

# ORDENANZAS REGULADORAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA

## CAPÍTULO I

### LICENCIA DE OBRAS: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

**Artículo 1º.-** Todas las obras, bien sean de nueva planta, ampliación o reforma exterior que hayan de efectuarse dentro del ámbito territorial de la urbanización de Roca Llisa definido por el Plan Parcial de su mismo nombre, tanto realizadas por cuenta de persona física o jurídica, con derecho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a las Ordenanzas y Planteamientos Urbanísticos vigentes del municipio de Santa Eulària des Riu, así como a las Ordenanzas particulares de esta Comunidad y que se describen a continuación.

**Artículo 2º.-** No se podrá comenzar ninguna obra ni pública ni particular, sin obtener el previo permiso de la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa en base al cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Para la posterior emisión de Licencia de Obra Menor o Mayor o la admisión a trámite de la Declaración Responsable el Ayuntamiento de Santa Eulària exigirá que se adjunte con la pertinente solicitud el documento de aceptación de la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa.

**Artículo 3º.-** Las Licencias de Obras se solicitarán conforme a lo establecido en la legislación local, autonómica y estatal vigentes y a lo establecido en las presentes ordenanzas.

**Artículo 4º.-** Con el fin de salvaguardar el aspecto estético de este Conjunto Urbanístico, y como condición previa a la tramitación del permiso municipal, la Comunidad de Propietarios deberá extender la correspondiente autorización. Para la concesión de la autorización para solicitar el correspondiente permiso de obras se constituirá una comisión técnica compuesta por un miembro del Consejo Rector y el Aparejador de la Comunidad.

- i) Para las obras de nueva planta o reformas exteriores que tengan el carácter de obra mayor la Comunidad de Propietarios, mediante acuerdo del Consejo Rector, previamente informado por la comisión técnica, deberá autorizar el correspondiente Proyecto y la ubicación y disposición de la edificación dentro del solar. Todos los proyectos de Obra Mayor deberán tener el visado del Colegio Profesional correspondiente.
- ii) En las obras mayores, la Comunidad de Propietarios deberá dar el visto bueno con anterioridad a la emisión del certificado de final de obra municipal, observando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas, durante y al final de la ejecución de la obra.
- iii) Para las obras que tengan el carácter de obra menor o, para aquellas que sólo requieran la presentación de Declaración Responsable ante el Ayuntamiento, la Comunidad deberá autorizar a través de la comisión técnica dicha obra, tras revisión del Proyecto, que incluirá planos y memoria o descripción de la actuación a realizar y presupuesto detallado de partidas, con tipología de materiales, incluyendo fotografías del estado actual. Todo lo anterior sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de la obra por parte de la comisión técnica.
- iv) En los dos supuestos anteriores la Comunidad de Propietarios podrá rechazar de pleno la obra solicitada o proponer la introducción en el proyecto presentado de las

modificaciones que estime convenientes. La Comunidad observará el cumplimiento de las presentes Ordenanzas en todo el ámbito de la Propiedad que solicite las obras y no solo en el ámbito de la obra presentada.

- v) Sólo una vez recibida la autorización de la Comunidad de Propietarios, se podrá dar curso a la petición correspondiente en el Ayuntamiento de Santa Eulalia. Ninguna obra podrá ser realizada si no se llevó a cabo este requisito previo. La resolución de la Comunidad de Propietarios será inapelable, pudiéndose no sólo oponer a que las obras se realicen, sino así mismo a demoler cuanto se hubiera realizado, para dejar la parcela o vivienda en su estado original, corriendo todos los gastos que esto ocasione a cargo del propietario de la parcela o vivienda.
- vi) El solicitante de un permiso de obra mayor deberá aportar el proyecto correspondiente la solicitud para que los vecinos de la Urbanización con un interés legítimo que puedan estar interesados en la obra a ejecutar puedan ejercer su derecho de información pública. Se publicará la lista de proyectos pendientes de aprobación por parte del Consejo Rector en el tablón de anuncios de la Comunidad.
- vii) El solicitante de un permiso de obra mayor deberá aportar con la solicitud un proyecto de jardinería y paisajismo.
- viii) A partir de la fecha de concesión de la autorización de obra por parte de la Comunidad esta contará con un período de validez de dos años para el inicio de las obras mayores y seis meses para las obras menores, una vez transcurrido dicho período sin haberse iniciado las obras por parte del promotor dicha autorización caducará. Dicha norma también será aplicable a las obras mayores iniciadas que permanezcan paradas durante el transcurso de un período superior a dos años.

## CAPÍTULO II

### ALINEACIONES Y RASANTES

**Artículo 1º.-** Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de Roca Llisa, serán las indicadas en la normativa urbanística municipal, autonómica y estatal vigente.

**Artículo 2º.-** Para la medición de la altura reguladora de cualquier edificio será la que corresponde a medir la cota del forjado de cubierta sobre la cota natural del terreno, quedando perfectamente claro que esto será en cualquier punto del edificio incluyendo elementos decorativos en la cubierta. Se prestará especial atención a este artículo para salvaguardar las vistas a las parcelas colindantes.

**Artículo 3º.-** Se permitirá la construcción de aparcamientos descubiertos y torreones de ascensores en la zona de retranqueo salvo legislación en contrario en la normativa urbanística municipal, autonómica y estatal vigente.

Respecto a los aparcamientos en zona de retranqueo deberá contemplarse lo siguiente:

- La plataforma de aparcamiento deberá estar a nivel de calle.

- En las parcelas cuyo acceso se realiza por la parte superior las proporciones máximas de las plataformas serán de 5,50 x 11,00 m.
- En las parcelas cuyo acceso sea por la parte inferior de la parcela las proporciones máximas de las plataformas serán de 7,00 x 11,00 m.
- En los dos casos anteriores se permitirá la cubrición de los aparcamientos mediante la instalación de toldos o velas, de material ignífugo de un color de la lista de colores autorizados para las viviendas, con altura no superior a dos metros y veinte centímetros.

Respecto a los torreones de ascensores deberá contemplarse lo siguiente:

- La altura máxima de los torreones que se encuentren dentro y fuera de la zona de retranqueo desde la parada será de un máximo de 3,5 metros.
- La entrada al ascensor podrá tener un pequeño vestíbulo de entrada de un máximo de 3m<sup>2</sup>, tanto en la parada superior como en la inferior en zona de retranqueo.

**Artículo 4º.-** Cuando se realicen excavaciones o desmontes para ubicar la edificación, la cota más alta de la edificación estará como máximo dos metros por debajo de la cota superior del muro de contención de la excavación o desmonte.

**Artículo 5º.-** Se limita el número de plantas que se encuentren por debajo del perfil natural del terreno a una, es decir, se limita el número de plantas sótano a una.

### CAPÍTULO III

#### CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 1º.-** La composición volumétrica de los edificios de la urbanización será mediante formas geométricas rectangulares quedando prohibidas las formas curvas o la construcción de torres. Es libre la distribución interior.

**Artículo 2º.-** Las cubiertas serán inexcusablemente planas acabadas con solado de un color de la lista de colores autorizados para las viviendas o grava. Queda terminantemente prohibido el uso de tejas.

**Artículo 3º.-** La carpintería exterior se puede realizar en madera barnizada, hierro, pvc o aluminio. Las carpinterías exteriores podrán ser de color blanco, gris metalizado y negro y estos colores se podrán extender a las persianas si las hubiere.

**Artículo 4º.-** Los muros de piedra, bien sea en el forrado de las paredes de la vivienda, en los ajardinamientos, los muros de contención o en los accesos a la vivienda, deberán ser de la denominación piedra muerta de color arena.

**Artículo 5º.-** Los muros exteriores de las viviendas que no sean de piedra, previamente revocados y enlucidos, deberán ser pintados en color blanco, blanco roto RAL-9016, NCS-S-1505Y10R y NCS-S-1002-Y, tierra roja NCS S 4020-Y60R, arena NCS-S-2020-Y10R y NCS-S-3020-Y10R y también será admitido el hormigón visto. Las fachadas ventiladas, respetando los colores anteriores, serán estudiadas para cada caso particular y deberán ser aprobadas específicamente en acta de reunión del Consejo Rector. Se permite la colocación de rejas en las ventanas que lo requieran por razones de seguridad.

**Artículo 6º.-** Queda totalmente prohibido el chapado con piedra artificial o natural, en particular con el material conocido como piedra alemana, de los muros exteriores de las viviendas, exceptuando la piedra muerta de color arena.

**Artículo 7º.-** Queda terminantemente prohibido la iluminación exterior del edificio en cualquier color que no sea el blanco cálido.

**Artículo 8º.-** Se establece un período de obligatorio paro de obras en el período comprendido entre el 15 de junio y el 15 de septiembre. No se podrá trabajar en las obras autorizadas en el horario comprendido entre las 21:30 y las 7:30 horas y tampoco en domingos y festivos.

**Artículo 9º.-** Cualquier tipo de local comercial, industria o explotación turística, deberá realizarse cumpliendo exactamente las Normas estipuladas en la calificación del suelo correspondiente, además de lo indicado en los artículos anteriores. La Comunidad velará porque los establecimientos turísticos cumplan con la normativa municipal, autonómica y nacional vigente procediendo a denunciar de oficio a cualquier propietario que incumpla cualquiera de dichas normas.

**Artículo 10º.-** Quedará terminantemente prohibido cualquier actividad o uso de edificio, vial o solar que pueda producir molestias a los demás propietarios o usuarios de la urbanización Roca Llisa. En particular se prohíbe el estacionamiento de autocaravanas en cualquier terreno público o privado del ámbito territorial de Roca Llisa.

**Artículo 11º.-** De los cerramientos y vallados de parcelas:

i) Los cerramientos de parcelas a viales deberán efectuarse solamente a base de setos vivos, plantas, árboles o arbustos, así como muros de piedra muerta de color arena. Todos los vallados a viales deberán estar informados y aprobados por la comisión técnica de la comunidad de Roca Llisa. La altura máxima de los cumplirá la normativa municipal vigente.

ii) Para los cerramientos de lindes entre parcelas, con la intención de aportar la mayor privacidad a los vecinos, se acepta un vallado con vegetación a ambos lados, de los siguientes materiales: tela metálica, reja de acero, reja de acero corten y muro de mampostería de piedra muerta. Los vallados entre vecinos deberán estar informados y aprobados por la comisión técnica de la comunidad de Roca Llisa.

iii) Se aceptará la construcción de muros de contención acabados en piedra muerta, para la creación de rampas para peatones o vehículos para evitar la aparición de un excesivo número de escalones desde nivel de calle hasta el acceso a la vivienda.

**Artículo 12º.-** Toda edificación deberá contar con un cuarto o caseta con puerta y cerrojo accesible desde el exterior destinada a mantener los cubos de basura en lugar limpio y cerrado. Quedan terminantemente prohibidos los incineradores de basuras individuales y las calderas de carbón.

**Artículo 13º.-** La instalación de antenas de televisión se registrará según los Estatutos de cada Subcomunidad.

#### **Artículo 14º**

**A)** Para la instalación de antenas, depósitos de cualquier combustible, equipos de aire acondicionado y de cualquier otra instalación en tejados o zonas descubiertas de las edificaciones que puedan afectar a la estética de la edificación o a las vistas de los vecinos se requerirá del permiso de la comisión técnica como si de una obra menor se tratase. El propietario interesado en la instalación deberá presentar un proyecto indicando la ubicación solicitada para los elementos anteriores y sugiriendo acciones de camuflaje. La comisión técnica podrá condicionar la aprobación de la instalación a su emplazamiento en ubicación diferente a la solicitada y a la realización de acciones de camuflaje. De manera excepcional se permitirá la instalación de los depósitos de combustible debidamente camuflados en la zona de retranqueo, siempre y cuando estos no sean visibles desde la vía pública.

**B)** Para la instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas, en tejados, zonas descubiertas de las edificaciones u otras zonas del solar o edificación que puedan afectar a la estética o vistas de los vecinos se requerirá informe preceptivo de la comisión técnica. El interesado deberá presentar proyecto indicando la ubicación solicitada. La comisión técnica podrá condicionar su informe favorable de la instalación a i) su emplazamiento en ubicación diferente a la solicitada, ii) tamaño y formas de la instalación mantengan proporcionalidad con tamaño vivienda. Cualquier proyecto de instalación de placas solares deberá a su vez estar discutido y autorizado por la Comunidad de Propietarios si la vivienda en cuestión es parte de alguna de las Comunidades de Propietarios que a su vez conforman la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa con el alcance y mayorías previstos en la normativa reguladora de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 15º.** Es obligatorio que todas las edificaciones de la urbanización dispongan de un seguro que, al menos, incluya entre su cobertura la responsabilidad civil y los daños causados por agua e incendios.

**Artículo 16º.** La cubrición de los porches será a base de i) toldos retráctiles sin volante, o velas fijas de material ignífugo de un color de la lista de colores autorizados para las viviendas en el artículo 5 del Capítulo III, ii) brezo, cañizo o similares; todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa reguladora de los estándares técnicos de la construcción y de la seguridad de las edificaciones. Caso de cubrirse los porches con obra fija, su remate será el estipulado en artículo 2º del capítulo III, siempre y cuando están abiertos al menos por tres de sus lados.

**Artículo 17º.-** Si durante el transcurso de las obras fuera necesario, conveniente o decidiera el promotor de la obra introducir alguna modificación en el proyecto, es imprescindible que se solicite la correspondiente autorización a la comisión técnica de la Comunidad.

**Artículo 18º.-** Antes del comienzo de cualquier obra dentro de la urbanización y para que la Comunidad le entregue la correspondiente autorización, el propietario deberá satisfacer un canon de obras cuyo objeto una vez recaudado por la Comunidad será el mantenimiento de los viales y la reparación de los posibles deterioros que se produzcan dentro de los mismos, así como en las aceras y canales de servicios. La Comunidad no emitirá autorizaciones a propietarios que no se encuentren al corriente del pago de sus cuotas comunitarias y facturas de suministro agua.

- i) Para las obras mayores:
  - a. El pago de un canon equivalente al 1% del valor de ejecución material de las obras con un importe mínimo de 300 €. El importe calculado se incrementará aplicando el IVA vigente.
  - b. El pago de una factura de servicios emitida por el aparejador de la Comunidad en concepto de revisión del cumplimiento de las presentes ordenanzas equivalente al 0,2% del valor de ejecución material de las obras con un importe mínimo de 360 €. El importe calculado se incrementará aplicado el IVA vigente. La factura incluirá el servicio de visita de final de obra.
  
- ii) Para las obras menores y declaraciones responsable:
  - a. El pago de un canon equivalente al 1% del valor de ejecución material de las obras con un importe mínimo de 20 €. El importe calculado se incrementará aplicado el IVA vigente.
  - b. El pago de una factura de servicios emitida por el aparejador de la Comunidad en concepto de revisión del cumplimiento de las presentes ordenanzas equivalente al 1% del valor de ejecución material de las obras con un importe mínimo de 40 €.. El importe calculado se incrementará aplicado el IVA vigente.

**Artículo 19º.-** Si para la ejecución de cualquier obra fuera preciso ocupar o abrir zanjas en parte de las aceras o viales comunitarios, se requerirá el permiso expreso de esta Comunidad de Propietarios, sin cuyo requisito se puede obligar al inmediato desalojo de la zona invadida, con arreglo a derecho, si fuera preciso y a la paralización de las obras. Recabada la citada autorización y ocupada la vía pública, será imprescindible su señalización con luces rojas, siendo responsable de ello el constructor o en su defecto el promotor o propietario de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía pública será completa ni de tal forma que impida el tránsito rodado por el mismo.

**Artículo 20º.-** Dentro de las 72 horas inmediatas a la conclusión de las obras o bien a la interrupción de las mismas por descanso estival, se retirarán todos los materiales sobrantes, andamios, etc., hasta dejar la vía completamente libre y expedita en las mismas condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras. Caso del incumplimiento de este artículo, la Comunidad podrá efectuar los trabajos necesarios para cumplimentar este artículo a cargo del propietario de las obras.

## CAPÍTULO IV

### CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 1º.-** Será obligatorio por parte de los propietarios de los edificios públicos y privados existentes dentro de la urbanización, la conservación en perfectas condiciones de seguridad, solidez y estética, siempre durante la total vida del edificio. Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a esta comunidad y a las autoridades competentes, cualquier anomalía o ruina que afectara a cualquier edificio existente dentro de la urbanización.

**Artículo 2º.-** Cualquier cambio en la propiedad o traspaso de explotación de vivienda o parcela irá inherente a él, los compromisos de estas Ordenanzas Reguladoras, no

eximiendo de su cumplimiento la ignorancia de este artículo. A este fin el propietario se compromete y responsabiliza de transmitir al nuevo propietario las especificaciones de estas Ordenanzas.

**Artículo 3º.-** Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la urbanización, todo propietario está obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condiciones estéticas de su fachada. Si por abandono o desidia se incumpliera cualquiera de los artículos contenidos en estas ordenanzas, la Comunidad queda expresamente autorizada por el propietario de la vivienda o parcela para poder acceder a la misma y llevar a cabo todos los trabajos necesarios para su rectificación o, en su defecto, conservación de pintura o cualquier otro mantenimiento del edificio. El costo de estos trabajos será naturalmente a cargo del propietario.

**Artículo 4º.-** Los carteles anunciadores de cualquier índole no superarán las medidas de 100 x 100 cm., debiendo ser su fondo de color blanco y las letras en negro.

**Artículo 5º.-** Es obligatorio mantener los solares limpios de basuras y monte bajo con el fin de mantener la estética visual y prevenir los incendios. En caso de incumplimiento del presente artículo será de aplicación análogo procedimiento de reclamación y actuación al contemplado en el artículo 3º del presente capítulo.

**Artículo 6º.-** Las zonas comunes deben permanecer limpias de sillas y mesas y de cualquier material que dificulte el libre tránsito por las mismas. La Comunidad podrá retirar y depositar en el vertedero sin previo aviso cualquier material privado que se abandone en las zonas comunes de la urbanización.

**Artículo 7º.-** Queda terminantemente prohibido colocar tendederos de ropa en terrazas, azoteas y cualquier zona que pueda ser vista desde el exterior de las viviendas.

Cerrado en Ibiza, a 19 de junio 2014

Actualizado en Ibiza, a 12 de agosto de 2022