

Sol·licitud d'Obra Major

NORMA 1.2.03

Tipus de Llicència d'obra

Es distingeixen quatre tipus de llicències d'obra:

- Llicència d'obra nova.
- Llicència de reforma.
- Llicència de conservació.
- Llicència d'enderrocament.

1. Obra nova: Es denomina obra nova a la que es fa per a la construcció d'un immoble de nova planta, bé dins solar lliure (en el qual no hi ha hagut cap construcció anterior), bé dins solar procedent de l'enderrocament d'un edifici que existia, bé com a ampliació d'edificis existents, sempre que aquesta sigui en superfície de planta baixa.
2. Reforma: S'entén per reforma o ampliació aquelles operacions de construcció encaminades a modificar l'edifici existent, sigui per a destinar-lo a ús diferent, sigui per qualsevol altra causa.

Se'n distingeixen dos subtipus:

- a) Reformes i ampliacions estructurals: si la seva realització implica modificació d'elements estructurals (modificació d'estructura, aixecament de plantes), de façana o de coberta.
 - b) Reformes no estructurals:
Si es limiten a redistribució d'espais interiors o a qualsevol altra operació que no afecti elements estructurals, de façana o de coberta.
3. Obres de conservació: S'anomenen obres de conservació les que tendeixen al manteniment estètic, funcional i constructiu de l'edifici.

Se'n distingeixen dos subtipus:

- a) Estructurals: Si afecten elements estructurals de façana o de coberta.
- b) No estructurals: Si no afecten elements estructurals de façana o de coberta.

Tots aquests tipus s'agrupen en dos:

- Llicència d'obra major, que comprèn els conceptes d'obra nova, reforma i ampliacions estructurals i obres de conservació estructurals.
- Llicència d'obra menor, que comprèn els conceptes de reformes no estructurals i obres de conservació no estructurals.

4. Obres d'enderrocament: S'anomenen obres d'enderrocament les fetes amb l'objecte de destruir una obra edificada, bé perquè es troba en estat ruïnós, bé per qualsevol altra raó.

NORMA 1.2.04

Sol·licitud de llicència d'obra

1. Les sol·licituds que es formulin s'ajustaran a allò establert en els punts següents, sense perjudici del compliment d'altres possibles requisits exigits per normes obligatòries de caràcter general.

2. Les sol·licituds de llicència seran formulades mitjançant escrit dirigit al batle i es presentaran, degudament reintegrades, al Registre General de l'Ajuntament, signades pel sol·licitant de la llicència i, si per al seu tràmit és necessari projecte tècnic, pel facultatiu que l'hagi redactat.

Si la sol·licitud es formula en nom de persona jurídica o de persona interessada diferent del sol·licitant, haurà d'anar acompanyada de còpia del poder i mostrar-ne l'original per confrontar-los en el moment de la presentació al Registre.

Igualment es lliurarà la documentació que, per a cada tipus de llicència de les enumerades, s'estableix en aquestes Normes, a més de la que pugui exigir la legislació específica aplicable a la sol·licitada.

3. En la sol·licitud s'expressarà el carrer i número que tengui assignat el terreny o edifici a què es refereix, i anirà amb aquesta un plànol d'emplaçament. Aquest plànol es redactarà a partir de la base dels fulls oficials de l'estat actual, a escala 1/500, 1/1.000 o 1/2.000 dins sòl urbà i 1/5.000 o 1/10.000 a la resta del sòl.
4. Tota la documentació es presentarà en format normalitzat A4 (UNE) i per triplicat, i l'Ajuntament pot requerir al peticionari perquè presenti altres exemplars addicionals per al seu trasllat als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol aspecte de la petició de llicència formulada.
5. Les deficiències que els serveis tècnics municipals o els organismes que haguessin informat, trobin en la petició de la llicència o en la seva documentació, tendran la consideració de esmenables o inesmenables. Seran deficiències inesmenables totes les que per rectificar-les necessitin introduir modificacions essencials al projecte, i en tot cas les següents:
 - a) Assenyalar erròniament la zona d'emplaçament de l'obra.
 - b) Projectar les obres per a usos no admesos per a la zonificació que correspongui al seu emplaçament.
 - c) Aplicar major coeficient d'edificabilitat al permès per l'Ordenació.
 - d) Passar els límits d'alçada, nombre de plantes, profunditat d'edificació permesos en l'ordenació aplicable, incompliment de l'ocupació màxima, de les reculades o de les partions .
 - e) No respectar les zones verdes previstes a la planificació.
 - f) Incomplir les exigències pel que fa a reserva de places d'aparcament.
 - g) Projectar patis interiors amb superfície inferior a la fixada a les Normes.

El caràcter o consideració de deficiències inesmenables comporta la denegació de llicència.

Les deficiències esmenables es notificaran al peticionari, amb l'advertència que hauran de ser esmenades en el termini màxim de quinze dies, i si no es fa així es produirà la caducitat de la seva sol·licitud.

6. Documentació per a la sol·licitud de llicència d'obra major.

La sol·licitud de llicència d'obra major haurà d'anar acompanyada de projecte subscrit per un tècnic competent que estigui en ple ús dels seus drets col·legials. Aquest projecte ha de contenir, com a mínim, els següents documents:

- a) Projecte bàsic:

- Memòria descriptiva.
- Plànol de situació, a escala 1/500, 1/1.000 o 1/2.000, segons el major detall que permeten les NS.
- Plànol on s'assenyalin les alineacions oficials indicades pel servei tècnic municipal en la sol·licitud d'alineació, a escala 1/200.
- Plànol d'emplaçament de les obres en el solar, a escala 1/200, en el qual es fixaran les distàncies de l'obra a l'eix de les vies públiques amb les quals faci partió, les amplàries d'aquestes i les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o de tancament.
Se situaran també, si n'hi hagués, l'alineació interior o límit de la profunditat edificable; els arbres que hi ha i els que es pretén reposar; les cotes del terreny i de les vies que hi confronten, expressades en centímetres; la situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament de superfície.
- Plànol de plantes i de totes les façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa determinació.

En els plànols de façanes s'haurà de fer constar la descripció dels materials d'acabat exterior, amb detall del color, qualitat i textura d'aquests.

També es presentarà plànol de detall del tancament del solar, quan pertoqui.
- Pressupost de l'obra i dades urbanístiques d'aquesta.
- Com a mínim, dues fotografies en color, en les quals es pugui apreciar les característiques del solar i el seu entorn, també se situaran els punts des d'on han estat preses.

A solars dels quals els límits estiguin construïts, s'hauran de distingir, a les fotografies, les façanes dels edificis veïnats.

b) Projecte complet, compost per la documentació que integra el projecte bàsic i a més la relativa a les instal·lacions, estructura i la resta d'elements necessaris per a la completa definició de les obres; s'haurà de lliurar adjunta la següent documentació complementària:

- Acta d'alineacions i rasants.
- Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat, segons determina el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, amb el qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres en construcció, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.
- Projecte d'infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, en cas que pertoqui, segons el que disposa el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, i el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicació (R.D. 279/1999), redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.
- Projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques en els edificis, en cas que pertoqui, segons el que disposa el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis i instruccions tècniques complementàries (Reial Decret 1751/1998), redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

Abans d'entregar la llicència al sol·licitant, aquest haurà d'entregar a l'Ajuntament, si encara no ho ha fet, els següents documents:

- Nomenament de tècnics de grau superior i mitjà per a la direcció de l'obra i empresa constructora.
 - Si pertoca, ofici de les direccions facultatives de l'enderrocament.
 - Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de:
 - * Agrupació de parcel·les.
 - * Segregació, reparcel·lació o compensació.
 - * Cessions de terrenys necessàries per a la concessió de la llicència (superfície viària, aparcament, zones verdes, etc.)
 - * La indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea, d'acord amb l'article 95 de la *Llei del sòl*.
7. El projecte bàsic, suficient per a l'obtenció de llicència, no és suficient per al començament de l'obra, per a la qual cosa, s'haurà de presentar el projecte d'execució i obtenir l'autorització de l'inici de l'obra, ja sigui de forma expressa o tàcita, conforme al que estableix l'article 7.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.
8. Quan la parcel·la sobre la qual se sol·licita llicència no reuneixi les condicions de solar, s'haurà d'assegurar l'execució simultània amb l'edificació dels serveis de què estigués mancat. L'Ajuntament exigirà pel que fa a això:
- a) Compromís de no ocupar l'edificació fins que s'hagin completat els serveis esmentats.
 - b) Aval bancari o dipòsit per l'import de les obres d'urbanització que s'haguessin de realitzar.
9. Llicència de l'obra menor.
- a) La petició de llicència anirà acompanyada de:
- Plànol de situació.
 - Croquis de l'estat actual.
 - Croquis de la modificació que es pretén fer, en què s'indiqui i especifiqui les variacions introduïdes.
 - Memòria descriptiva de les obres.
 - Pressupost per partides.
 - Nomenament del mestre d'obres o empresa constructora.
- b) Per a la col·locació de bastides i grues, s'exigirà una direcció facultativa competent, mitjançant un document signat i visat pel Col·legi professional corresponent. En cas de requerir, conforme amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, amb el qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres en construcció, Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat, s'haurà d'aportar aquest estudi, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

NORMA 1.2.05

Documentació per a la sol·licitud de llicència d'activitat

A més dels que li corresponguin dels que s'han especificat per a la llicència d'obra, s'inclouran els següents documents:

1. Instància sol·licitud.
2. Alta de llicència fiscal.
3. Llicència d'obres.
4. Certificat mèdic ordinari.
5. Certificat de solidesa del local o edifici en el qual es pretén situar l'activitat.
6. Cèdula d'habitabilitat.
7. Projecte d'activitat, per quadruplicat o, si escau, plànol d'emplaçament, signat pel sol·licitant, a escala 1/500, 1/1.000 o 1/2.000 de les NS que permeti el detall major i plànols a escala mínima de 1/100 del local (planta, secció, façana al carrer i emplaçament del local dins l'edifici).
8. Certificat penal en cas de bars, restaurants, cafeteries i d'altres semblants.
9. Relació de veïnats afectats per l'activitat, amb noms, llinatges i adreça.