja ho vam parlar".

Si no està escrit, és difícil de demostrar.

Per això és tan important deixar constància, pot ser amb una nota al pressupost o amb una clàusula al contracte o amb un correu acceptat pel client.

Que quedi clar i documentat que l'empresa ha informat el client dels riscos de començar sense la tramitació adequada.



Que quedi clar i documentat que l'empresa ha informat el client dels riscos de començar sense la tramitació adequada.

Model de nota per afegir al pressupost o contracte

Permisos municipals

El client/promotor ha estat informat que les obres pressupostades poden requerir permís municipal, comunicació, assabentat, llicència o projecte tècnic, segons el tipus de treballs i el municipi on es facin.



També ha estat informat que començar les obres amb un permís que no correspon pot comportar requeriments de l'Ajuntament, aixecament d'acta, necessitat de legalitzar les obres, paralització dels treballs, retards i sobre costos.

La responsabilitat de disposar del permís adequat correspon al promotor de l'obra, sens perjudici que la tramitació la pugui fer l'empresa de reformes, un tècnic competent o un gestor, segons el cas.

L'empresa deixa constància que ha informat el client dels riscos de començar l'obra sense la tramitació adequada.

9. Model de nota per afegir al pressupost o contracte

Permisos municipals

El client/promotor ha estat informat que les obres pressupostades poden requerir permís municipal, comunicació, assabentat, llicència o projecte tècnic, segons el tipus de treballs i el municipi on es facin.

També ha estat informat que començar les obres amb un permís que no correspon pot comportar requeriments de l'Ajuntament, aixecament d'acta, necessitat de legalitzar les obres, paralització dels treballs, retards i sobre costos.

La responsabilitat de disposar del permís adequat correspon al promotor de l'obra, sens perjudici que la tramitació la pugui fer l'empresa de reformes, un tècnic competent o un gestor, segons el cas.

L'empresa deixa constància que ha informat el client dels riscos de començar l'obra sense la tramitació adequada.

10. El cas de Barcelona

En el cas de Barcelona, abans de començar una reforma és recomanable fer la consulta prèvia de l'Ajuntament.

Aquesta consulta ajuda a saber quin tràmit correspon: assabentat, comunicat immediat, comunicat diferit, llicència o actuació d'urgència.

També indica quina documentació caldrà adjuntar.

Enllaços útils:

Consulta prèvia per a la tramitació d'expedients d'obres o d'instal·lacions

<https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/ca/tramit/20140001178>

Tramitació d'expedients d'obres o d'instal·lacions

<https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/ca/tramit/20100000618>

👉 *Per a poder fer la consulta és imprescindible disposar de la referència cadastral de l'immoble*

Aquesta consulta no substitueix el criteri d'un tècnic.

Quan hi ha afectació estructural, elements de façana (finestres), canvi de distribució, enderrocar envans sempre cal consultar abans de començar per informar correctament al client.

En altres municipis, els criteris poden canviar, el tipus de permís, la documentació i els terminis poden ser diferents.

El que en un municipi pot funcionar, en un altre pot no ser suficient.

11. Barcelona no és igual que la resta de municipis

Aquest article parla sobretot del cas de Barcelona.

En altres municipis, els criteris poden canviar.

El tipus de permís, la documentació i els terminis poden ser diferents.

Per tant, no convé aplicar sempre el mateix criteri.

El que en un municipi pot funcionar, en un altre pot no ser suficient.

Abans de començar una obra, cal revisar què demana l'ajuntament corresponent.

Recomanacions del Gremi

Des del Gremi recomanem a les empreses de reformes que no tractin els permisos com un tema menor.

Un permís mal tramitat pot acabar afectant directament l'obra i l'empresa.

Per això recomanem:

- no començar sense revisar el tipus de permís;
- no donar per fet que amb un assabentat sempre n'hi ha prou;

- mirar l'abast real dels treballs;
- tenir especial cura quan es toquen envans, distribució o fusteries;
- informar el client del cost i del temps que pot comportar tramitar bé;
- advertir dels riscos si es vol començar igualment;
- deixar-ho per escrit;
- consultar amb un tècnic quan hi hagi dubtes.

Fer-ho bé des del principi no complica l'obra: La protegeix.

Reflexió final

El permís pot semblar un tema del client.

Però si l'obra s'atura, el problema també afecta l'empresa.

Afecta els terminis.

Afecta els equips.

Afecta els costos.

I afecta la relació amb el client.

Per això cal informar, advertir i deixar constància.

No es tracta d'assumir responsabilitats que no pertoquen.

Es tracta de treballar amb criteri i protegir la teva empresa.

Perquè una reforma ben començada és una reforma millor protegida.

PARLEM DE **REFORMES 13**

Recomanacions del Gremi

Des del Gremi recomanem no tractar els permisos com un tema menor.

Un permís mal tramitat pot afectar l'obra, els terminis i els cobraments.

Per això cal informar, advertir i deixar constància.

Recomanem:

- ✓ Revisar el tipus de permís
- ✓ No donar per fet que l'assabentat sempre és suficient
- ✓ Mirar l'abast real dels treballs
- ✓ Tenir especial cura amb envans, distribució i fusteries
- ✓ Informar del cost i del temps de la tramitació
- ✓ Advertir dels riscos si es vol començar igualment
- ✓ Deixar-ho per escrit
- ✓ Consultar un tècnic si hi ha dubtes



**Fer-ho bé des del principi no complica l'obra.
La protegeix.**



PLANIFICACIÓ
INFORMACIÓ
PROFESSIONALITAT
PROTECCIÓ

Per a qualsevol dubte, podeu contactar amb nosaltres:

934 517 446 / 678 748 531 / www.greincat.cat /
greincat@greincat.cat