



# ORDENANZA REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS MENORES

## Contenido

ORDENANZA REGULADORA DE LAS LICENCIAS.....	1
URBANÍSTICAS DE OBRAS MENORES .....	1
ARTÍCULO 1. Fundamento y Objeto .....	2
ARTÍCULO 2. Ámbito Material .....	2
ARTÍCULO 3. Supuestos de Obra Menor .....	3
ARTÍCULO 4. Requisitos Documentales y Técnicos .....	4
ARTÍCULO 5. Procedimiento .....	5
ARTÍCULO 6. Condiciones Generales y Efectos .....	6
ARTÍCULO 7. Régimen de Control e Inspección .....	8
ARTÍCULO 8. Infracciones y Sanciones .....	8
Disposición Derogatoria .....	8
Disposiciones Finales .....	8



## **ARTÍCULO 1. FUNDAMENTO Y OBJETO**

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas en los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de obras menores, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 165 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 11 y siguientes del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

## **ARTÍCULO 2. ÁMBITO MATERIAL**

Se entenderá por obras menores, a los efectos de esta ordenanza y de acuerdo con la doctrina jurisprudencial, todas aquellas obras que no afecten a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, y que, además, sean de sencilla técnica, de escasa entidad constructiva y económica, de simple reparación, decoración o cerramiento y que no precisan de proyecto técnico.

En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectarán a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior ni mermarán las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación.

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, o en la legislación que la sustituya, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.
- Las obras en edificios que no se ajusten a la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico
- Las obras que afecten a la estructura portante de los edificios, incluida la afección a escaleras y la construcción de entreplantas, o a los elementos comunes de los mismos (salvo las obras en fachadas, cubiertas e instalaciones mencionadas en esta ordenanza).
- Las obras que impliquen modificación de usos, que supongan la implantación de una actividad en un local no utilizado anteriormente o la implantación de una actividad sustancialmente diferente a la autorizada.
- Las obras que supongan la implantación de actividades clasificadas o la modificación sustancial de las mismas.



### **ARTÍCULO 3. SUPUESTOS DE OBRA MENOR**

A) Se consideran obras menores simples, objeto de tramitación simplificada como actuaciones comunicadas, las siguientes:

1. Obras interiores en viviendas, siempre que no afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no supongan cambio de uso o del número de viviendas y que no afecten a elementos comunes del edificio, tales como:
  - a) Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
  - b) Cambio o sustitución de carpintería interior
  - c) Cambio o sustitución de aparatos sanitarios
  - d) Reparación, renovación o modificación de las instalaciones o infraestructuras.
2. Obras en fachadas y cubiertas, y siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes:
  - a) Reparación de cubiertas y retejado (las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes).
  - b) Limpieza y sustitución de bajantes
  - c) Pintura de fachadas, reparación de paramentos, reparación y sustitución de elementos de fachada (barandillas, molduras y similares)
  - d) Sustitución de carpintería exterior

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 accesibles o practicables.

En ningún caso podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras que exijan la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública por cualquier medio (salvo contenedores cuya autorización se remite a lo establecido en la Ordenanza de Contenedores) o el uso de procedimientos de trabajos temporales en altura o vehículos grúa. Tampoco podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras en edificios o elementos catalogados.

B) Se consideran obras menores simples, objeto de tramitación simplificada por procedimiento abreviado, las siguientes:

1. Obras interiores en viviendas:
  - a) Obras de albañilería y tabiquería que superen los supuestos de actuaciones comunicadas y no supongan modificación de uso ni cambios sustanciales en la distribución de la vivienda, ni afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
  - b) Nueva implantación de instalaciones o infraestructuras en viviendas
2. Obras en locales:
  - a) Reformas de fachadas
  - b) Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos



- c) Reparación, renovación, modificación o implantación de instalaciones o infraestructuras.
- 3. Obras en fachadas y cubiertas:
  - a) Cerramientos de balcones y colocación de toldos en plantas elevadas, previa aprobación municipal de modelo común para la comunidad de propietarios a solicitud de la misma.
  - b) Colocación de toldos en locales
  - c) Colocación de rótulos en fachadas de locales y edificios
  - d) Apertura de huecos en planta baja de locales con licencia de apertura, siempre que no supongan modificación de la configuración general de la fachada.
  - e) Obras en fachadas y cubiertas que no puedan ser actuaciones comunicadas bien por modificar los materiales, colores y diseño o bien por tratarse de edificios del Casco Antiguo, así como rehabilitaciones integrales de fachadas. En estos supuestos la actuación deberá mantener un diseño unitario para el conjunto de la fachada o cubierta del edificio.
- 4. Obras en instalaciones o infraestructuras comunes de edificios:
  - a) Reparaciones, sustituciones parciales o renovaciones completas
  - b) Implantación de nuevas instalaciones o infraestructuras
- 5. Otras actuaciones
  - c) Apertura de catas o derribos puntuales previos a la redacción de un proyecto de reforma de viviendas o locales, siempre que se justifique su necesidad
  - d) Pequeñas reformas en zonas ajardinadas
  - e) Obras menores de características análogas a las señaladas en el presente artículo

#### **ARTÍCULO 4. REQUISITOS DOCUMENTALES Y TÉCNICOS**

- 1. Con carácter general se deberán presentar los siguientes documentos:
  - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberá constar necesariamente la situación de las obras a realizar, los datos catastrales correspondientes a la misma, plazo de ejecución de las obras y datos del constructor de las mismas.
  - b) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
  - c) Título de propiedad o aquel que acredite un derecho suficiente para la ejecución de las obras, en su caso.
  - d) Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra
  - e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables
- 2. Documentación específica para obras cuyo presupuesto material exceda de 12.000 euros:
  - a) Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- 3. Documentación específica para obras en suelo no urbanizable:
  - a) Memoria descriptiva de las obras proyectadas.
  - b) Plano de situación de la finca.



- c) Plano de la finca con ubicación de la construcción o instalación proyectada en el que se indiquen las distancias a linderos, carreteras, caminos y arroyos, otras edificaciones existentes y superficie de éstas, así como superficie de la finca.

## **ARTÍCULO 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.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 4 de esta Ordenanza, y se presentará en las dependencias municipales o en la forma prevista por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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.

### 1. Procedimiento normal de solicitud y resolución expresa.

Se tramitarán por este procedimiento las obras menores en las que se dé alguna de las siguientes características:

- Que no deban ser objeto de comunicación.
- Que no tengan un presupuesto de ejecución inferior 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 técnicos municipales.
- Que así se estime pertinente por los servicios técnicos por afectar al dominio público, defensa nacional, seguridad aérea, telecomunicaciones, o dirección facultativa.

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 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 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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



- De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
- 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 dos meses contado 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 por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

## 2. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas.

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 1º del presente artículo.

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:

- 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 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 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- 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.
- 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.

## **ARTÍCULO 6. CONDICIONES GENERALES Y EFECTOS**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento, error u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación de deficiencias, de inadecuación de procedimiento como actuación comunicada o abreviada, o cualquier otra comunicación en relación con la tramitación y resolución del expediente.



Lo dispuesto en los artículos anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones fiscales según la normativa vigente.

La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
- Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.
- Las obras deberán comenzar a los tres meses desde la concesión de la licencia por tramite abreviado o la comunicación de actuaciones comunicadas y deberán finalizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la concesión de la licencia o de la comunicación, salvo que en la licencia se señale un plazo de ejecución superior; transcurrido este plazo podrá declararse la caducidad de la licencia o comunicación, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras por un plazo que, como máximo, equivaldrá a la mitad de los anteriores.
- En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
- No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- Las licencias serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
- Las obras de reforma interior de viviendas, de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, no deberán afectar a las distribuciones de los espacios interiores (tabiques) ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.
- Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.
- Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento.
- En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público y no dispongan de autorización específica.

La licencia de obras ampara las obras, pero no los usos urbanísticos, de modo que, si no estuviesen legalizados y no fueran legalizables, en modo alguno la ejecución de las obras otorga derecho a la correspondiente licencia que ampare el uso. En consecuencia, las diligencias de conformidad y las licencias de procedimiento abreviado se extienden y otorgan en el entendimiento de que los usos en cuestión están legalizados, de modo que si no lo estuvieren, no resulta amparada obra alguna.



## **ARTÍCULO 7. RÉGIMEN DE CONTROL E INSPECCIÓN**

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística. A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en la legislación sectorial aplicable.

## **ARTÍCULO 8. INFRACCIONES Y SANCIONES**

Constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza, así como la desobediencia a los mandatos de establecer las medidas correctoras en los términos previstos por la legislación vigente. En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras menores, puestas en conocimiento o solicitadas de la Administración, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Para la imposición de multas se estará a los criterios de graduación contenidos en el artículo 131 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos, dentro de los límites que la legislación aplicable autorice, previa instrucción del oportuno expediente, en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado.

En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior, según lo dispuesto en esta ordenanza.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan, resulten incompatibles o contradigan el contenido de la misma.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.** Para lo no específicamente regulado en esta Ordenanza, serán de aplicación las normas contenidas en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Ley General Tributaria y las disposiciones que las complementen y desarrollen.



AYUNTAMIENTO  
DE  
**ALDEANUEVA DE**  
Guadalajara

**Segunda.** La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día xxx, será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, y entrará en vigor el día siguiente a dicha publicación, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.