

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

16374

Aprovació Definitiva de la Modificació de l'Ordenança Municipal Reguladora del Procediment de Declaració Responsable per a l'Execució d'Obres Menors Simples en el Terme Municipal de Santa Eulària des Riu, que passa a denominar-se Ordenança Municipal Reguladora del Procediment de Comunicació Prèvia per a l'Execució de Determinades Obres.

Publicat en el BOIB núm. 101 de 26 de juliol de 2014 l'acord de plenari de 26 de juny de 2014 d'aprovació inicial de la Modificació de l'Ordenança Municipal Reguladora del Procediment de Declaració Responsable per a l'Execució d'Obres Menors Simples en el Terme Municipal de Santa Eulària des Riu, sense que transcorregut el termini d'exposició pública s'hagin interposat reclamacions esdevé aprovat definitivament aquesta Ordenança de forma automàtica.

La qual cosa es publica als efectes de l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

ARTICLE 1.- OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ

1. La present ordenança té per objecte regular el règim d'intervenció urbanística a través del procediment de comunicació prèvia de determinades obres que es realitzin al municipi de Santa Eulària des Riu.

2. L'àmbit d'aplicació material de la present ordenança abastarà únicament les obres que es relacionen en l'article 3 de la present ordenança i que es duïguin a terme en sòl urbà i sòl rústic comú, i queden excloses de la seua aplicació les obres que es realitzin en sòl rústic protegit i en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.

3. En tot cas, no resultarà d'aplicació el que preveu la present ordenança als actes subjectes a llicència urbanística municipal de conformitat amb el que estableix la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, d'aplicació preferent.

En particular, no resultarà d'aplicació el procediment de comunicació prèvia als actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i subsòl que es caracteritzin per:

- a) Necessitar projecte tècnic de conformitat amb el que disposa la Llei 38/99, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- b) Suposar una alteració estructural de l'edifici, incloses les demolicions, siguin aquestes totals o parcials, llevat en els casos de ruïna iminent.
- c) Suposar una alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
- d) Suposar una modificació general de la façana, entenent per tal un canvi de disposició dels buits de portes i finestres.
- e) Suposar la implantació de serveis per façana o la seua reposició.
- f) Habilitació i rehabilitació interior en edificis.
- g) Substitució de cobertes i terrats.
- h) Col·locació de rètols, cartells i similars, visibles des de la via pública.
- i) Obres de reforma que exigeixin documentació tècnica per garantir-ne la correcta execució i seguretat.
- j) Afectin restes arqueològiques, en els termes definits per la legislació de patrimoni de les Illes Balears, mentre no s'hagi obtingut la corresponent autorització. Una vegada obtinguda, es podrà tramitar per la via de comunicació si no hi concorre cap circumstància excloent.
- k) Estar vinculades al desenvolupament d'una activitat subjecta a qualsevol de les modalitats d'autorització ambiental mentre no s'hagi obtingut la dita autorització.
- l) Afectar alineacions definides pel planejament urbanístic si no compta amb l'acta corresponent de replantejament d'alineacions.
- m) Suposar ocupació de domini públic estatal, autonòmic o local, o bé de les zones de servitud i protecció d'aquell, sense comptar amb la corresponent autorització demanial per a la seua execució. Una vegada obtinguda, es podrà tramitar per la via de la comunicació prèvia si no hi concorre cap circumstància excloent.
- n) La tala de masses arbòries o vegetació arbustiva que, per les seues característiques, pugui afectar el paisatge.
- o) Tancament de solars i terrenys.
- p) Obertura de camins i accessos a parcel·les.
- q) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- r) La primera ocupació de les edificacions de nova planta i, quan resulti admissible, de les cases prefabricades.
- s) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 de la LOUS.





- t) Les instal·lacions de plaques solars fotovoltaiques sobre el terrat d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o GLP que es realitzin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats, afectin fonaments o estructura de l'edifici o les que necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

ARTICLE 2.- FINALITAT

La formulació de la present Ordenança reguladora del procediment de comunicació prèvia per a l'execució de determinades obres té per finalitat agilitar i simplificar els procediments per a la realització de determinades obres en atenció a la seua tècnica senzilla i escassa entitat constructiva, facilitant així l'exercici de l'activitat per part dels ciutadans, de conformitat amb els principis de menor intervenció i simplificació administrativa.

ARTICLE 3. CONCEPTE D'OBRA MENOR SIMPLE

1. Als efectes establerts en la present ordenança, els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que es subjecten al règim de comunicació prèvia, perquè hi concorre alguna de les condicions o requisits que es relacionen a continuació, tendran la consideració d'obres menors simples:

- a) No impliquin modificació o canvi d'ús de la construcció o edificació.
- b) No es realitzin en edificacions fora d'ordenació
- c) No es realitzin en àmbits ubicats dins de zones de protecció de domini públic i les seues servituds, protecció ambiental Red Natura 2000 (zones LIC i ZEPA), conjunts històrics, béns d'interès cultural, entorns de protecció i elements catalogats o protegits patrimonialment.
- d) No siguin objecte de paralització d'obra dictada com a mesura cautelar en matèria de disciplina urbanística, ni d'expedient d'infracció urbanística en curs.
- e) Obres a l'interior dels habitatges que no en modifiquin substancialment la distribució, que no n'afectin l'estructura i no impliquin l'obertura de buits en façanes.
- f) Obres a l'interior de locals que no en modifiquin la distribució, les estructures ni les façanes i que no impliquin l'obertura de nous buits.
- g) Obres en interior de vestibuls i escales comunitàries que no en modifiquin la distribució, l'estructura ni les façanes i que no impliquin l'obertura de nous buits.
- h) Reparació, i no substitució, d'elements de cobertes o terrats.
- i) Obres de connexió a les xarxes de proveïment i/o sanejament que no afectin el domini públic.
- j) Formació de sòcols en edificis fins a 1,20 metres d'alçària en façana en planta baixa amb materials adequats (arrebossat, pedra natural o artificial).
- k) Actuacions de neteja i condicionament de jardins i solars que no impliquin tala d'arbrat ni moviment de terres de més de 10 cm d'espessor.
- l) Pintura de façanes. En cas que es requereixi la instal·lació de bastimentades, grues o similars s'haurà d'aportar, una vegada realitzada la seua instal·lació i abans de l'inici de les obres, el certificat corresponent.

Quan consisteixin en substitució de paviments, la seua superposició no superarà dos gruixos de paviment ni suposarà augment de la sobrecàrrega de càlcul.

ARTICLE 4. RÈGIM JURÍDIC DE LA COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. Règim jurídic general

- 1.1. En tot el que no preveu la present ordenança, serà d'aplicació la normativa continguda en les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu aprovades definitivament el 23 de novembre de 2011 i publicades en el BOIB número 20 EXT de 8 de febrer de 2012.
- 1.2. La gestió dels residus de la construcció s'ajustarà al que estableix l'OM de residus de la construcció i la demolició aprovada el 4 de febrer de 2010 (BOIB número 118 de 12 d'agost de 2010), modificada parcialment per acord de Ple de data 29 de juliol de 2011 (BOIB núm. 128 de 27.08.2011).
- 1.3. El règim de comunicació prèvia no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir altres autoritzacions o complimentar altres formes d'intervenció que siguin preceptives de conformitat amb altres ordenances o normativa sectorial aplicable en el seu cas.
- 1.4. La comunicació prèvia no faculta en cap cas a realitzar actuacions en contra del que estableixen la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir la llicència urbanística quan aquesta sigui preceptiva de conformitat amb la normativa de vigent aplicació en cada moment.
- 1.5. La comunicació prèvia no implicarà l'autorització per a ocupació de la via pública ni altres autoritzacions administratives.
- 1.6. El règim de comunicació prèvia regulat en la present ordenança s'entendrà salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers.

2. Procediment de comunicació prèvia



2.1. La persona interessada, abans de l'inici de les obres contemplades en l'article 3 de la present ordenança, haurà de presentar una comunicació prèvia davant l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

2.2. La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'Ajuntament les seues dades identificadores i altres requisits establerts per a l'exercici dels actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i subsòl subjectes al règim de comunicació prèvia, i permet l'inici de l'activitat de què es tracti sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que correspon a l'Ajuntament.

2.3. La comunicació prèvia es presentarà d'acord amb el model normalitzat que facilitarà l'Ajuntament i haurà d'anar acompanyada, com a mínim, de la documentació següent:

- Nom i llinatges de la persona sol·licitant i, si escau, de la persona que la representi amb còpia del DNI (o altre document identificador) de la persona interessada o de tots dos, si escau. Si es tracta de persones jurídiques hauran d'acompanyar còpia de l'escriptura de constitució de la societat i identificació del CIF, així com del domicili social.
- Indicació d'un domicili a efectes de notificacions, telèfon (fix i mòbil) de contacte i adreça electrònica.
- Descripció de les obres a realitzar amb croquis acotat d'aquestes, signat pel constructor o tècnic designat, que, en cas de pintura de façanes podrà substituir-se per dos fotografies d'aquesta.
- Pressupost detallat amb mesurament i valoració detallada de les partides.
- Fotografies.
- Identificació del constructor o professional competent encarregat de l'execució dels treballs.
- Referència cadastral o còpia de l'últim rebut de l'IBI. En cas d'actuacions en sòl rústic, identificació del polígon i parcel·la i plànol d'emplaçament.
- Comprovant de l'autoliquidació de les taxes i els impostos municipals que resultin d'aplicació.
- Justificant del dipòsit de fiança per import del 5% del pressupost de l'obra, o la que resulti d'aplicació, de conformitat amb el que estableix l'OM de residus de la construcció i la demolició.
- Termini estimat per a l'execució de l'obra sense que, en cap cas, pugui ser superior a 2 anys.
- Autoritzacions de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles

2.4. Quan es tracti d'actes que, estant subjectes al règim de comunicació prèvia, afectin l'estructura, el disseny exterior, les condicions d'habitabilitat o la seguretat dels edificis i les instal·lacions, s'haurà de presentar escrit d'assumpció de direcció d'obra signat per tècnic competent.

2.5. Presentada la comunicació prèvia en el Registre General de l'Ajuntament, la persona interessada podrà iniciar les obres l'endemà de la presentació.

En cas que la documentació presentada amb la comunicació prèvia estigui incompleta, es requerirà a la persona interessada la seua reparació i millora, i la comunicació no produirà els seus efectes mentre no s'aporti la documentació completa o, si escau, es repari.

Únicament es tindrà per efectuada la comunicació prèvia quan la documentació estigui completa.

Una vegada presentada la comunicació prèvia i la documentació adjunta, el departament responsable l'analitzarà i en cas que detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicència o autorització s'ordenarà la immediata suspensió de les obres o actuacions.

ARTICLE 5. EFECTES DE LA COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. A partir del moment en què la comunicació prèvia tenguí efecte, el promotor estarà habilitat per iniciar les obres.
2. El promotor haurà de complir amb l'execució material de les obres en el termini expressament recollit en la comunicació prèvia, i no s'entendran com a emparades per la comunicació les que es realitzin fora del dit termini. En tot cas, el termini màxim d'execució de les obres no podrà ser superior a 2 anys. Transcorregut l'esmentat termini màxim, s'entendrà automàticament caducada la comunicació prèvia.
3. Qualsevol variació en les obres a executar haurà de ser objecte de nova comunicació prèvia.
4. La persona interessada haurà de disposar a l'obra de la comunicació prèvia amb el segell del Registre General d'Entrada de l'Ajuntament.
5. La inexactitud, falsedat o omissió de caràcter essencial, en qualsevol dada o document que acompanyi la comunicació prèvia determinarà la impossibilitat de continuar amb les obres des del moment en què es tenguí constància de tals fets, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives a què poguessin donar lloc.

ARTICLE 6. ADEQUACIÓ DE LES OBRES A LA COMUNICACIÓ PRÈVIA. INSPECCIÓ

En qualsevol moment a partir de la data de presentació de la comunicació prèvia juntament amb la documentació completa, els serveis tècnics municipals podran realitzar visita d'obra per verificar la seua adequació al contingut de la comunicació prèvia. A l'acte d'inspecció haurà de comparèixer, a requeriment de l'Ajuntament, el promotor i, si escau, el constructor o tècnic responsable.



A efectes de la inspecció, qualsevol tècnic municipal competent, zelador o agent de la Policia Local tindrà accés a les obres a fi de comprovar que aquestes s'ajusten a la comunicació prèvia presentada.

ARTICLE 7. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT

1. Les accions o omissions que vulnerin les prescripcions contingudes en la present ordenança tendran la consideració d'infracció urbanística i, en especial, les següents:

- a) La realització d'obres sense la presentació de la comunicació prèvia amb la documentació completa.
- b) La comunicació prèvia d'obres que no compleixin els requisits establerts en la present ordenança per a la subjecció a aquest règim.
- c) No tenir a disposició dels serveis municipals original o còpia de la comunicació prèvia.
- d) La modificació de l'obra objecte de comunicació prèvia sense la presentació de nova comunicació prèvia, sempre que tal modificació no suposi alteració de la seua condició d'obra subjecta a aquest règim.
- e) La modificació de l'obra objecte de comunicació prèvia que suposi la pèrdua de la seua condició com a tal.

2. La inobservança o l'incompliment de qualsevol de les disposicions contingudes en la present ordenança implicarà, quan sigui procedent, l'adopció per l'Ajuntament de les mesures de protecció de la legalitat urbanística i procediment sancionador previstes en la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.

3. La comissió de qualsevol de les infraccions descrites en l'apartat 1 del present article, tindrà la consideració de circumstància agreujant a efectes de la imposició del règim sancionador que correspongui en aplicació del que estableix la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears

DISPOSICIÓ FINAL

La present ordenança entrarà en vigor, una vegada aprovada definitivament, després de la publicació del seu text íntegre en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i transcorregut el termini establert en l'article 113 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

Santa Eulària des Riu, 11 de setembre de 2014

L'Alcalde,
Vicent Mari Torres.

