

INFORMACIÓ

ACTUACIONS SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓ RESPONSABLE O COMUNICACIÓ PRÈVIA.

De conformitat amb els 146 i 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i l'article 5 del Decret Llei 8/2020, de 13 de maig, es clarifica la informació publicada a la [nota informativa de la gerència d'Urbanisme en relació a la normativa aplicable a les obres i activitats](https://www.palma.cat/portal/PALMA/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_133876_1.pdf).

https://www.palma.cat/portal/PALMA/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_133876_1.pdf

SÍ serà exigible la obtenció de llicència urbanística, presentació de Declaració Responsable o Comunicació Prèvia d'obres, als supòsits següents:

1) OBRES COMUNICACIÓ PRÈVIA MODEL 1

Son obres que:

- NO necessitin projecte segons Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Edificació (LOE)
- NO s'ubiquin a sòl rústic
- NO afectin a edificis protegits, catalogats o afectats per entorn BIC

1.- OBRES DE REPARACIÓ, SUBSTITUCIÓ I MILLORA

A façanes (en cas de necessitat de bastides s'haurà de complimentar el model 2):

- Arrebossats, repicats, aplacats, revestiment i pintats.
- Fusteria (portes, finestres, etc.), sense alterar les dimensions dels buits i enrasades si es situen a la planta baixa
- Instal·lacions de gas, pluvials o comptadors.
- Desmuntatge d'instal·lacions individuals de calefacció/refrigeració.
- Col·locació de tendals enrotllables en buits de façana en habitatges.

A cobertes:

- Reparació puntual d'impermeabilitzacions, aïllaments, paviments o teules, sempre que no afectin a elements estructurals (en cas de necessitat de bastides s'haurà de complimentar el model 2).
- Col·locació de maquinaria de refrigeració de petites dimensions.

A la resta de parcel·la:

- Tala d'arbres aïllats en parcel·les urbanes de titularitat privada, quan no estiguin protegits per la normativa, es compleixi la norma del PGOU per a la protecció de l'arbrat i estigui emparada l'eliminació 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.

2. OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

Construcció de murs de separació a l'interior d'una parcel·la.

2) OBRES COMUNICACIÓ PRÈVIA D'OBRES MODEL 2

Son obres que:

- NO necessitin projecte segons Llei38/1999, d'Ordenació de l'Edificació (LOE)
- NO s'ubiquin a sòl rústic protegit
- NO afectin a edificis protegits, catalogats o afectats per entorn BIC

A l'interior de l'edifici:

- Reparacions o substitucions puntuals en elements estructurals de l'edifici (pilars, biguetes, entrebigats, etc...) o petits estintolaments en murs, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.

A façanes:

- Reparacions puntuals de cantells de forjat i fissures en murs, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
- Obres puntuals d'obertures de buits que s'ajustin a la composició del resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del propi edifici i de l'entorn.
- Obres que afectin als elements que formen part de la seguretat dels edificis, tipus baranes o pretils.
- Arrebossats, repicats, aplacats, revestiment i pintats de façanes, que necessitin bastides.
- Instal·lacions de gaso pluvials que necessitin bastides.
- Fusteria (portes, finestres, etc..., sense alterar les dimensions dels buits, que necessitin bastides.

A cobertes:

- Reparacions o substitucions d'impermeabilitzacions, aïllaments, capa de compressió, paviments o teules, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici/o necessitin bastides.
- Col·locació de nous conductes de ventilació amb sortida a cobertes.
- Col·locació d'armaris d'instal·lacions.

A la resta de parcel·la:

- Obertura de rases i cales que no afectin a la via pública.
- Obertura d'accés en tancaments de parcel·les.

OBRES DE REDISTRIBUCIÓ

Obres de redistribució interior d'un habitatge o local, sempre que:

- Afectin a un únic habitatge o local existent i no modifiqui el seu perímetre
- En cas d'habitatge afectin a la distribució interior o condicions d'habitabilitat del immoble en un percentatge inferior al 60% de la superfície útil

OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

- Col·locació de pèrgoles quan estiguin permeses per la normativa i complint amb l'art.340.5 del PGOU T.R.2006.
- Instal·lacions (maquinària exterior de climatització i barbacoes) quan estiguin permeses per la normativa i sense augment de l'ocupació.
- Paviments que suposin un augment d'ocupació.
- Publicitat en locals en planta baixa(no en cobertes del edifici),associades a una activitat,segons ordenança municipal de publicitat.
- Instal·lació de plaques fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gasos líquids del petroli, sempre que no afectin a edificis declarats formalment béns d'interès cultural o catalogats d'acord amb la legislació sectorial de patrimoni històric de les Illes Balears, no afectin als fonaments i estructura de l'edifici,i no requereixen avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

OBRES PER L'ACCESSIBILITAT

- Obres per a la millora de les condicions d'accessibilitat d'habitatges, edificacions i instal·lacions de titularitat privada i d'ús privat (no incloses les obres d'instal·lacions d'ascensors).

OBRES VÀRIES

- Apuntaments, o col·locació d'estructures auxiliars, bastides o elements de protecció a façanes.
- Sondeig de terrenys- geotècnics.
- Obres incloses en el model1. En tal cas, aquestes s'hauran de descriure detalladament a la descripció de l'obra

3) OBRES COMUNICACIÓ PRÈVIA MODEL 3

Sempre que compleixen les dues condicions.

1ª. Que es trobin a:

- CENTRE HISTÒRIC
- BIC ES JONQUET i el seu entorn de protecció
- altres ENTORNS DE PROTECCIÓ de BIC
- EDIFICIS DECLARATS BIC o BENS CATALOGAT
- CATÀLEGS MUNICIPALS o edificis o façanes "r" de l'exemple

2ª. Obres que:

- NO necessitin projecte segons Llei 3 8/1999, d'Ordenació de l'Edificació (LOE)
- NO s'ubiquin a sòl rústic protegit

1.OBRES DE NETEJA

- Neteja a l'interior d'un local o habitatge (mobiliari, escombraries, etc.).
- Neteja i desbrossament de solar, sempre que no s'alteri la rasant natural del terreny.

2. OBRES DE REPARACIÓ, SUBSTITUCIÓ I MILLORA

A l'interior d'un únic habitatge o local: (Amb materials, acabats i solucions constructives tradicionals)

- Arrebossats, revestiments, alicatats, aïllaments i pintats.
- Paviments.
- Falsos sòtils o cels rasos.
- Instal·lacions d'electricitat, llanterneria, sanejament, calefacció / refrigeració, telecomunicacions i gas.
- Indicant la ubicació de les unitats exteriors complint amb les determinacions d'estètica de l'article 336 del PGOU. Queda prohibida la ubicació d'unitats exteriors en façana i en patis interiors.
- Sanitaris en banys, cuines i bugaderies (lavabo, banyera, wc, bidet, etc.).
- Fusteria (portes, finestres, etc.).

- Ampliació en la dimensió dels buits de pas interiors, sense alterar el nombre ni la disposició de les peces habitables, ni afectin a elements estructurals.

A l'interior d'una zona comunitària: (Amb materials, acabats i solucions constructives tradicionals)

- Arrebossats, revestiments i pintats.
- Paviments.
- Fusteria (portes, finestres, etc.).

A l'interior d'un únic local:

- Manteniment de local existent

A l'interior de l'edifici amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

- Reparacions o substitucions puntuals en elements estructurals de l'edifici (pilars, biguetes, entrebigats, etc...) o petits estintolaments en murs, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.

A façanes (sense la necessitat de bastides):

- Arrebossats, repicats, aplacats, revestiment i pintats. (màxim un sòcol de 1,5m d'alçada de pedra calcària o marès) . No es permeten pintures plàstiques no minerals i que no siguin transpirables.
- Fusteria (portes, finestres, etc.), sense alterar les dimensions dels buits i enrasades si es situen a la planta baixa. El material ha de ser fusta o el mateix acabat que l'original de l'edifici. Queda prohibit l'alumini o PVC.
- Instal·lacions de gas, pluvials o substitució de comptadors. Les portes de comptadors a façana hauran de quedar integrats en façana mantenint el mateix acabat que la resta de façana.

A façanes amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

- Reparacions puntuals de cantells de forjat i fissures en murs, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
- Obres puntuals d'obertures de buits que s'ajustin a la composició del resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del propi edifici i de l'entorn.
- Arrebossats, repicats, aplacats, revestiment i pintats de façanes, que necessitin bastides. (màxim un sòcol de 1,5m d'alçada de pedra calcària o marès) No es permeten pintures plàstiques no minerals i que no siguin transpirables.
- Obres que afectin als elements que formen part de la seguretat dels edificis, tipus baranes o pretils.

- Instal·lacions de gas o pluvials que necessitin bastides. Obertures en façana per la ubicació de nous comptadors. Les portes de comptadors a façana hauran de quedar integrats en façana mantenint el mateix acabat que la resta de façana.
- Fusteria (portes, finestres, etc..., sense alterar les dimensions dels buits, que necessitin bastides. El material ha de ser fusta o el mateix acabat que l'original de l'edifici. Queda prohibit l'alumini o PVC

A cobertes:

- Reparació puntual d'impermeabilitzacions, aïllaments, paviments o teules, sempre que no afectin a elements estructurals i que no necessitin bastides.
- Col·locació de maquinaria de refrigeració de petites dimensions integrats formalment per evitar el seu impacte visual (art 336 PGOU). No es permet la ubicació d'unitats exteriors damunt coberta inclinada de teula.

A cobertes amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

- Reparacions o substitucions d'impermeabilitzacions, aïllaments, capa de compressió, paviments o teules, que no afectin a la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici i/o necessitin bastides.
- Col·locació de nous conductes de ventilació amb sortida a cobertes.
- Col·locació d'armaris d'instal·lacions.

A la resta de parcel·la:

- Tala d'arbres aïllats en parcel·les urbanes de titularitat privada, quan no estiguin protegits per la normativa, es compleixi la norma del PGOU per a la protecció de l'arbrat i estigui emparada l'eliminació 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.

A la resta de parcel·la amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

- Obertura d'accés en tancaments de parcel·les.
- Obertura de rases i cales que no afectin a la via pública. (amb autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric d'acord amb l'apartat 4)

3. OBRES DE REDISTRIBUCIÓ amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

Obres de redistribució interior d'un habitatge o local sempre que:

- Afectin a un únic habitatge o local existent i no modifiqui el seu perímetre
- Afectin a la distribució interior o condicions d'habitabilitat de l'habitatge en un percentatge inferior al 60% de la superfície útil

4. OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

- Construcció de murs de separació a l'interior d'una parcel·la.
- Publicitat en locals en planta baixa (no en cobertes del edifici ni en plantes pis), associades a una activitat, segons condicions específiques article 288 del PGOU

5. OBRES PER L'ACCESSIBILITAT amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

Obres per a la millora de les condicions d'accessibilitat d'habitatges, edificacions i instal·lacions de titularitat privada i d'ús privat (no incloses les obres d'instal·lacions d'ascensors).

6. OBRES VARIES amb assumeix de DIRECCIÓ TÈCNICA

- Apuntaments, o col·locació d'estructures auxiliars, bastides o elements de protecció a façanes.
- Sondeig de terrenys – geotècnics. (amb autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric d'acord amb l'apartat 4)

Nota: D'acord amb l'article 287 del PGOU a criteri dels serveis tècnics es podrà demanar informe a la Comissió de Centre Històric en casos rellevants

4) OBRES PER DECLARACIÓ RESPONSABLE

Aquest règim excepcional:

- Es substitutiu de la llicència urbanística
- Es voluntari
- S'ha de presentar abans de 31 de desembre de 2021
- Requereix la presentació del model de DR municipal

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) Els 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.

OBRES

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.

5) OBRES SUBJECTES A LLICÈNCIA D'OBRES

- 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.

Palma, 24 de juliol de 2020