

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ

13792 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal del Ayuntamiento de Santanyí reguladora de las obras menores*

Aprobada inicialmente por el pleno de este Ayuntamiento del pasado 15 de abril de 2013, la Ordenanza municipal del Ayuntamiento de Santanyí reguladora de las obras menores, expuesta al público mediante la publicación del anuncio correspondiente en el BOIB nº 55 de fecha 25 de abril de 2013 por el plazo de un mes para la presentación de reclamaciones y sugerencias, y transcurrido este plazo sin que se haya presentado ninguna, se publica el texto íntegro de la mencionada Ordenanza, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ORDENANZA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANTANYÍ REGULADORA DE LAS OBRAS MENORES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Definición

Sólo se considerarán obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales y que no impliquen la modificación del uso de la edificación; ni afecten al diseño exterior, a los cimientos, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o de seguridad de toda clase de edificios y de instalaciones.

CAPÍTULO II

Clases de obras menores

Artículo 2. Clasificación

Las licencias de obras menores, en cuanto a su tramitación, se clasifican en dos tipos:

- a) Obras menores de tramitación simplificada.
- b) Obras menores de tramitación ordinaria.

En los artículos siguientes, se establece la tramitación para cada uno de los tipos de obras menores.

Las obras menores de tramitación simplificada tendrán una tramitación rápida; sin embargo, este tipo de tramitación tendrá siempre carácter voluntario para la persona o entidad solicitante.

CAPÍTULO III

Obras menores de tramitación simplificada

Artículo 3. Definición

Se considerarán obras menores a efectos de tramitación simplificada, las siguientes:

3.1. En fachadas y cubiertas:

- a) Reparación o sustitución de puertas, cristaleras o persianas en el exterior del edificio.
- b) Reparación de canalones y bajantes, y de partes no estructurales de cubiertas y azoteas
- c) Obras de tratamiento y eliminación de humedades en los edificios, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- d) Reparación de piscinas, cisternas y aljibes existentes, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- e) Enlucidos, revocos, enfoscados, pintados y forrado de piedra de edificaciones existentes, siempre que no suponga aumento de los parámetros urbanísticos y se ajusten a las condiciones de ambiente y estética de la zona.





Deberán indicarse los materiales y colores de los acabados, de modo que se respeten las condiciones de ambiente y estética y las tonalidades aplicables a la zona, de acuerdo con lo previsto en las NNSs según la calificación donde se ubiquen las obras.

3.2. En el interior del edificio:

- a) Enlucidos, revocos, enfoscados, pintados, alicatados y revestimientos del edificio.
- b) Solados o cambio de solados en edificios.
- c) Reparación y/o sustitución de puertas, ventanas y persianas, siempre que no se modifiquen las dimensiones de los huecos existentes.
- d) Obras de tratamiento y eliminación de humedades, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- e) Sustitución de sanitarios, falsos techos y cocinas.

3.3. En dotaciones urbanas:

- a) Acometidas de agua y alcantarillado.
- b) Solados o cambio de solados en las aceras de viales.
- c) Colocación y/o reparación de lápidas, tumbas, columbarios o nichos en los cementerios.

Todas estas obras se considerarán como obras menores de tramitación simplificada siempre que no afecten a edificios catalogados, no necesiten informe externo de otros organismos de la Administración, no superen un presupuesto total de ejecución material de 10.000,00 € (diez mil euros) y no hayan sido objeto de suspensión dictada como medida cautelar en materia de disciplina urbanística, ni expediente de infracción urbanística en curso, ni aquellas que se realicen en edificaciones que se hallen fuera de ordenación.

Artículo 4. Documentación

Para la solicitud de licencia de obras menores de tramitación simplificada se tiene que presentar la documentación siguiente:

- Instancia con descripción detallada (memoria) de las obras que se quieran realizar, con indicación exacta de la calle y número, o polígono y parcela, y con la referencia catastral (se acompañará copia de la escritura de sociedad si la solicitante es persona jurídica).
- Autorización firmada por la persona o entidad promotora en el supuesto en que la solicitud la presente una persona distinta.
- Presupuesto detallado de las obras que se quieran realizar, indicando las unidades a realizar, precio unitario y total, firmado por el contratista.
- Nombramiento de contratista (modelo anexo I).
- Documentación de la entidad contratista (escritura de sociedad y copia de la última declaración del impuesto sobre sociedades si es persona jurídica; último recibo de pago de autónomos y alta en Hacienda o certificado relativo al alta en Hacienda, si es persona física).
- Fotografías del lugar donde se quieren realizar las obras.
- Croquis de planta indicando las obras a realizar a escala 1/50, y la separación a medianeras y a vial o espacio libre público.
- Documento de identificación de riesgos firmado por el contratista de las obras.
- Ingreso de los tributos municipales: 3 % del presupuesto (2,8 % ICO y 0,2 % tasa).
- Pliego de condiciones de obra menor debidamente firmado (modelo anexo II).
- Documentación acreditativa de la legalidad de la edificación o bien de su construcción con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956.

Artículo 5. Tramitación

La entrada de la documentación se hará a través del Registro General del Ayuntamiento.

Presentada la documentación, y verificada por el Servicio de Urbanismo, se facilitará a la persona solicitante, en un plazo de 48 horas hábiles desde la presentación de toda la documentación requerida, el cartel de obra pertinente y un documento de condiciones generales y específicas que el promotor tendrá que aceptar. El cartel de obra deberá ponerse en un lugar visible desde el exterior del edificio objeto de las obras, antes de su inicio. A pie de obra, deberá disponerse de una copia del documento de condiciones aceptado.



El silencio administrativo tendrá el sentido correspondiente a la legislación vigente en el momento de tramitación del expediente.

Artículo 6. Licencia de obra

Obtenido el cartel y aceptadas las condiciones, se entenderá concedida la licencia, siempre que esta pueda ser considerada como obra menor de tramitación simplificada de acuerdo con esta ordenanza, y que la persona solicitante autorice el acceso a la obra en cualquier momento a efectos de inspección.

La duración máxima del plazo de ejecución de las obras menores de tramitación simplificada es de dos meses desde la expedición del cartel de obra. Transcurrido este plazo, la licencia se considerará caducada.

CAPÍTULO IV

Obras menores de tramitación ordinaria

Artículo 7. Definición

Se considerarán como obras menores de tramitación ordinaria, aquellas que esta ordenanza no define como obras menores de tramitación simplificada y aquellas que necesiten informe previo de otros organismos, como por ejemplo, el Departamento de Cultura y Patrimonio del Consell Insular de Mallorca, del Departamento de Urbanismo y Territorio, de la Demarcación de Costas de las Islas Baleares, de Puertos, de la Conselleria de Medio Ambiente y sus departamentos, o cualquier órgano que los sustituya y, en general, toda aquella que necesite informe de cualquier otra administración o en el caso de que se necesite otra documentación.

Artículo 8. Documentación

Para la solicitud de licencia de las obras menores de tramitación ordinaria se tiene que presentar la documentación siguiente:

- Instancia con una descripción detallada (memoria) de las obras que se quieran realizar, con indicación exacta de la calle y número, o polígono y parcela, y con la referencia catastral (se acompañará copia de la escritura de sociedad si el solicitante es persona jurídica).
- Autorización firmada por la persona o entidad promotora en el supuesto en que la solicitud la presente una persona distinta.
- Presupuesto detallado de las obras que se quieran realizar, indicando las unidades a realizar, precio unitario y total, firmado por el contratista.
- Nombramiento de contratista (modelo anexo I).
- Documentación del contratista (escritura de sociedad y copia de la última declaración del impuesto sobre sociedades si es persona jurídica; último recibo de pago de autónomos y alta en Hacienda o certificado relativo al alta en Hacienda, si es persona física)
- Fotografías del lugar donde se quieran realizar las obras.
- Plano de situación en el que se indique el polígono y la parcela o la calle y el número, según el caso.
- Croquis de planta indicando las obras a realizar a escala 1/50, y la separación a medianeras y a vial o espacio libre público.
- Documento de identificación de riesgos firmado por el contratista de las obras.
- Ingreso de los tributos municipales: 3 % del presupuesto (2,8 % ICO y 0,2 % tasa).
- Documentación acreditativa de la legalidad de la edificación o bien de su construcción con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956.

Documentación complementaria:

- Informe previo de otros organismos (Costas, Patrimonio, Carreteras...)

Artículo 9. Tramitación

La entrada de documentación se hará a través del Registro General del Ayuntamiento.

Estas licencias se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable a las obras menores y la duración de su tramitación será como máximo de un mes, contado desde la fecha en la que haya tenido registro de entrada toda la documentación requerida.





El silencio administrativo tendrá el sentido correspondiente a la legislación vigente en el momento de tramitación del expediente.

Artículo 10. Licencia de obra

Obtenida la licencia y el cartel, se podrán empezar las obras. Desde ese momento, la persona solicitante autoriza el acceso a la obra a efectos de inspección.

La duración máxima del plazo de ejecución de las obras menores de tramitación ordinaria es de ocho meses desde la concesión de la licencia.

Transcurrido este plazo, la licencia se considerará caducada.

CAPÍTULO V

Inspección y revisión de las obras menores

Artículo 11. Inspección y revisión

El Ayuntamiento podrá revisar todas las obras durante el plazo de ejecución o una vez finalizado este plazo.

En el momento de la inspección, la persona o entidad promotora y la persona o entidad constructora deberán tener, a pie de obra, el cartel de obras y el documento de condiciones aceptadas (en el caso de las obras menores de tramitación simplificada); y una copia autorizada de la licencia municipal y el cartel de obras (en el caso de las obras menores de tramitación ordinaria).

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación al Boletín Oficial de las Islas Baleares.

ANEXO 1

ASUME DE EMPRESA CONSTRUCTORA PARA OBRA MENOR SIMPLIFICADA

El contratista

con DNI/NIF núm. _____, con domicilio en _____

ASUME realizar las obras mencionadas en la presente solicitud como empresa constructora.

Santanyí, de _____ de 20____

Firmado el contratista _____

***DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- Empresa constructora:

- Jurídica: Escritura de la sociedad.
Fotocopia de la última declaración del Impuesto de Sociedades.
- Física: Último recibo del pago de autónomos.
Alta Hacienda o certificado referente al alta de Hacienda.





ANEXO II

Pliego de condiciones de obra menor de tramitación simplificada

Las personas abajo firmantes declaran bajo su responsabilidad que se han informado debidamente y que la obra para la cual solicitan licencia no necesita informe previo y vinculante de otros organismos (Departamento de Cultura y Patrimonio del Consell Insular de Mallorca, del Departamento de Urbanismo y Territorio, de la Demarcación de Costas de las Islas Baleares, de Puertos, de la Conselleria de Medio ambiente y sus departamentos, o cualquier órgano que los sustituya), que no afecta a bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, ni supone consolidación de situaciones ilegales ni se hace en edificios y/o construcciones construidos/das en contra de la normativa vigente; y de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 y siguientes de la Ordenanza Municipal reguladora de las Obras Menores, puede ser considerada como obra menor de tramitación simplificada.

La duración máxima del plazo de ejecución de las obras menores de tramitación simplificada es de dos meses desde la expedición del cartel de obra. Transcurrido este plazo, la licencia se considerará caducada.

Esta licencia se concede, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Su validez queda condicionada:

1. A la colocación del cartel de la obra y presentación del documento de condiciones aceptadas, en caso de que se solicite durante una inspección de obra.
2. Al cumplimiento de las condiciones aceptadas.
3. A la autorización de la comunidad de propietarios en caso de obras que afecten a elementos o zonas comunes de edificios constituidos en régimen de división horizontal.

Santanyí, a de de 20

Acepto el pliego de condiciones

La persona o entidad promotora

La persona o entidad contratista

Santanyí, 17 de julio de 2013

El alcalde

Llorenç Sebastià Galmés Verger

