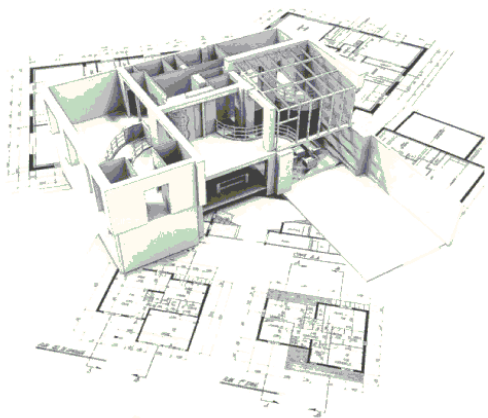


# Obra Handiko Lizentziak

Obra handiko lizentzia bat zera da: bizitegi diren eta ez diren edozein erako oin berriko eraikina egiteko, eraikinak eraisteko edo birgaitzeko tokiko administrazio eskudunak obra handiak egiteko ematen duen baimena. Lizentzia eskaera hirigintza-arautegiak ezartzen duenarekin bat datorren egiaztatzea da helburua.



Xede horretarako zera hartzen da obra handizat:

- 1. Oin berriko obra:** Eraikin berri bat eraikitzeko obra handia da, aurretik beste eraikin baten erabateko eraispena egon den ala ez kontuan hartu gabe. Eraikinak bizitegi-erabilera edo bizitegi-erabilerrarik eza eduki dezake.
- 2. Birgaitze obra:** Aurrekoa ez bezala, ez da eraikin berriak eraikitzeko obra handia, dagoeneko eraikita daudenen gainean aritzeko baizik, eraispen partzialak egon diren kontuan hartu gabe. Era berean, eraikinak bizitegi-erabilera edo bizitegi-erabilerrarik eza eduki dezake.

Birgaitze obra bat obra handizat hartzeko beharrezkoa da **arkitekto edo antzeko baten oniritzia duen proiektu tekniko bat egitea**. Proiektu tekniko horrek lizentzia lortzeko entregatu behar den dokumentuetan bete beharreko baldintza izan behar du, eta baldintza hori betetzen ez dutenak obra txikiko lizentziatzat hartuko dira.

Bi motakoak izan daitezke:

→ **Handitzeko obrak:** Eraikitako azalera handitzen denean, egiturazko elementu berriak gehituz. Gehitze hori era bertikalean egin daiteke lursailen hartutako azalera gehitu gabe (adibidez solairu berri bat gehituz), edo horizontalki, eta kasu honetan badago lursailari gehitzeko azalera.

→ **Birgaitze edo berritze obrak:** Eraikitako azalera aldatzen ez denean, baina eraikinaren egiturazko elementuren bat eragiten duten aldaketak egiten direnean, edo aurretik ez zegoen zuzkiduraren bat ezartzen denean.

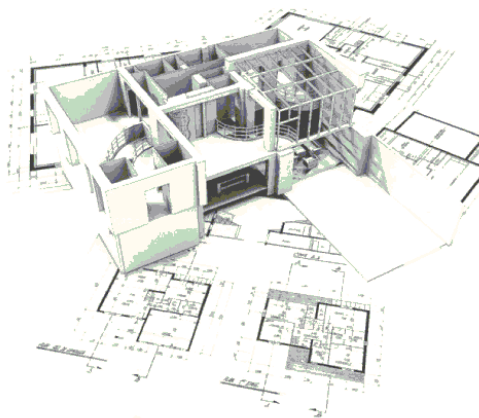
Atal honek bane hartzen dituen obra handiak eremu askotarikoak izan daitezke; ohikoena ondoren zehazten dira:

- Eraikinaren aurreko handitze lanak, bere eraikitzea edo azalaren okupazio handiagoa dakartenak.
- Iggogailuak edo antzekoak jartzea.
- Fابخada edo teilatuaren erabateko birgaitzea.
- Merkataritza-lokaletik etxebizitzara erabilera-aldaketa.
- Etxebizitza edo lokal baten edo batzuen barne-egokitzapen lanak, eraikinaren egiturazko aldaketak behar dituztenak.
- Etxebizitza bat edo batzuk banatzeko edo bat-egiteko lanak.
- Birgaitze obrak, bere konplexutasunagatik, izaera teknikoagatik edo garrantzi ekonomikoagatik sail eskudunak obra handikotzat arrazoi harten dituenak.

- 3. Eraispen obrak:** Eraikinaren eraispen partziala edo osoa.

# Licencias de Obras Mayores

Una licencia de obra mayor es un permiso que autoriza la ejecución de obras mayores concedida por la administración local competente para la realización de cualquier tipo de construcción de nueva planta, demolición o rehabilitación de edificios, que pueden ser tanto residenciales como no residenciales. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.



Obra mayor, a estos efectos, se considera:

- 1. Obra de nueva planta:** Es obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no. El edificio puede ser destinado a uso residencial o no residencial.
- 2. Obra de rehabilitación:** Es obra mayor que, a diferencia de la anterior, no da lugar a la construcción de un nuevo edificio sino que se actúa sobre los ya construidos, todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales. De la misma forma, el edificio puede ser destinado a uso residencial o no residencial.

Para considerar una obra de rehabilitación como obra mayor es necesario **la realización de un proyecto técnico visado por un arquitecto o asimilado**. Dicho proyecto técnico debe de ser un requisito exigido entre la documentación a entregar para la concesión de la licencia, considerándose licencias de obra menor las que no cumplen este requisito.

Puede ser de dos tipos:

→ **Obra de ampliación:** Cuando se aumenta la superficie ya construida incorporando nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. *añadiendo una nueva planta*) o bien horizontalmente, y en tal caso si existe superficie a añadir en el terreno.

→ **Obra de reforma y/o restauración:** Cuando no varía la superficie construida pero el edificio sufre modificaciones que afectan a algún elemento estructural ó se implanta alguna dotación previamente inexistente.

Las obras mayores de rehabilitación incluidas en este apartado pueden ser de diverso ámbito, se detallan las más habituales:

- La ampliación de edificios anteriores que implique su levante o una mayor ocupación de superficie.
- Instalación de ascensores o similares.
- Rehabilitación integral de fachada y/o tejado
- Cambio de uso de local comercial a vivienda
- Acondicionamiento interior de una o varias viviendas o locales que requieran modificaciones estructurales del edificio.
- Segregación o fusión de una o varias viviendas.
- Obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o por su importancia económica sean calificadas razonadamente por el departamento competente como obras mayores.

- 3. Obra de demolición:** Es el derribo total o parcial de un edificio.