



AJUNTAMENT DE MAÓ



A la Casa Consistorial de Maó, el dia 22 d'abril de 2022, es reuneixen, amb l'objectiu de millorar la tramitació dels expedients de concessió de llicència urbanística d'obra major i activitats, l'Ajuntament de Maó i els col·legis professionals d'Arquitectes, Arquitectes Tècnics, Enginyers Industrials i Enginyers Tècnics, respectivament.

L'Ajuntament de Maó i els referits col·legis professionals acorden adoptar les següents mesures, que han de regir en la tramitació i el funcionament de totes les parts, per tal de donar millor atenció i més àgil resposta a les necessitats de la ciutadania del nostre municipi:

1. MESURES QUANT A LA TRAMITACIÓ i SEGUIMENT D'EXPEDIENTS

- 1.1- Utilitzar el tràmit telemàtic específic (**Carpeta Ciutadana** de l'Ajuntament de Maó) que s'ha de realitzar per presentar projectes (i no utilitzar la instància genèrica)
- 1.2- No presentar els projectes en un únic fitxer, ni en format comprimit (.zip)
- 1.3- No incloure-hi documentació en blanc, en substitució dels documents obligatoris.
- 1.4- A la tramitació telemàtica, complimentar degudament els apartats de classificació i qualificació del sòl, així com tots els apartats obligatoris, en compliment del procediment de registre telemàtic.
- 1.5- Informes sectorials:

Per llei, la majoria dels informes sectorials s'han d'incorporar al projecte; per tant, el promotor/a —o la persona que el representi— té l'obligació de sol·licitar-los i aportar-los.

Així i tot, l'Ajuntament de Maó ha implementat un filtre de detecció de la necessitat d'obtenció d'aquests informes; per tant, comunicarà al promotor/a —o a la persona que el representi— l'obligació de fer-ho.

- 1.6- Comprovació prèvia de la documentació, abans que els arquitectes municipals rebin els expedients, i notificació immediata a la persona autora del projecte —o persona representant— en relació a si aquesta documentació requereix esmena o incorporació de documents.

(Fa més d'un any que està en funcionament, a la data de la signatura)

- 1.7- Notificar deficiències una sola vegada, sempre que l'aportació de documentació sol·licitada no en generi de noves.
- 1.8- Compliment acurat de les condicions de llicència concedida, ja sigui original o de projectes modificats, per tal d'evitar futurs problemes en l'obtenció de primera utilització.
- 1.9- Introducció d'un sistema de seguiment de l'expedient via telemàtica.
- 1.10- Ampliació dels tràmits telemàtics dels expedients d'activitats.
- 1.11- Control acurat, per part dels diferents Col·legis Professionals, en relació al fet que el visat de projectes garanteix el compliment dels criteris establerts al punt 2.
- 1.12- Constitució d'una Mesa de Coordinació i Seguiment.

Aquesta Mesa estarà formada pels presidents o presidentes dels col·legis professionals signants, el regidor/a de l'Àrea d'Urbanisme, el coordinador/a de l'Àrea i el personal tècnic municipal d'Urbanisme, en funció de les matèries a tractar a la reunió



AJUNTAMENT DE MAÓ



(arquitecte/a, enginyer/a, advocat/essa), o persones en les quals delegui cada un dels membres, així com la possibilitat de convocar membres de col·legis professionals que puguin ser d'interès o persones que representin un interès legítim.

La Mesa es reunirà cada quadrimestre, el tercer dimecres (de gener, maig, setembre), **amb un ordre del dia prèviament acordat.**

Funcions de la Mesa:

- La concessió de llicències és un acte reglat. La indeterminació genera inseguretat jurídica, quant a responsabilitats, al personal tècnic de l'Ajuntament i als professionals. Per aquest motiu, la Mesa tindrà la funció principal de **formular recomanacions d'interpretació de la normativa**, per intentar evitar interpretacions contradictòries, arbitràries o restrictives de les normes.
- Fer un seguiment del compliment del protocol signat.

La Mesa es pot reunir de forma extraordinària, a instància d'alguna de les parts, en cas de sorgir un tema que es consideri urgent, la demora del qual pogués causar perjudici a la ciutadania. Aquesta urgència haurà de ser convenientment justificada.

1.13- Una vegada acordades les millores o les recomanacions, aquestes seran publicades al lloc web de l'Ajuntament de Maó, amb la finalitat que tothom hi pugui accedir.

Els col·legis professionals donaran trasllat del present acord als seus membres i vetllaran pel seu compliment, així com també ho farà l'Ajuntament de Maó.

2. MESURES QUANT AL CONTINGUT DOCUMENTAL

PROJECTES D'OBRA

Els projectes han d'explicar, de manera descriptiva, gràfica i escrita, el tipus d'obra a executar.

2.1. Plànol de situació i emplaçament, que ha de justificar de manera gràfica el compliment de la normativa urbanística vigent: plantes, alçats i seccions

Per exemple:

Cases entre mitgeres (zona 2):

- *acotar la profunditat edificable màxima*
- *acotar l'alçada reguladora màxima*
- *justificar el % de buits i plens*
- *etc.*

Habitatges unifamiliars aïllats (zona 4):

- *grafiar i acotar les reculades respecte de veïns i vials*
- *grafiar la superfície d'ocupació*
- *grafiar la superfície de verd integral*
- *acotar l'alçada reguladora respecte del pendent del terreny*
- *etc.*



AJUNTAMENT DE MAÓ



COAIB



2.2. Fitxa urbanística completa. S'hi han de reflectir els paràmetres urbanístics, de forma numèrica, encara que siguin obres de reforma

És el document que es coneix popularment com 'fitxa urbanística' (model facilitat pel COAIB).

Els paràmetres principals són els següents (en funció del projecte i de la zonificació es pot incrementar el nº de paràmetres a comprovar):

- parcel·la 64,00 m² (Cadastrè)
- ocupació 72,06 % (129 m²)
- aprofitament 2,81 m²/m², 179'89 m²
- alçada 10,11 m planta baixa existent
- núm. plantes 3 (PB, 1a i 2a) i soterrani (no computa a efectes urbanístics)
- ocupants 6 persones (3 dormitoris dobles)
- sup. intervenció 79,89 m² liquidació llicència

2.3. Plànols acotats. Justificació gràfica

2.4. Plànols i documents annexos, numerats i amb una descripció del contingut

Per exemple, en el cas d'un projecte bàsic i executiu:

- 01/ situació i emplaçament
- 02/ justificació compliment normativa urbanística
- 03/ plantes estat actual
- 04/ alçats i seccions estat actual
- 05/ plantes estat modificat
- 06/ alçats i seccions estat modificat
- 07/ estructura
- 08/ instal·lacions

En cap cas es presentaran tots aquests continguts en una mida reduïda en un o dos plànols, o en un únic plànol amb tot el contingut (distribució, cotes, instal·lació, estructura, etc.)

2.5. Aixecaments topogràfics i implantació dels edificis sobre el terreny, en el cas d'edificis aïllats

En el cas dels edificis aïllats sobre parcel·les (Zona 4: Cala Llonga, etc.) és fonamental que es presenti un aixecament topogràfic que justifiqui el pendent del terreny, que condicionarà els paràmetres màxims (aprofitament i ocupació) i la posició relativa de l'edifici a construir.

El procediment de càlcul del pendent del terreny (línia teòrica que uneix llinars oposats d'una parcel·la) es defineix al PGOU Maó/2012.

El perfil natural del terreny és l'element clau per posicionar l'edifici dins el gàlib màxim establert pel PGOU Maó/2012 vigent, que sol estar entre +7 i -2 m, sempre en referència a aquest perfil.

La documentació gràfica dels projectes a executar a la Zona 4 i similars haurien d'incorporar les justificacions urbanístiques basades en les definicions de les NNUU del PGOU Maó/2012



AJUNTAMENT DE MAÓ



2.6. La memòria descriptiva del projecte i la memòria urbanística han de reflectir les mateixes superfícies

2.7. Grafisme clar. NO s'han d'utilitzar colors ambigus

2.8. En els projectes modificats s'han d'assenyalar les diferències amb la versió anterior

PROJECTES D'ACTIVITATS

No es podrà iniciar una activitat que no disposi de llicència de primera ocupació, en cas que aquesta sigui necessària.

Es comprovarà que l'estat actual de projecte coincideixi amb els antecedents de l'Ajuntament.

Igualment, es revisarà la necessitat de comunicació prèvia d'obres per activitat (tràmit telemàtic).

Pren especial importància el CNAE de l'activitat, per la qual cosa s'hauran de recollir els diferents CNAE que intervenguin en l'activitat, fet que permetrà que l'Ajuntament dugui a terme anàlisis de les diferents activitats actuals i històriques del municipi.


És important recordar que la normativa vigent fa una transferència de responsabilitat cap a les persones titulars i cap als tècnics/iques responsables, i ha traslladat a l'Ajuntament el control, la vigilància i la inspecció de les activitats durant la instal·lació, l'inici i el funcionament.

Per tant, la funció i tasca de l'Administració és la inspecció i el control de les activitats, i la responsabilitat dels tècnics/iques, excepte els tràmits que necessiten autorització municipal per a l'inici de les obres i instal·lacions, és la correcta adequació de l'activitat i les seves instal·lacions a la normativa tècnica d'aplicació.

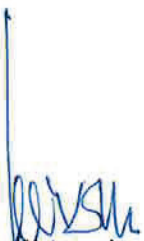
En conseqüència, **PROPOSAM:**

1. Reforçar la funció inspectora i/o el control de l'Administració en el moment de la implantació/instal·lació d'activitats, per evitar la legalització de coses fetes i que no compleixen.
2. La no obligatorietat de visat no eximeix el tècnic/a de complir tots els requisits legals per poder redactar projectes d'activitats. Amb l'objectiu de garantir el compliment de la normativa tècnica i establir un tracte igualitari amb tots els tècnics i tècniques, i d'acord amb la funció inspectora que estableix la llei, és convenient que cada col·legi professional expliqui quina cobertura tenen els tècnics i tècniques que no visen, i que actuï en conseqüència.
3. El projecte tècnic ha de ser **clar i concís**, per evitar dubtes i/o confusions a l'hora de revisar-lo i/o inspeccionar-lo:
 - a. Contingut mínim definit a la Llei d'activitats.
 - b. Identificació dels diferents apartats del projecte, de manera ràpida; incloure-hi, si és possible, un índex amb hipervincles.
 - c. Actuació coordinada entre tècnics/iques en els projectes d'obres i d'activitats independents, amb l'objectiu que ambdós projectes no justifiquin la mateixa normativa de manera diferent.
 - d. La memòria del projecte ha d'incloure una descripció **clara i detallada** de l'activitat, dels seus antecedents, la relació de maquinària, les possibles molèsties, etc., així com les mesures per complir normatives sectorials.

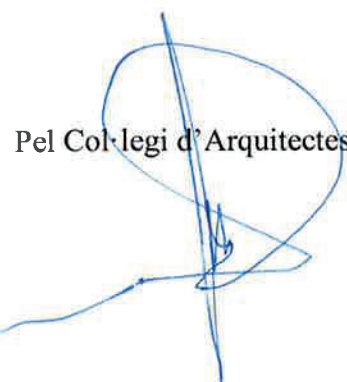
- e. Els plànols han d'estar creats a una escala normativa i en formats normalitzats, amb especial atenció a la utilització dels colors. L'accessibilitat haurà d'estar acotada en els plànols o bé grafiada; es recomana la utilització de cercle amb diàmetre d'espai lliure de gir. Les sortides d'evacuació hauran de tenir quadre resum, amb indicació de SORTIDA, amplària, capacitat d'evacuació i aforament a evacuar. Les entrades accessibles hauran de descriure % del pendent.
 - f. S'han de grafiar l'evacuació d'aigües i la connexió a fossa, així com, en el cas d'extracció de fums, el perfil de l'edifici i l'espai lliure als edificis propers.
 - g. S'han de descriure convenientment les modificacions d'instal·lacions i/o activitats durant l'execució de les obres.
4. Modificacions d'activitats. La llei preveu diferents tipus de modificacions d'una activitat: simples, importants o substancials; s'ha de tramitar davant l'Ajuntament qualsevol tipus de modificació.




Per l'Ajuntament de Maó,



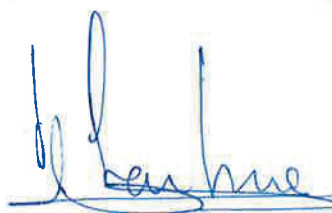
Pel Col·legi d'Arquitectes,



Pel Col·legi d'Arquitectes Tècnics



Pel Col·legi d'Enginyers Industrials



Pel Col·legi d'Enginyers Tècnics