

OBSERVACIONES

Con carácter general, se consideran obras menores:

- Las obras interiores en viviendas determinadas, sin cambio de uso ni superficie, siempre que no afecten a elementos estructurales de la edificación.
- Las obras interiores en locales determinados en los que se realicen actividades no comprendidas en el anexo del R.D. 19/2012, de 25 de mayo, que sean inferiores a 100 m² de superficie útil total, incluidas dependencias accesorias, tales como almacenes, servicios, etc., en las mismas condiciones de la letra anterior, siempre que no supongan alteración sustancial de las condiciones establecidas en los expedientes de licencias, comunicaciones previas o declaraciones responsables de apertura de actividades calificadas, conforme a la legislación medioambiental y de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Las obras ligadas al acondicionamiento de locales para el desempeño de actividades y servicios comprendidos en el anexo del R.D. 19/2012, cuando la superficie útil del local de exposición y venta al público no sea superior a 300 m² y la obra no requiera de la redacción de proyecto de conformidad con la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, ni estén comprendidas en el Plan Especial del Casco Histórico, zona paisajística de Cigarrales y la montaña en la margen opuesta del río Tajo, ámbitos de protección arqueológica e inmuebles declarados BIC y su entorno.
- Las obras de mera conservación y reparación.
- Las intervenciones en fachadas y cubiertas que no supongan alteración de sus condiciones en cuanto a color, materiales y huecos, no afecten a elementos estructurales ni conlleven en ningún caso incremento de edificabilidad.
- Las obras en vía pública de realización de zanjas para instalación de enganches particulares a redes de servicios públicos, **cuando no excedan de 25 metros lineales.**

Tienen la consideración de obra mayor todas las no comprendidas en el punto anterior aun cuando no requieran la formación del proyecto facultativo.

No son obras menores las que se realicen en locales en los que se vaya a desarrollar una actividad calificada, o aún cuando sin tratarse de este tipo de actividades, implique una modificación general de la planta o una reforma y ampliación.

La licencia de obra menor una vez otorgada no conlleva autorización alguna para la ocupación de la vía pública con materiales de construcción, andamios, etc..., que deberá ser objeto de la necesaria solicitud con autoliquidación de tasas y posterior concesión si procede, por el órgano competente. Para la instalación de andamios deberá aportarse Oficio de dirección facultativa de técnico competente y seguro de responsabilidad civil actualizado.

En la realización de las obras se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las mismas se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

DOCUMENTACION MINIMA QUE DEBERA PRESENTARSE EN FUNCION DEL TIPO DE OBRA A EJECUTAR (SIN PERJUICIO DE AQUELLOS OTROS QUE PUDIERAN INTERESARSE SEGUN LOS CASOS):

- a) Apertura de zanjas para canalizaciones y otras obras análogas
 - Documentación técnica y gráfica que detalle la obra a realizar, con plano a escala, detallando la longitud de la zanja.
 - **Presupuesto de las obras, desglosando el coste de las instalaciones y el coste de obra civil (éste último calculado conforme a los módulos que se contienen en la Ordenanza Fiscal núm. 31, reguladora de la tasa por prestación de servicios consistentes en la ejecución de obras de calas en vías públicas y mantenimiento urbano, BOP. núm. 282 de 10.12.2014).**
 - **La obra civil se ejecutará por la empresa concesionaria tras el procedimiento de licitación pública realizado por este Ayuntamiento. Dicha información le será facilitada en el acto de concesión de la licencia junto con el importe de la tasa a abonar en concepto de coste de ejecución de las obras. Una vez efectuado su ingreso deberá ponerse en contacto con dicha empresa aportando justificante del pago. Cualquier aspecto relacionado con este tema le será aclarado en el Servicio Municipal de Obras e Infraestructuras.**
 - Cuando se trate de zanjas para arreglo de averías de la red de saneamiento, informe de la empresa concesionaria, TAGUS.
- b) Cerramiento de terrazas ó modificación de la carpintería exterior
 - Acuerdo de la Comunidad de Propietarios
- c) Cerramiento entre parcelas
 - Acuerdo de la Comunidad de Propietarios ó en su defecto conformidad de los vecinos colindantes.
- d) Apertura o Modificación huecos de fachada
 - Alzado o fotografía de la fachada en su estado actual y/o reformado con indicación de los huecos a realizar.
- e) Ejecución de porches y construcciones auxiliares
 - Memoria y presupuesto
 - Croquis con la ubicación de la futura construcción, justificativa del cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación en cada caso (retranqueo, edificabilidad, etc...)
- f) Instalación de climatización en locales que disponen de licencia de apertura, comunicación previa o declaración responsable:
 - Cuando la potencia esté comprendida entre las 12.500 y 25.000 frigorías: fotografía y plano de distribución con indicación de la ubicación de la maquinaria y certificación justificativa del cumplimiento de la Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental.
 - Si la potencia supera las 25.000 frigorías, proyecto técnico realizado por técnico competente.
- g) Obras interiores en locales (siempre y cuando no se trate de la adaptación integral o nueva apertura ó suponga modificación de instalaciones)
 - **ACTIVIDAD CALIFICADA:** MEMORIA DE LA OBRA Y PROYECTO TECNICO DE LA ACTIVIDAD que contenga, en documentación gráfica y escrita, como contenido mínimo, y orientativamente con el contenido que se especifica en el anexo, las características de la misma, condiciones de seguridad, con indicación de las medidas contraincendios, salubridad y ornato del local, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental, sistemas correctores con expresión de su grado de eficacia y garantías de seguridad, y justificación de cumplimiento de la normativa sectorial que regule la actividad de que se trate. De manera específica, el proyecto deberá justificar también el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y lo establecido en la Ordenanza reguladora de la contaminación ambiental en cuanto a emisiones de humos, gases, polvo, ruidos y vertidos. Si se tratare de actividades reguladas por la Ley de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (locales de concurrencia pública), se deberá incluir también proyecto de insonorización del local.
 - **ACTIVIDAD NO CALIFICADA:** MEMORIA DESCRIPTIVA Y CROQUIS CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN, incluyendo MEMORIA DE LA ACTIVIDAD con el siguiente contenido: Descripción de la actividad a realizar, condiciones de seguridad, con indicación de las medidas contraincendios, salubridad y ornato del local o edificio, superficie total y de las diferentes dependencias, aforo cuando se trate de espectáculos públicos y actividades recreativas, con indicación del método de cálculo seguido, y referirse también especialmente al cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha cuando se trate de locales de superficie superior a 50 m², en cuyo caso la memoria incluirá plano acotado con distribución interior y acceso. Computan todas las dependencias del local o edificio vinculadas a la actividad. Igualmente deberá justificarse el cumplimiento de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación Ambiental en cuanto a emplazamiento de elementos exteriores de climatización, con indicación también de su potencia.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: En todo caso se estará a lo dispuesto en el PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL, aprobado definitivamente por Orden de 26 de marzo de 2.007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM. Núm.67 de 29 de marzo de 2.007) y documento redactado en cumplimiento de la citada Orden, aprobado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el 6 de noviembre de 2.008 (DOCM. Núm. 232 de 11 de noviembre de 2.008).

Igualmente resultará de aplicación en aquellas zonas de actuación en que así se determine, la normativa de desarrollo aprobada con anterioridad al POM y no incorporada al citado documento de planeamiento general.

El pago de las tasas por "licencias urbanísticas" es requisito imprescindible para la tramitación de la solicitud formulada, no debiéndose dar inicio a las obras hasta el momento en que se obtenga la preceptiva licencia municipal, cuya concesión o denegación le será notificada oportunamente. En otro caso se estará a lo dispuesto en los artículos 161 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (aprobado por Decreto Legislativo 1/10 de 18.05.10). A la presente solicitud deberá adjuntar la carta de pago correspondiente, que se obtendrá en la Tesorería Municipal.

Para más información visite nuestra página www.ayto-toledo.org