



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

- **En el PGOU en vigor referido a las Obras Menores, se recoge lo siguiente:**

9.4.- OBRAS MENORES

9.4.1.- Aplicación

En todo lo relativo a la realización de obras menores u operaciones materiales relativas a infraestructuras comunes de telecomunicaciones en edificaciones, será de aplicación lo dispuesto en las siguientes normas:

Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Real Decreto 401/2003, de 4 abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Orden CTE/1296/2003, de 14 mayo de 2003, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Todo ello con independencia de la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación y otras instalaciones que con carácter especial regula esta materia.

Hasta tanto las vigentes Ordenanzas fiscales reguladoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas no sean modificadas en orden al establecimiento, en su caso, de diferentes cuotas tributarias en función del procedimiento que se siga para la obtención de la licencia de obras, las cuotas aplicables a los dos procedimientos que se regulan en la presente ordenanza serán las establecidas en aquellas.

Se adecuarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación RD 314/06 17 marzo.

La diferenciación de procedimientos prevista en la presente Ordenanza no será de aplicación a aquellos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de aquella.

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, o disposiciones que la complementen o sustituyan. Garantizándose la Eficacia, Entrada en Vigor y Vigencia con la Aprobación Definitiva mediante la Publicación y Publicidad íntegra del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, de acuerdo con el art. 34, y 40 y 41 LOUA, que determina el comienzo de la eficacia y ejecutividad de la presente Disposición de Carácter General. Lo que se hace público para general conocimiento.

9.4.2.- Ámbito material

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en





ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

En ningún caso suponen alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia, como los que a continuación se relacionan de forma no exhaustiva:

- Enlucidos
- Pavimentación del suelo
- Revocos interiores
- Retejados y análogos
- Cierre o vallado de fincas particulares
- Anuncios
- Colocación de cercas o vallas de protección
- Andamios
- Apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras
- Reparación de cubiertas
- Azoteas
- Terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.)
- Colocación de toldos
- Rótulos o marquesinas
- Otras similares.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

9.4.3.- Tipología o supuestos de obra menor.

A los efectos de esta Ordenanza se consideran los siguientes supuestos:

9.4.3.1.- Obras de conservación y mantenimiento.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que supongan obras de albañilería y no den a la vía pública.

9.4.3.2. Obras de acondicionamiento menor.

En viviendas: *obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes*

- *No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o se modifique el número de unidades de viviendas.*
- *No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.*

Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en





ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

accesibles o practicables.

En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., en las que concurren las circunstancias siguientes:

— No afecten significativamente a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la NBE-CPI (Norma Básica de Edificación- Condiciones de Protección contra Incendios) por requerir en estos supuestos licencia de obra mayor.

Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

A título enumerativo comprende:

— Reparación de portadas.
— Canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios.

— Cambio de puertas y ventanas exteriores; en ningún caso, cierre de balcones, manteniendo la totalidad de las características.

— Reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.

— Reparación y sustitución de bajantes de agua.

— Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.

— Pequeños anuncios luminosos en fachada.

— Armaduras para sostener toldos, ya sean fijos o plegables, se hallen en planta baja o piso.

— Reparación de marquesinas.

— Cambio de tejas inferior al 100% de la cubierta.

Las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes.

— Cambio de canalones.

— Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

— Reja en ventana y balcones o antepecho de balcón o enrasado que se reparen o coloque, cambien o modifiquen.

— Reparación de desperfectos de repisas.

9.4.3.3. Otras obras menores.

- Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

- Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción. Apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.

Trabajos previos, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación, tendente a su rehabilitación.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

- Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

- Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación. En los supuestos contemplados en la Ordenanza especial reguladora de las mismas, de actividades no calificadas o inocuas, relativas a la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados.

- Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

9.4.3.4. Bajantes.

Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos. Los bajantes irán, en general, embutidos en fachada.

9.4.3.5. Porches, cuartos de aperos en el suelo no urbanizable y cuartos trasteros.

En general, estas obras serán resueltas mediante las siguientes soluciones estructurales:

a) Estructura portante de muro de carga de ladrillo; si se trata de porches, la estructura portante será de pilares de ladrillo.

b) Suelo conformado mediante solera de hormigón.

c) Cubierta ligera conformada por rasillones cerámicos o similar sobre perfilería metálica de acero laminado.

Las dimensiones serán:

a) La superficie construida no podrá superar los 20 m².

b) La edificación será como máximo de una planta.

c) La altura máxima de la edificación no podrá superar los 3 m. medidos desde la rasante del techo a la cara inferior del forjado de cubierta o alero del mismo.

Estas construcciones deberán cumplir los siguientes requisitos en cuanto a su ubicación y en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación:

a) Podrán emplazarse en cualquier zona dentro del solar o de la finca del peticionario siempre y cuando cumpla con la normativa urbanística en vigor de la zona en el caso de suelo urbano, y al menos a tres metros de distancia de los linderos en suelo no urbanizable.

b) La superficie construida y su ocupación en parcela computarán a efectos de aplicación de los parámetros de edificabilidad y ocupación máxima de la parcela donde se ubiquen.

c) En viviendas aisladas se podrán legalizar los cuartos trasteros existentes, previa solicitud de licencia municipal de obras, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el punto a) anterior.

9.4.3.6. Instalaciones de aire acondicionado, salidas de aire caliente en fachadas o patios.

Precisarán autorización previa de la Propiedad Horizontal o Entidad Urbanística colaboradora, por acuerdo de Unanimidad de sus miembros.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



9.4.4.- Requisitos documentales y técnicos.

9.4.4.1. Con carácter general:

- Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán constar necesariamente la situación de la obra a realizar (dirección de la misma), los datos catastrales correspondientes a ella, plazo de ejecución de las obras y datos del constructor de la mismas.
- Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- Título de propiedad o aquel que acredite un derecho suficiente para la ejecución de las obras.

9.4.4.2. Documentación específica para obras cuyo presupuesto material exceda de 12.000 euros:

- Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Plano de situación.
- Plano de la fachada en el caso de anuncios que se instalen sobre la misma.
- Fotografía de la fachada sólo cuando se pretenda actuar en ésta.
- Sin perjuicio del expuesto art. 10 y 12 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, acreditar la Titularidad del Bien Inmueble.

9.4.4.3 Documentación específica para obras que se ejecuten en suelo no urbanizable:

- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, según modelo normalizado.
- Plano de situación de la Finca a Escala 1:25.000.
- Plano de la Finca con ubicación de la Construcción o instalación proyectada a Escala 1:5.000, en el que se indiquen las distancias respecto a linderos, carreteras, caminos y arroyos, otras edificaciones existentes y superficie de estas, así como superficie de la finca.
 - Fotografía del lugar donde se pretende ejecutar la obra.

9.4.5.- Procedimiento.

Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores y elementos auxiliares se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

9.4.5.1. Procedimiento normal de solicitud y resolución expresa.

Se tramitarán por este procedimiento las obras menores en los que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- Que no deban ser objeto de comunicación.
 - Que tengan un presupuesto de ejecución superior a 12.000 euros.
 - Que, a pesar de que el presupuesto de ejecución sea inferior a la cuantía anterior, requieran el informe de diversos servicios de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios, ...)
 - Que se lleven a cabo en edificios protegidos o catalogados.
 - Que afecten significativamente a la disposición interior o al aspecto exterior de los inmuebles.
- En cualquier caso, la concurrencia o no de esta circunstancia será apreciada por los servicios



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

técnicos municipales.

- Que así se estime pertinente por los servicios técnicos por afectar al dominio público, defensa nacional, seguridad aérea, telecomunicaciones, o dirección facultativa.

** El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 4 de la presente ordenanza y se presentará en el Punto de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento o en cualquiera de los registros establecidos en el art. 38.4 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1.999 de 13 de enero.*

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

** Los servicios competentes en el acto de presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada.*

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días hábiles subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1.992.

Se comunicará al interesado, en su caso, la improcedencia de iniciar el expediente por este procedimiento, teniendo el interesado un plazo de diez días para presentar nueva solicitud mediante el procedimiento adecuado o para desistir de su solicitud.

** Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 30/1.992.*

** Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, de carácter técnico y jurídico, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:*

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable,

ó

b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

** La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.*

** El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias, el cual deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.*

9.4.5.2. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas y resolución tácita.

Las actuaciones de escasa entidad técnica y presupuesto de ejecución inferior a 12.000 euros, se registrarán por el procedimiento recogido en este apartado, siempre y cuando no deban someterse al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo.



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es



ILMO. AYUNTAMIENTO
CIUDAD DE
CUEVAS DEL ALMANZORA

* *La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Área de Urbanismo, una vez que haya sido registrada en el Punto de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento. Deberá presentarse convenientemente cumplimentado el citado impreso, en el que, además de los datos de identificación y domicilio del interesado y datos del inmueble, se acompañará la documentación específica de cada supuesto.*

* *Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de la comunicación proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:*

- a) *Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta el solicitante será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- b) *Cuando se estime que la actuación comunicada no ha de regirse por este procedimiento, en un plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.*
- c) *En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de «conforme», desde el punto de vista técnico y jurídico, firmada por personal del Servicio correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.*

* *En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación o ajuste de la actuación a que se refieren los apartados 5.1.2. y 5.2.2.b). No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.*

En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal.

* *El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se regirán por la Ordenanza correspondiente.*

* *El procedimiento de actuaciones comunicadas o resolución tácita regulado en el presente artículo no supone en ningún caso que las actuaciones sujetas al mismo puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia urbanística, en la medida que aquellas quedan sometidas a la intervención administrativa de la actividad de los ciudadanos, sin perjuicio de que a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita previa comunicación de las obras que se pretendan realizar.*



#SMARTPUEBLO

Plaza de la Constitución, 1
04610 Cuevas del Almanzora (Almería)

Tel.: 950.456.488 / Fax: 950.456.912
www.cuevasdelalmanzora.es