

Informació relativa a la documentació exigible en expedients de legalització extraordinària

1. Objecte i àmbit d'aplicació

Informar criteris tècnics i jurídics establerts en relació a la documentació que s'ha d'exigir en els expedients de llicència urbanística de legalització que comportin l'execució d'obres.

Amb independència de la denominació formal de l'expedient, sempre que la legalització tingui contingut habilitant per executar obres, és a dir:

- La legalització no és purament declarativa.
- Es preveu l'execució material d'obres noves (normalment, i com a mínim, instal·lació d'una fossa sèptica o sistema autònom de depuració d'aigües).
- Aquestes obres tenen entitat constructiva, modifiquen les condicions de salubritat, generen residus i comporten riscos laborals.

Per tant, la llicència té contingut habilitant per executar obres, i li és aplicable la normativa pròpia de les obres de construcció, amb independència que l'expedient s'anomeni "de legalització".

2. Marc normatiu de referència

- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE).
- Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.
- Ordenança municipal reguladora de la gestió dels residus de la construcció i demolició.
- Article 155 de les Ordenances d'Edificació de les NNSS (BOIB núm. 156, d'11.11.2003).

3. Naturalesa de la llicència de legalització amb obres

Quan un expedient de legalització comporta l'execució d'obres noves, correctores o complementàries, la llicència deixa de tenir un caràcter merament declaratiu i adquireix contingut habilitant per a l'execució material d'obres.

Per exemple, la instal·lació d'una fossa sèptica comporta habitualment excavació, moviment de terres i col·locació d'elements constructius, i constitueix una obra de construcció als efectes de la normativa vigent.

4. Documentació de seguretat i salut

4.1 Estudi bàsic de seguretat i salut

D'acord amb els articles 4 i 5 del Reial decret 1627/1997, és obligatòria la presentació, com a mínim, d'un estudi bàsic de seguretat i salut, atès que l'actuació implica l'execució d'una obra de construcció.

4.2 Nomenament del coordinador de seguretat i salut

Quan concorrin diversos empresaris o treballadors autònoms, o quan així ho exigeixi la naturalesa de l'obra, és obligatori el nomenament del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució, amb acceptació expressa del càrrec, d'acord amb el Reial decret 1627/1997.

5. Direcció facultativa

5.1 Nomenament del director d'obra

D'acord amb la LOE, és obligatori el nomenament del director d'obra quan s'executin obres subjectes a projecte, amb la corresponent acceptació expressa del càrrec.

5.2 Nomenament del director de l'execució material de l'obra

Quan l'actuació comporti execució material d'obra, és exigible el nomenament del director de l'execució material, d'acord amb la LOE, amb acreditació de la seva titulació i acceptació del càrrec.

6. Empresa constructora

6.1 Nomenament de l'empresa constructora

D'acord amb l'article 155 de les Ordenances d'Edificació de les NNSS, és obligatori el nomenament de l'empresa constructora en aquells supòsits en què la llicència autoritzi l'execució d'obres.

6.2 Documentació associada

Amb el nomenament de l'empresa constructora s'ha d'aportar certificació d'alta a l'IAE en l'epígraf corresponent o escriptura de constitució de l'empresa constructora, acreditació de la representació del promotor, i acreditació de la persona representant de l'empresa constructora.

7. Gestió de residus de construcció i demolició

7.1 Estudi de gestió de residus

És obligatòria la presentació de l'estudi de gestió de residus de construcció i demolició, d'acord amb l'ordenança municipal i la normativa sectorial aplicable.

7.2 Contracte amb gestor autoritzat

S'ha d'aportar contracte o document acreditatiu formalitzat amb gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per gestionar els residus generats.

7.3 Dipòsit de la fiança

És obligatori el dipòsit de la fiança corresponent davant el Consell Insular de Mallorca, així com la presentació del resguard acreditatiu, pels costos estimats de la gestió dels residus.

8. Moment procedimental d'exigència

La documentació indicada s'ha d'exigir, juntament amb la sol·licitud de llicència urbanística de legalització.

9. Criteri interpretatiu final

L'exigència de la documentació relacionada amb la direcció facultativa, la seguretat i salut, l'empresa constructora i la gestió de residus es fonamenta en l'existència d'execució material d'obres i no en la denominació formal de l'expedient com a legalització.

Aquesta informació té caràcter interpretatiu i aclaridor, i s'aplicarà com a criteri general en la tramitació de procediments de llicència de legalització, sense perjudici de l'anàlisi concreta de cada expedient en funció de les seves característiques específiques.