



AYUNTAMIENTO DE NAVACERRADA SERVICIOS TÉCNICOS - DOCUMENTOS DE AYUDA (actualizado a 28.11.2016)

¿CUÁNDO SOLICITAR ACTO COMUNICADO¹, CUÁNDO LICENCIA DE OBRA MAYOR Y CUÁNDO DE OBRA MENOR²?

OBRAS QUE SE TRAMITAN COMO ACTO COMUNICADO

Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios³

1. Ejecución de **pequeñas obras interiores en locales** no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
2. Pequeñas **obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes** de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de **cubiertas y azoteas**.
4. **Pintura, estuco y reparación de fachada de edificios** que no estén catalogados o sean de interés histórico-artístico.
5. Colocación de **puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas**.
6. Colocación de **Rejas**.
7. **Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones**, desagües y albañales que no sean de carácter general de la edificación.
8. Reparación o sustitución de **balcones, repisas o elementos salientes**.
9. Ejecución o modificación de **aberturas que no afecten a elementos estructurales** ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público
10. Ejecución de **aseos, en locales comerciales y almacenes**.
11. **Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos**.
12. Construcción y sustitución de **chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas** en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
13. Reposición de **elementos alterados por accidentes o deterioro** de fachadas que no afecten a más de 20% de la superficie de ésta.

¹ Se tramitarán como Acto Comunicado aquellas obras incluidas en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" del Ayuntamiento de Navacerrada de 6 de septiembre de 2014, artículos 2 y 3 de dicha ordenanza.

"Art. 2. Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados". *Ámbito de aplicación:*

El procedimiento que regula la presente ordenanza será de aplicación, salvo las exclusiones del artículo 3, a aquellas obras de escasa entidad técnica que no precisen proyecto, según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en las que el impacto urbanístico o ambiental que causen sea nulo.

"Art. 3. Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados". *Exclusiones:*

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Todas aquellas **obras consideradas como Obra Mayor**, identificadas con las obras que requieran Proyecto Técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y entre otras las obras de edificación de nueva construcción, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, así como las obras que tengan el carácter de intervención total de edificios, elementos o espacios catalogados, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. Obras cuyo **presupuesto sea superior a veinticinco mil euros (25.000 euros)**.

3. Las obras para acondicionamiento o rehabilitación de locales, necesarias para la implantación de actividades que puedan tramitarse mediante **declaración responsable**.

4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación de locales, necesarias para la implantación o modificación de **actividades** que deban tramitarse mediante el procedimiento de licencia previa.

5. Obras para las que sea preceptiva la **autorización de otras Administraciones** Públicas.

6. Obras en las que la actuación revista una **complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o sobre las que el planeamiento exija documentación adicional** a la recogida en esta ordenanza.

7. Obras **privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público**.

8. Las obras que se realicen en locales dedicados a actividades incluidas en la **Ley de Evaluación Ambiental**.

9. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de **"fuera de ordenación"**.

10. Actuaciones que tengan por finalidad el **cambio del uso** global de un edificio, o de parte del mismo, o de la modificación de viviendas o locales.

11. En general, cualquier actuación que suponga la **alteración de los parámetros urbanísticos** básicos: edificabilidad, ocupación y uso.

² Consecuencias de **La Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" del Ayuntamiento de Navacerrada en el artículo 3.5.10 de las NN.SS:** Ciertas obras que antes de la publicación de la Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" del Ayuntamiento de Navacerrada de 6 de septiembre de 2014, tenían la consideración de Obra Menor en el artículo 3.5.10. de las vigentes NN.SS, se tramitan ahora como "Actos Comunicados". Las que queden fuera del ámbito de aplicación de dicha Ordenanza Municipal siguen siendo Obra Menor. Se adjunta el artículo 3.5.10 que incluía una lista no limitativa de obras con comentarios expresando cuáles seguirán siendo Obra Menor y cuales Acto Comunicado:

- **Seguir tramitándose como Obra Menor los apartados 3.5.10.A., 3.5.10.B., y 3.5.10.D. de las vigentes NN.SS.**

- **Se tramitan como Actos Comunicados las obras del apartado 3.5.10.C. de las vigentes NN.SS.**

La lista expresada en dicho artículo no es limitativa. Para otros casos no expresados se recomienda consultar a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

³ Artículo 3.5.10.C de las vigentes NN.SS. Se tramitan como actos comunicados si no están entre las obras excluidas de la Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" (Art. 3. Exclusiones).



AYUNTAMIENTO DE NAVACERRADA SERVICIOS TÉCNICOS - DOCUMENTOS DE AYUDA (actualizado a 28.11.2016)

OBRAS QUE SE TRAMITAN COMO OBRA MENOR⁴

Las obras que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua⁵

1. Construcción o reparación de **vados en las aceras** así como su supresión.
2. **Ocupación provisional de la vía pública** para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
3. Colocación de **rótulos, banderines o anuncios luminosos**.
4. Colocación de **anuncios y bastidores para ello**, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
5. Colocación de **postes** de todo tipo.
6. Colocación de **toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública**.

Obras auxiliares de la construcción⁶.

1. Establecimientos de **vallas o aceras de protección de obras**.
2. Construcción de **puentes, andamios y similares**.
3. Ejecución de **catas, pozos y sondeos de explotación** cuando no se hubiera otorgado licencia de obra mayor.
4. **Acotamiento de fachadas**.
5. Colocación de **grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores** para la construcción.
6. Realización de **trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio**.
7. Construcción o instalación de **barracas provisionales de obra**.

Obras en las parcelas y en la vía pública⁷.

1. Establecimiento de **vallas o cercas definitivas**.
2. **Construcción o derribo de cubiertas provisionales** de una planta y de menos de veinticinco metros cuadrados (25 m2) de superficie total.
3. Trabajos de **nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto**.
4. **Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela**, que están exceptuados de licencia.
5. Instalación de **cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública**.

OBRAS QUE SE TRAMITAN COMO OBRA MAYOR

Se debe solicitar Licencia de obra Mayor para las obras que puedan estar clasificadas dentro de al menos uno de los siguientes apartados:

1. Las especificadas en el **artículo 154 de la Ley 9/2001** del Suelo de la Comunidad de Madrid:
 - Obras de nueva planta.
 - Obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación en edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquéllos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación".
2. Las comprendidas en el **artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, que establece las actuaciones que precisan de proyecto de obras de edificación.
3. Las comprendidas en el **artículo 2, Ámbito de Aplicación, del capítulo 1 de la parte I del Código Técnico de la Edificación**, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
4. Las que **no se puedan incluir en el artículo 3.5.10 de las vigentes NN.SS.** como obra menor porque no cumplen **todos y cada uno de los siguientes requisitos**:
 - "Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
 - Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
 - Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
 - Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.
 - *El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso*".

⁴ Se consideran **obras menores** las que cumplen los dos requisitos siguientes:

- **Que no se pueda clasificar como Obra Mayor.**
- **Que no se pueda clasificar como Acto Comunicado** por no incluirse en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" del Ayuntamiento de Navacerrada de 6 de septiembre de 2014, por no estar en su ámbito de aplicación expresado en los artículos 2 y 3 de dicha ordenanza.

En el **artículo 3.5.10. de las vigentes NN.SS.** se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de Obra Menor, sometidas a licencia previa municipal. Dicha lista desde la publicación de la **Ordenanza Municipal de "Actos Comunicados" del Ayuntamiento de Navacerrada de 6 de septiembre de 2014**, solo es de aplicación para aquellas obras expresadas en el artículo 3 de dicha ordenanza y que no se puedan considerar obras mayores.

⁵ Artículo 3.5.10.A de las vigentes NN.SS. Todas estas obras por realizarse en la vía pública se tramitan como Obra Menor. Están excluidas de la ordenanza de actos comunicados.

⁶ Artículo 3.5.10.B de las vigentes NN.SS. Apartado B. Todas estas obras por la posibilidad de afectar a la seguridad de las personas o realizarse en la vía pública o tener implicaciones medio ambientales se tramitan como Obra Menor.

⁷ Artículo 3.5.10.D de las vigentes NN.SS. Todas estas obras por realizarse en la vía pública, ser visibles desde ella, tener implicaciones medio ambientales o existir la posibilidad de afectar a la seguridad de las personas se tramitan como Obra Menor.