

## NOTA INFORMATIVA EN RELACIÓ AMB EL RÈGIM D'INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA APLICABLE A LES OBRES I ACTIVITATS

D'acord amb l'article 5 i les disposicions finals segona i tercera del Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per a pal·liar els efectes de la crisi ocasionada pel covid-19, vigent des del 15 de maig de 2020, es produeixen modificacions en els procediments de llicència urbanística, llicències d'activitats i comunicacions prèvies que tramita la Gerència d'Urbanisme.

La Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma ha incorporat al web els nous formularis que s'ajusten al dit Decret llei 8/2020, als quals podeu accedir des dels enllaços d'aquest document. Aquests formularis s'aniran revisant i incorporant al web a mesura que sorgeixen modificacions o adaptacions.

- Queden subjectes a **declaració responsable** les següents actuacions:

Tots els actes que estarien subjectes a llicència urbanística segons l'article 146 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, si s'executen a edificacions i instal·lacions existents a sòl urbà que compleixen l'ordenació urbanística.

Aquest règim excepcional **no és aplicable a:**

- a) Les obres, els actes i les instal·lacions previstos a l'article 11.4 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (RDL 7/2015, de 30 d'octubre) o altres obres que una normativa sectorial estatal sotmeti al règim de llicència prèvia.
- b) La zona de servitud de protecció de costa.
- c) Es edificis en situació de fora d'ordenació.
- d) La demolició total de les construccions i edificacions.
- e) Les obres o intervencions que es duguin a terme a edificis o construccions que siguin béns d'interès cultural o catalogats.
- f) Les llicències de legalitzacions.

**Per tant, si no es troben en cap de les situacions anteriorment esmentades, el promotor de l'obra es pot acollir al règim de la declaració responsable per a executar actuacions tals com:**

- Reformes interiors d'habitatges que alterin la distribució o les condicions d'habitabilitat en un percentatge superior al 60% de la seva superfície útil.

S'ha de justificar que es compleixen els paràmetres de l'annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, d'habitabilitat.

- Reformes integrals d'edificis.

S'ha de millorar l'eficiència energètica de les construccions i les instal·lacions, i incorporar mecanismes d'estalvi d'aigua.

A més de complir les condicions d'habitabilitat i accessibilitat previstes a la normativa, quan aquestes reformes afecten elements estructurals s'ha de presentar una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat del promotor de l'obra.

- Ampliacions d'edificis existents, excepte quan el percentatge d'aquesta ampliació doni com a resultat un nou edifici.

- Construcció de piscines.

- Canvis d'ús.

- Consolidacions estructurals, canvis de coberta, tancament de solars i demolicions parcials.

Si les actuacions subjectes a declaració responsable requereixen qualque autorització o informe previ d'una altra administració per a exercir del dret d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació i aquesta prevegi que l'ha d'obtenir la persona interessada, a la declaració responsable s'hi ha d'adjuntar aquesta autorització o informe, o, si s'escau, el certificat del silenci produït. Així mateix, si l'acte suposa ocupar o utilitzar el domini públic s'ha d'aportar l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Podeu consultar-lo a l'enllaç següent:

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se\\_contenedor2.jsp?seccion=s\\_ftra\\_d4\\_v1.jsp&contenido=128755&tipo=4&nivel=1400&layout=se\\_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se_contenedor2.jsp?seccion=s_ftra_d4_v1.jsp&contenido=128755&tipo=4&nivel=1400&layout=se_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca)

➤ **Continuen subjectes a llicència d'obres** les següents actuacions:

- Els moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques a qualsevol classe de sòl, quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.
- Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva a terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan la tala derivi de la legislació de protecció del domini públic.

- Les obres o intervencions que es duguin a terme a la zona de servitud de protecció de costa.
- Les obres o intervencions que es duguin a terme als edificis en situació de fora d'ordenació.
- La demolició total de les construccions i edificacions.
- Les obres o intervencions que es duguin a terme a edificis o construccions que siguin béns d'interès cultural o catalogats.
- Les llicències de legalització.

- Continuen subjectes a comunicació prèvia model 2 (obres complexes amb tècnic) les actuacions ja incloses al formulari disponible al web municipal.

Recordau que **aquest formulari és aplicable a obres vinculades a activitats** tals com:

- A l'interior del local: reparacions o substitucions puntuals a elements estructurals de l'edifici (pilars, biguetes, entrebigats, etc.) o petits apuntalaments a murs que no afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
- Obres de redistribució interior del local.
- Obres per a l'accessibilitat: obres per a millorar les condicions d'accessibilitat del local de titularitat privada i d'ús privat (no s'hi inclouen les obres d'instal·lació d'ascensors).
- Obres d'intervenció a façanes per a col·locar-hi elements de publicitat (rètols, marquesines, tendals, etc.)

Podeu consultar-lo a l'enllaç següent:

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/13\\_121146\\_1.pdf](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/13_121146_1.pdf)

- Continuen subjectes a comunicació prèvia model 3 (obres al Centre Històric i a edificis catalogats) les actuacions ja incloses al formulari disponible al web municipal.

Podeu consultar-lo a l'enllaç següent:

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/14\\_121147\\_1.pdf](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/14_121147_1.pdf)

➤ **Es modifiquen les actuacions subjectes a comunicació prèvia d'obres simples model 1** en el sentit que només hi estan subjectes les següents actuacions:

- Actuacions a façanes que no necessitin bastides i consisteixen en: arrebossats, repicats, aplacats, revestiments i pintades. Si es necessiten bastides s'ha d'emplenar el formulari de comunicació prèvia model 2 (obres complexes amb tècnic).

- fusteria sense alterar les dimensions dels buits i enrasades si se situen a la planta baixa
- instal·lació de gas, pluvials o comptadors
- desmuntatge d'instal·lacions individuals de calefacció/refrigeració
- col·locació de tendals enrotllables a buits de façana a habitatges

- Actuacions a cobertes que no necessiten bastides i consisteixen en:

- reparació puntual d'impermeabilitzacions, aïllaments, paviments o teules, si no afecten elements estructurals
- col·locació de maquinària de refrigeració de petites dimensions

- Actuacions a la parcel·la consistents en:

- tala d'arbres aïllats a parcel·les urbanes de titularitat privada, si ne estan protegits per la normativa, es compleix la normativa del PGOU per a la protecció de l'arbrat i l'eliminació està emparada per causes de força major.
- paviments i soleres de patis sense alterar la rasant natural del terreny
- revestiments de piscines
- manteniment de murs i reixes de tancament de parcel·les
- obres de nova construcció consistents a construir murs de separació a l'interior d'una parcel·la

Podeu consultar-lo a l'enllaç següent:

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/2\\_12\\_1145\\_1.pdf](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/2_12_1145_1.pdf)

Així mateix, **queda sotmès a comunicació prèvia** el començament de les obres emparades en llicència o declaració responsable en vigor.

➤ **Queden excloses de qualsevol intervenció administrativa** per part de l'Ajuntament i, per tant, ja no s'ha de presentar una comunicació prèvia ni sol·licitar llicència urbanística, les actuacions següents:

- Obres d'escassa entitat constructiva i econòmica a sòl urbà que no requereixen projecte ni direcció tècnica i es desenvolupen íntegrament a l'interior de les edificacions existents.

Se n'exceptuen les obres que s'executen a edificis declarats béns d'interès cultural o catalogats, i a les edificacions o construccions en situació de fora d'ordenació (article 129 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears).

- El manteniment del sòl, la vegetació i l'activitat agrària en general si no implica construcció ni transformar la condició o les característiques essencials dels terrenys, sense perjudici de les limitacions i els deures que estableixin la legislació aplicable i el dret civil, incloses les previsions específiques per a preservar exemplars arboris protegits, el patrimoni, el medi ambient, el paisatge o altres valors.
- Obres de neteja a l'interior d'un local o habitatge.
- Neteja i desbrossament de solar, si no s'altera la rasant natural del terreny.
- Obres de reparació, substitució i millora:
  - A l'interior d'habitatge o local : arrebossats, revestiments, enrajolaments, aïllaments i pintades; paviments; falsos sòtils o cels rasos; instal·lacions d'electricitat, llanterneria, sanejament, calefacció/refrigeració, telecomunicacions i gas; sanitaris a banys, cuines i bugadera; fusteria; ampliació en la dimensió dels buits de pas interiors, sense alterar el nombre ni la disposició de les peces habitables, ni afectar elements estructurals.
  - A l'interior d'una zona comunitària: arrebossats, revestiments i pintades; paviments i fusteria.
  - A l'interior d'un únic local: manteniment del local existent.

➤ **Se suprimeix la comunicació prèvia model 4 d'obres vinculades a activitats:**

A conseqüència de l'adaptació dels formularis municipals als canvis normatius, les obres que s'executen vinculades a una activitat s'han d'acollir al formulari corresponent entre els següents:

- declaració responsable de l'article 5 (potestatiu)
- llicència d'obra
- comunicació prèvia model 1 (obres simples)
- comunicació prèvia model 2 (obres amb tècnic)

Sense perjudici que es tracti d'obra vinculada a activitat exclosa de qualsevol intervenció administrativa.

➤ **Quant al règim d'activitats:**

La disposició final segona del Decret llei 8/2020 modifica el règim general d'intervenció administrativa en matèria d'activitats.

En aquest sentit, desplega les mesures exigides per a l'inici i la modificació d'activitats considerades innòcues, que són diferents dels requisits que s'exigeixen per a activitats que poden tenir impacte sobre l'entorn en què es fan.

D'altra banda, elimina el permís d'instal·lació o la comunicació prèvia d'instal·lació de les activitats i la intervenció administrativa prèvia per a la instal·lació de l'activitat. El règim d'intervenció administrativa es redueix a la presentació d'una declaració responsable d'inici i exercici de l'activitat per part de la persona titular de l'activitat, una vegada que s'hagi instal·lat.

Aquest règim es trasllada a les activitats amb una implantació que requereix executar obres o d'instal·lacions, ja que les primeres s'han de regir per la llei urbanística i per a les segones no és necessari cap tipus d'actuació davant l'Ajuntament. Aquests actes o intervencions administratives per a l'execució de les obres són independents del tipus d'activitat a instal·lar.

Així mateix, elimina la presentació del projecte d'activitats davant l'Administració, però la persona titular l'ha de tenir per a la instal·lació i l'exercici de l'activitat. Únicament s'ha de presentar un projecte preliminar d'activitats (que inclogui el projecte bàsic d'edificació en els aspectes edificatoris que poden influir en la instal·lació de l'activitat) o incorporar el seu contingut al projecte d'obres quan sigui necessària llicència urbanística per a executar-les.

Estrictament a l'àmbit de les activitats, el control administratiu se centra en els mecanismes que ja preveu la Llei 7/2013, els quals es basen, d'una banda, en la responsabilitat del titular, que ha de mantenir les condicions de les activitats al llarg del temps i ha de complir el deure de les revisions periòdiques a què l'obliga la Llei, i, de l'altra, en el control municipal mitjançant les potestats de control i inspecció que l'autoritat municipal ha de dur a terme de forma directa o a través d'entitats col·laboradores acreditades.

**Per a més informació relacionada amb el règim aplicable a les activitats, els formularis i la documentació a presentar podeu consultar els enllaços següents:**

**Per a la tramitació d'inici i exercici d'activitats permanents innòcues o modificacions:**

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se\\_contenedor2.jsp?seccion=s\\_ftra\\_d4\\_v1.jsp&contenido=128767&tipo=4&nivel=1400&layout=se\\_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se_contenedor2.jsp?seccion=s_ftra_d4_v1.jsp&contenido=128767&tipo=4&nivel=1400&layout=se_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca)

**Per a la tramitació d'inici i exercici d'activitats permanents majors o menors o modificacions:**

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se\\_contenedor2.jsp?seccion=s\\_ftra\\_d4\\_v1.jsp&contenido=128769&tipo=4&nivel=1400&layout=se\\_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/se_contenedor2.jsp?seccion=s_ftra_d4_v1.jsp&contenido=128769&tipo=4&nivel=1400&layout=se_contenedor2.jsp&codResi=1&language=ca)

**Resum del DL 8/2020 en matèria d'activitats**

[https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/13\\_125137\\_1.pdf](https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/13_125137_1.pdf)

En els procediments d'atorgament de llicència urbanística i llicència d'activitats que estiguin en tramitació, l'interessat pot optar per aplicar el nou règim d'intervenció prèvia sol·licitud davant el departament d'Activitats el qual haurà de donar la seva conformitat.

Palma, 24 de juliol de 2020