

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

16374

Aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Declaración Responsable para la Ejecución de Obras Menores Simples en el Término Municipal de Santa Eulària des Riu, que pasa a denominarse Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Comunicación Previa para la Ejecución de Determinadas Obras.

Publicado en el BOIB núm. 101 de 26 de julio de 2014 el acuerdo de plenario de 26 de junio de 2014 de aprobación inicial de la Modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Declaración Responsable para la Ejecución de Obras Menores Simples en el Término Municipal de Santa Eulària des Riu, sin que transcurrido el plazo de exposición pública se hayan interpuesto reclamaciones, deviene aprobado definitivamente esta Ordenanza de forma automática.

Lo que se publica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular el régimen de intervención urbanística a través del procedimiento de comunicación previa de determinadas obras que se realicen en el municipio de Santa Eulària des Riu.

2. El ámbito de aplicación material de la presente ordenanza alcanzará únicamente a las obras que se relacionan en el artículo 3 de la presente ordenanza y que se lleven a cabo en suelo urbano y suelo rústico común, quedando excluidas de su aplicación las obras que se realicen en suelo rústico protegido y en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.

3. En todo caso, no resultará de aplicación lo previsto en la presente ordenanza a los actos sujetos a licencia urbanística municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de les Illes Balears, de aplicación preferente.

En particular, no resultará de aplicación el procedimiento de comunicación previa a los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo que se caractericen por:

- a) Necesitar de proyecto técnico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- b) Suponer una alteración estructural del edificio, incluidas las demoliciones, sean estas totales o parciales, salvo en los casos de ruina inminente.
- c) Supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales de un edificio.
- d) Suponer una modificación general de la fachada, entendiéndose por tal un cambio de disposición de los huecos de puertas y ventanas.
- e) Suponer la implantación de servicios por fachada o la reposición de los mismos
- f) Habilitación y rehabilitación interior en edificios
- g) Sustitución de cubiertas y tejados
- h) Colocación de rótulos, carteles y similares visibles desde la vía pública.
- i) Obras de reforma que exijan documentación técnica para garantizar la correcta ejecución y la seguridad de las mismas.
- j) Afecten a restos arqueológicos, en los términos definidos por la legislación de patrimonio de las Illes Balears en tanto no se haya obtenido la correspondiente autorización. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de comunicación si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.
- k) Estar vinculadas al desarrollo de una actividad sujeta a cualquiera de las modalidades de autorización ambiental en tanto se haya obtenido dicha autorización.
- l) Afectar a alineaciones definidas por el planeamiento urbanístico si no contase con el correspondiente acta de replanteo de alineaciones.
- m) Supongan ocupación de dominio público estatal, autonómico o local, o bien de las zonas de servidumbre y protección de aquél, sin contar con la correspondiente autorización demanial para su ejecución. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de la comunicación previa si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.
- n) La tala de masas arbóreas o vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.



- o) Cierre de solares y terrenos.
- p) Apertura de caminos y accesos a parcelas.
- q) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
- r) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y, cuando resulte admisible, de las casas prefabricadas.
- s) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 67 de la LOUS.
- t) Las instalaciones de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o GLP que se realicen en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, afecten a cimientos o estructura del edificio o las que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

ARTÍCULO 2.- FINALIDAD

La formulación de la presente ordenanza reguladora del procedimiento de comunicación previa para la ejecución de determinadas obras tiene por finalidad agilizar y simplificar los procedimientos para la realización de determinadas obras en atención a su técnica sencilla y escasa entidad constructiva, facilitando de este modo el ejercicio de la actividad por los ciudadanos, de conformidad con los principios de menor intervención y simplificación administrativa.

ARTÍCULO 3. CONCEPTO DE OBRA MENOR SIMPLE

1. A los efectos establecidos en la presente ordenanza, los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo que se sujetan al régimen de comunicación previa, por concurrir en ellos alguna de las condiciones o requisitos que se relacionan a continuación, tendrán la consideración de obras menores simples:

- a) No impliquen modificación o cambio de uso de la construcción o edificación.
- b) No se realicen en edificaciones fuera de ordenación
- c) No se realicen en ámbitos ubicados dentro de zonas de protección de Dominio Público y sus servidumbres, protección ambiental Red Natura 2000 (zonas LIC y ZEPA), conjuntos históricos, bienes de interés cultural, entornos de protección y elementos catalogados o protegidos patrimonialmente.
- d) No sean objeto de paralización de obra dictada como medida cautelar en materia de disciplina urbanística, ni de expediente de infracción urbanística en curso.
- e) Obras en el interior de las viviendas que no modifiquen sustancialmente su distribución, no afecten a su estructura y que no impliquen la apertura de huecos en fachadas.
- f) obras en el interior de locales que no modifiquen su distribución, sus estructuras ni fachadas y que no impliquen la apertura de nuevos huecos.
- g) obras en interior de vestíbulos y escaleras comunitarias que no modifiquen distribución, estructura ni fachadas y que no impliquen la apertura de nuevos huecos.
- h) reparación, y no sustitución, de elementos de cubiertas o azoteas.
- i) obras de conexión a las redes de abastecimiento y/o saneamiento que no afecten al dominio público.
- j) formación de zócalos en edificios hasta 1,20 metros de altura en fachada en planta baja con materiales adecuados (rebozado, piedra natural o artificial).
- k) actuaciones de limpieza y arreglo de jardines y solares que no impliquen tala de arbolado ni movimiento de tierras mayor a 10 cm de espesor.
- l) Pintura de fachadas. En caso de que se requiera la instalación de andamiajes, grúas o similares deberá aportarse, una vez realizada su instalación y antes del inicio de las obras, el correspondiente certificado.

Cuando consistan en sustitución de pavimentos, su superposición no superará dos gruesos de pavimento ni aumento de la sobrecarga de cálculo.

ARTÍCULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

1. Régimen jurídico general

1.1. En todo lo no previsto en la presente ordenanza, será de aplicación la normativa contenida en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 2011 y publicadas en el BOIB número 20 EXT de 8 de febrero de 2012.

1. 2. La gestión de los residuos de la construcción se ajustará a lo establecido en la O.M. de residuos de la construcción y la demolición aprobada el 4 de febrero de 2010 (BOIB número 118 de 12 de agosto de 2010), modificada parcialmente por acuerdo de Pleno de fecha 29 de julio de 2011 (BOIB núm. 128 de 27.08.2011).

1. 3. El régimen de comunicación previa no exime de la obligatoriedad de obtener otras autorizaciones o cumplimentar otras formas de intervención que sean preceptivas de conformidad con otras ordenanzas o normativa sectorial en su caso aplicable.





- 1.4. La comunicación previa no faculta en ningún caso a realizar actuaciones en contra de lo establecido en la legislación urbanística y planeamiento vigente, ni podrá sustituir a la licencia urbanística cuando ésta sea preceptiva de conformidad con la normativa de vigente aplicación en cada momento.
- 1.5. La comunicación previa no implicará la autorización para ocupación de la vía pública ni demás autorizaciones administrativas.
- 1.6. El régimen de comunicación previa regulado en la presente ordenanza se entenderá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

2. Procedimiento de comunicación previa

2.1. El interesado, antes del inicio de las obras contempladas en el artículo 3 de la presente ordenanza, deberá presentar una Comunicación Previa ante el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

2.2. La comunicación previa es el documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos y demás requisitos establecidos para el ejercicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo sujetos al régimen de comunicación previa, permitiendo el inicio de la actividad de que se trate sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponde al Ayuntamiento.

2.3. La comunicación previa se presentará con arreglo al modelo normalizado que facilitará el Ayuntamiento y deberá ir acompañada, como mínimo, de la siguiente documentación:

- Nombre y apellidos del solicitante y, en su caso, de la persona que lo represente con copia del DNI (u otro documento identificativo) del interesado o de ambos, en su caso. Tratándose de personas jurídicas deberán acompañar copia de la escritura de constitución de la sociedad e identificación del CIF así como del domicilio social.
- Indicación de un domicilio a efectos de notificaciones, teléfono (fijo y móvil) de contacto y dirección de e-mail.
- Descripción de las obras a realizar con croquis acotado de las mismas, firmado por el constructor o técnico designado, que, en caso de pintura de fachadas podrá sustituirse por dos fotografías de la misma.
- Presupuesto detallado con medición y valoración detallada de las partidas
- Fotografías
- Identificación del constructor o profesional competente encargado de la ejecución de los trabajos
- Referencia catastral o copia del último recibo del IBI. En caso de actuaciones en suelo rústico, identificación del polígono y parcela y plano de emplazamiento.
- Comprobante de la autoliquidación de las tasas e impuestos municipales que resulten de aplicación.
- Justificante del depósito de fianza por importe del 5% del presupuesto de la obra, o la que resulte de aplicación, de conformidad con lo establecido en la O.M. de residuos de la construcción y la demolición.
- Plazo estimado para la ejecución de la obra sin que, en ningún caso, pueda ser superior a 2 años.
- Autorizaciones de carácter sectorial que legalmente sean exigibles

2.4. Cuando se trate de actos que, estando sujetos al régimen de comunicación previa, afecten a la estructura, diseño exterior, condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones, deberá presentarse escrito de asume de dirección de obra firmado por técnico competente.

2.5. Presentada la comunicación previa en el Registro General del Ayuntamiento, la persona interesada podrá iniciar las obras al día siguiente de la presentación.

En caso de que la documentación presentada con la comunicación previa se halle incompleta, se requerirá al interesado la subsanación y mejora de la misma, no produciendo la comunicación sus efectos en tanto se proceda a la aportación de la documentación completa o, en su caso, su subsanación.

Únicamente se tendrá por efectuada la comunicación previa cuando la documentación se halle completa.

Una vez presentada la comunicación previa así como la documentación adjunta, el departamento responsable procederá a analizarla y en caso de que detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencia o autorización se ordenará la inmediata suspensión de las obras o actuaciones.

ARTÍCULO 5. EFECTOS DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

1. A partir del momento en que la comunicación previa surte sus efectos, el promotor estará habilitado para iniciar las obras.
2. El promotor deberá cumplir con la ejecución material de las obras en el plazo expresamente recogido en la comunicación previa, no entendiéndose amparadas por la comunicación las que se realicen fuera de dicho plazo. En todo caso, el plazo máximo de ejecución de las obras no podrá ser superior a 2 años. Transcurrido el citado plazo máximo, se entenderá automáticamente caducada la comunicación previa.
3. Cualquier variación en las obras a ejecutar deberá ser objeto de nueva comunicación previa.
4. El interesado deberá disponer en la obra la comunicación previa con el sello del Registro General de Entrada del Ayuntamiento.



5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la imposibilidad de continuar con las obras desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

ARTÍCULO 6. ADECUACION DE LAS OBRAS A LA COMUNICACIÓN PREVIA. INSPECCIÓN.

En cualquier momento a partir de la fecha de presentación de la comunicación previa junto con la documentación completa, los servicios técnicos municipales podrán realizar visita de obra para verificar su adecuación al contenido de la comunicación previa. Al acto de inspección deberá comparecer, a requerimiento del Ayuntamiento, el promotor y, en su caso, el constructor o técnico responsable.

A los efectos de la inspección, cualquier técnico municipal competente, celador o agente de la Policía Local tendrá acceso a las obras con el fin de comprobar que las mismas se ajustan a la comunicación previa presentada.

ARTÍCULO 7. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

1. Las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la presente ordenanza tendrán la consideración de infracción urbanística y, en especial, las siguientes:

- a) La realización de obras sin la presentación de la comunicación previa con la documentación completa.
- b) La comunicación previa de obras que no cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza para su sujeción a este régimen.
- c) No tener a disposición de los servicios municipales original o copia de la comunicación previa.
- d) La modificación de la obra objeto de comunicación previa sin la presentación de nueva comunicación previa, siempre que tal modificación no suponga alteración de su condición de obra sujeta a este régimen.
- e) La modificación de la obra objeto de comunicación previa que suponga la pérdida de su condición como tal.

2. La inobservancia o incumplimiento de cualquiera de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza implicará, cuando proceda, la adopción por el Ayuntamiento de las medidas de protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador previstas en la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de les Illes Balears.

3. La comisión de cualquiera de las infracciones descritas en el apartado 1 del presente artículo, tendrá la consideración de circunstancia agravante a los efectos de la imposición del régimen sancionador que corresponda en aplicación de lo establecido en Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo de les Illes Balears.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente, tras la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de les Illes Balears y transcurrido el plazo establecido en el artículo 113 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de les Illes Balears.

Santa Eulària des Riu, 11 de septiembre de 2014

El Alcalde,
Vicente Marí Torres.

