

## **Sección I. Disposiciones generales**

### **AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

#### **12336** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento de comunicación previa para la ejecución de obras menores simple*

El Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de fecha 2 de agosto de 2018, aprobó inicialmente, la modificación de la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento de comunicación previa para la ejecución de obras menores simples.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario de 2 de agosto de 2018, inicial aprobatorio de modificación de la Ordenanza municipal reguladora, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el 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 municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

En Santa Eulària des Riu a 20 de noviembre de 2018

**La Alcaldesa Accidental**  
Carmen Ferrer Torres

#### **ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS MENORES SIMPLES**

##### **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 las obras menores simples 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 en los instrumentos de protección al efecto.
3. En todo lo no previsto en la presente ordenanza será de aplicación lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y demás normativa que resulte 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, se entenderán por obra menor simple las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En este sentido, se considerarán, a título enunciativo, obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa o sin proyecto, las siguientes:

- a. Obras en el interior de viviendas o de locales, incluidas las que impliquen la apertura de nuevos huecos siempre que no afecten a la estructura portante del edificio y con autorización expresa de la comunidad de propietarios.
- b. Obras de reparación de elementos de cubiertas, porches o azoteas sin afectar a elementos estructurales
- c. Obras de conexión a las redes de abastecimiento y/o saneamiento, así como a las redes de telecomunicaciones en suelo urbano.



- d. Pintura y mantenimiento de fachadas sin afectar elementos estructurales, o revestimiento de las mismas.
- e. Sustitución de pavimentos que no impliquen aumento de la sobrecarga de cálculo.
- f. La tala de vegetación arbustiva o árboles que, por sus características, no puedan afectar al paisaje, y siempre y cuando no sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- g. La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP) que no se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, que afecten a los cimientos o la estructura del edificio, que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.
- h. Instalación provisional de grúas accesorias a las obras, en sustitución de andamios, siempre y cuando no sobrepasen la altura del edificio objeto de las obras.

2. En todo caso, no tendrán la consideración de obra menor simple las siguientes:

- a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b. Las obras de edificación y construcción que afecten a la configuración de la cimentación y la estructura portante del edificio.
- c. Las obras que 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. La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, excepto en los casos de ruina inminente.
- e. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
- f. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.
- g. La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra e) anterior.
- h. Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
- i. Las que supongan una modificación general de la fachada, entendiéndose por tal un cambio sustancial de disposición de los huecos, ya sea ejecutado en una sola vez o de forma acumulativa.
- j. Colocación de rótulos, carteles y similares visibles desde la vía pública.
- k. Apertura de caminos y accesos a parcelas.
- l. El cierre de solares y terrenos
- m. Las que impliquen cambio de uso de la construcción o edificación.
- n. Las que disminuyan las condiciones de habitabilidad aplicables.

#### **ARTÍCULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA**

##### **1. Régimen jurídico general**

- a. La comunicación previa es el documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos y demás datos relevantes para el inicio de las obras y demás actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo sujetos al régimen de comunicación previa, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden al Ayuntamiento.
- b. 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.
- c. 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.
- d. La gestión de los residuos de la construcción se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal de residuos de la construcción y la demolición. La devolución de la fianza por gestión de residuos quedará condicionada a la presentación de una comunicación por parte del declarante de la obra en la que informe de la finalización de la misma y de que se ajusta plenamente a la obra declarada inicialmente.
- e. La comunicación previa no implicará la autorización para ocupación de la vía pública ni demás autorizaciones administrativas.
- f. El régimen de comunicación previa regulado en la presente ordenanza se entenderá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
- g. 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.

##### **2. Procedimiento de comunicación previa.**

- 3. El procedimiento de comunicación previa se iniciará mediante una comunicación suscrita por la persona promotora dirigida al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con antelación mínima de un día a la fecha en que se pretenda dar inicio a la realización del acto o de





las obras, en la que pondrá en su conocimiento la descripción de las mismas y los datos que en los apartados siguientes se indican.

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

- Nombre y apellidos del solicitante y, en su caso, de la persona que lo represente, con acreditación, en tal caso, de la representación mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de la misma, pudiendo entenderse acreditada la representación realizada mediante apoderamiento apud acta realizada por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica o a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos.
- Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
- Identificación del medio, electrónico, o no, en que desea que se le practiquen las notificaciones correspondientes. Adicionalmente, se aportará número de teléfono y dirección de correo electrónico y/o dispositivo electrónico en el que se le pueda avisar del envío o puesta a disposición de una eventual notificación.

En todo caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, están obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

a) Las personas jurídicas.

b) Las entidades sin personalidad jurídica.

c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.

d) Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.

e) Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración.

- Documentación gráfica justificativa de la ubicación del inmueble objeto de la actuación, descripción suficiente de la misma firmada por constructor, instalador, técnico o promotor, y su presupuesto por partidas.
- Las autorizaciones previas de carácter sectorial que legalmente sean exigibles.
- La fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.
- Justificante del depósito de fianza en función del importe 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.
- El justificante de pago del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras así como de las tasas que por la intervención administrativa correspondan de acuerdo con la legislación de Haciendas Locales y, en su caso, con la respectiva ordenanza fiscal.
- 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.

b. Adicionalmente, deberá aportar la siguiente documentación complementaria:

- En el caso de afección al diseño exterior, o de seguridad de edificios e instalaciones, escrito firmado por personal técnico competente en el que asuma la dirección de la obra, adjuntando los documentos gráficos y, en su caso, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia.
- En el caso de instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios, o la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP), se adjuntará el proyecto o la memoria técnica exigibles reglamentariamente, así como la declaración jurada de que las instalaciones no se realizan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, no afectan a los cimientos o la estructura del edificio, y no necesitan evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.
- En el caso de ampliación de caminos y accesos existentes a parcelas, certificado técnico en el que se acredite el cumplimiento de la legislación territorial y medioambiental de aplicación.
- En el caso de Instalación provisional de grúas accesorias a las obras, proyecto técnico de instalación de grúa firmado por el técnico competente, y visado.
- En el caso de instalación de andamios o similares en la vía pública, dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente cuando sea preceptiva legalmente.





- En el caso de obras que impliquen la apertura de nuevos huecos en fachada o revestimiento de la misma en edificaciones plurifamiliares, autorización de la comunidad de propietarios, descripción fotográfica de toda la fachada y plano de composición general propuesto.
- En el caso de obras de supresión de barreras arquitectónicas, certificado de técnico competente que acredite el cumplimiento de la legislación en dicha materia.

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

d. 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.

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

f. 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 6. 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, incluido el de las prórrogas, en su caso.
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, de cualquier dato o información proporcionados o la no presentación de toda la documentación requerida, 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 hubiere lugar. Asimismo, la resolución que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de restituir las cosas a su estado original así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el período de tiempo que se determine legalmente.

#### **ARTÍCULO 7. 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 8. 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 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las 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 la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

La presente ordenanza será de aplicación a todos aquellos expedientes que no hayan sido resueltos una vez entre en vigor.

#### **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.

