



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

12336*Aprovació definitiva de l'Ordenança Municipal reguladora del procediment de comunicació prèvia per a l'execució d'obres menors simples*

El Ple de la Corporació, en sessió ordinària de 2 d'agost de 2018, va aprovar inicialment, la modificació de l'Ordenança municipal reguladora del procediment de comunicació prèvia per a l'execució d'obres menors simples.

Al no haver-se presentat reclamacions durant el termini d'exposició al públic, queda automàticament elevat a definitiu l'Acord plenari de 2 d'agost de 2018, inicial aprovatori de modificació de l'Ordenança municipal reguladora de l'ocupació i estètica de la via pública al municipi de Santa Eulària des Riu, text íntegre es fa públic, per el seu general coneixement i en compliment del que disposa 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 municipal y de règim local de les Illes Balears.

Santa Eulària des Riu a 20 de novembre de 2018

L'Alcaldeessa Accidental

Carmen Ferrer Torres

ORDENANÇA REGULADORA DEL PROCEDIMENT DE COMUNICACIÓ PRÈVIA PER A L'EXECUCIÓ D'OBRES MENORS SIMPLS

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 les obres menors simples que es realitzin al municipi de Santa Eulària des Riu.
2. L'àmbit d'aplicació material de la present ordenança arribarà únicament a les obres que es relacionen en l'article 3 de la present ordenança i que es duiguin a terme en sòl urbà i sòl rústic comú; 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 en els instruments de protecció a l'efecte.
3. En tot el no previst en la present ordenança serà d'aplicació el que disposa la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i la resta de normativa que sigui aplicable.

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 d'aquesta manera l'exercici de l'activitat pels 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, s'entendran per obra menor simple les obres de tècnica senzilla i entitat constructiva escassa o obres d'edificació que no necessitin projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquest sentit, es consideraran, a títol enunciatiu, obres de tècnica senzilla i entitat constructiva escassa o sense projecte, les següents:

- a. Obres a l'interior d'habitatges o de locals, incloses les que impliquin l'obertura de nous buits sempre que no afectin l'estructura portant de l'edifici i amb autorització expressa de la comunitat de propietaris.
- b. Obres de reparació d'elements de cobertes, porxos o terrats sense afectar elements estructurals.
- c. Obres de connexió a les xarxes de proveïment i/o sanejament, així com a les xarxes de telecomunicacions en sòl urbà.
- d. Pintura i manteniment de façanes sense afectar elements estructurals, o revestiment d'aquestes.
- e. Substitució de paviments que no impliquin augment de la sobrecàrrega de càlcul.





- f. La tala de vegetació arbustiva o arbres que, per les seues característiques, no puguin afectar el paisatge, i sempre que no siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.
- g. La instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaiques sobre la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas líquid de petroli (GLP) que no es facin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats, que afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici, que necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.
- h. Instal·lació provisional de grues accessòries a les obres, en substitució de bastides, sempre que no sobrepassin l'alçària de l'edifici objecte de les obres.

2. En tot cas, no tenen la consideració d'obra menor simple les següents:

- a. Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- b. Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la fonamentació i l'estructura portant de l'edifici.
- c. Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitacles i locals d'un edifici.
- d. La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna imminent.
- e. La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- f. La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seues característiques, pugui afectar el paisatge.
- g. La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les cases a què es refereix la lletra e) anterior.
- h. Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears
- i. Les que suposin una modificació general de la façana, entenent per tal un canvi substancial de disposició dels buits, ja sigui executat en una sola vegada o de forma acumulativa.
- j. Col·locació de rètols, cartells i similars visibles des de la via pública.
- k. Obertura de camins i accessos a parcel·les.
- l. El tancament de solars i terrenys.
- m. Les que impliquin canvi d'ús de la construcció o edificació.
- n. Les que disminueixin les condicions d'habitabilitat aplicables.

ARTICLE 4. RÈGIM JURÍDIC DE LA COMUNICACIÓ PRÈVIA

1. Règim jurídic general

- a. La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'Ajuntament les seues dades identificatives i altres dades rellevants per a l'inici de les obres i altres actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i subsòl subjectes al règim de comunicació prèvia, sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que corresponen a l'Ajuntament.
- b. La comunicació prèvia no faculta en cap cas a realitzar actuacions en contra del que estableix la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir la llicència urbanística quan aquesta sigui preceptiva d'acord amb la normativa de vigent aplicació en cada moment.
- c. El règim de comunicació prèvia no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir altres autoritzacions o emplenar altres formes d'intervenció que siguin preceptives de conformitat amb altres ordenances o normativa sectorial en el seu cas aplicable.
- d. La gestió dels residus de la construcció s'ha d'ajustar al que estableix l'ordenança municipal de residus de la construcció i la demolició. La devolució de la fiança per gestió de residus quedarà condicionada a la presentació d'una comunicació per part de la persona declarant de l'obra en la qual informi de la finalització d'aquesta i que s'ajusta plenament a l'obra declarada inicialment.
- e. La comunicació prèvia no implicarà l'autorització per a ocupació de la via pública ni d'altres autoritzacions administratives.
- f. El règim de comunicació prèvia regulat en la present ordenança s'entendrà salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercer.
- g. En tot el no previst en 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 del 2012.

2. Procediment de comunicació prèvia

3. El procediment de comunicació prèvia s'iniciarà mitjançant una comunicació subscripta per la persona promotora dirigida a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb antelació mínima d'un dia a la data en què es pretengui donar inici a la realització de l'acte o de les obres, en la qual posarà en el seu coneixement la descripció d'aquestes i les dades que en els apartats següents s'indiquen.

- a. La comunicació prèvia s'ha de presentar d'acord amb el model normalitzat que facilitarà l'Ajuntament i ha d'anar acompanyada, com a mínim, de la documentació genèrica següent:





- Nom i cognoms del sol·licitant i, si escau, de la persona que el representi, amb acreditació, en aquest cas, de la representació per qualsevol mitjà vàlid en dret que en deixi constància fidedigna; es podrà entendre acreditada la representació realitzada mitjançant apoderament apud acta realitzada per compareixença personal o compareixença electrònica a la seu electrònica o mitjançant l'acreditació de la seua inscripció en el registre electrònic d'apoderaments.
- Signatura de la persona sol·licitant o acreditació de l'autenticitat de la seua voluntat expressada per qualsevol mitjà.
- Identificació del mitjà, electrònic o no, en què desitja que se li practiquin les notificacions corresponents. Addicionalment, s'aportarà número de telèfon i adreça de correu electrònic i/o dispositiu electrònic en què se la pugui avisar de l'enviament o posada a disposició d'una eventual notificació.

En tot cas, de conformitat amb el que disposa l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, estan obligats a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques per a la realització de qualsevol tràmit d'un procediment administratiu, almenys, els subjectes següents:

- a) Les persones jurídiques.
- b) Les entitats sense personalitat jurídica.
- c) Els qui exerceixin una activitat professional per a la qual es requereixi col·legiació obligatòria, per als tràmits i les actuacions que realitzen amb les administracions públiques en exercici d'aquesta activitat professional. En tot cas, dins d'aquest col·lectiu s'entendran inclosos els notaris i registradors de la propietat i mercantils.
- d) Els qui representin una persona interessada que estigui obligada a relacionar-se electrònicament amb l'administració.
- e) Els empleats de les administracions públiques per als tràmits i actuacions que realitzen amb elles per raó de la seua condició d'empleat públic, en la forma en què determini per reglament cada administració.

- Documentació gràfica justificativa de la ubicació de l'immoble objecte de l'actuació, descripció suficient d'aquest signada per constructor, instal·lador, tècnic o promotor, i el seu pressupost per partides.
- Les autoritzacions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles.
- La fixació del termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas serà superior a dos anys. Aquest termini es podrà prorrogar en els mateixos termes prevists per a les llicències.
- Justificant del dipòsit de fiança en funció de l'import 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.
- El justificant de pagament de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres així com de les taxes que per la intervenció administrativa corresponguin d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si s'escau, amb la respectiva ordenança fiscal.
- 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.

b. Addicionalment, haurà d'aportar la documentació complementària:

- En el cas d'afecció al disseny exterior, o de seguretat d'edificis i instal·lacions, escrit signat per personal tècnic competent en el qual assumeixi la direcció de l'obra, adjuntant els documents gràfics i, si escau, la documentació referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació d'acord amb la legislació estatal en la matèria.
- En el cas d'instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques sobre la coberta d'edificis o la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas líquid de petroli (GLP), s'adjuntarà el projecte o la memòria tècnica exigibles reglamentàriament, així com la declaració jurada que les instal·lacions no es realitzen en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats, no afecten els fonaments o l'estructura de l'edifici, i no necessiten avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.
- En el cas d'ampliació de camins i accessos existents a parcel·les, certificat tècnic en el qual s'acrediti el compliment de la legislació territorial i mediambiental d'aplicació.
- En el cas d'instal·lació provisional de grues accessòries a les obres, projecte tècnic d'instal·lació de grua signat pel tècnic competent i visat.
- En el cas d'instal·lació de bastides o similars a la via pública, direcció facultativa del muntatge i desmuntatge subscrita per tècnic competent quan sigui preceptiva legalment.
- En el cas d'obres que impliquin l'obertura de nous buits en façana o revestiment d'aquesta en edificacions plurifamiliars, autorització de la comunitat de propietaris, vista fotogràfica de tota la façana i plànol de composició general proposat.
- En el cas d'obres de supressió de barreres arquitectòniques, certificat de tècnic competent que acrediti el compliment de la legislació en aquesta matèria.

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



d. En cas que la documentació presentada amb la comunicació prèvia es trobi incompleta, se'n requerirà a la persona interessada l'esmena i la millora, i la comunicació no produirà els seus efectes mentre es procedeixi a l'aportació de la documentació completa o, si escau, la seua esmena.

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

f. Una vegada presentada la comunicació prèvia, així com 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 6. 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 ha de complir amb l'execució material de les obres en el termini expressament recollit en la comunicació prèvia, i no s'entendran emparades per la comunicació les que es realitzin fora d'aquest termini, inclòs el de les pròrrogues, si escau.
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 la comunicació prèvia amb el segell del Registre General d'Entrada de l'Ajuntament.
5. La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació proporcionats o la no presentació de tota la documentació requerida, determinarà la impossibilitat de continuar amb les obres des del moment en què es tenguí constància de tals fets, sens perjudici de les possibles responsabilitats penals, civils o administratives. Així mateix, la resolució que declari aquestes circumstàncies podrà determinar l'obligació de restituir les coses al seu estat original així com la impossibilitat d'instar un nou procediment amb el mateix objecte durant el període de temps que es determini legalment.

ARTICLE 7. 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-ne l'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 l'efecte de la inspecció, qualsevol tècnic municipal competent, zelador o agent de la Policia Local tindrà accés a les obres per tal de comprovar que aquests s'ajusten a la comunicació prèvia presentada.

ARTICLE 8. 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 seua 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 aquesta 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 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 que preveu la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

3. La comissió de qualsevol de les infraccions descrites en l'apartat 1 d'aquest article tindrà la consideració de circumstància agreujant a l'efecte de la imposició del règim sancionador que correspongui en aplicació del que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Disposició transitòria

La present ordenança serà d'aplicació a tots aquells expedients que no hagin estat resoltos un cop entri en vigor.





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.

