



COMENTARIOS Y PREGUNTAS MÁS FRECUENTES POR LAS EXIGENCIAS MÁS HABITUALES

REQUISITOS EN SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA LAS SOLICITUDES DE LICENCIA MÁS HABITUALES DE CONSTRUCCIONES SECUNDARIAS

Aunque dependiendo de la obra específica pudiera requerirse algún tipo de información más, la solicitud de licencia de obras mayores para las demandas más habituales de construcciones secundarias se deben presentar los siguientes documentos:

- Documentación exigida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - o Proyecto visado
 - o Dirección de obra del técnico facultativo visada
 - o Declaración del técnico redactor sobre la conformidad del proyecto con la ordenación urbanística aplicable
 - o Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretenden llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende.
- Documentación exigida por la Ley 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.
 - o Estudio Geotécnico
 - o Certificado de viabilidad geométrica
 - o Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento
 - o Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia
- Documentación exigida por el RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción
 - o Estudio de Seguridad y Salud
- Otra documentación a presentar
 - o Hoja de estadística de edificación y vivienda
 - o Plan gestión de residuos de construcción y demolición (el Ayuntamiento dispone de un modelo para las obras menores que se puede utilizar para obras mayores de pequeña envergadura como piscinas, porches, etc).
 - o Aval de residuos (para las obras menores se calcula dentro del modelo del plan de vertidos).
 - o Resguardo de pago de tasas

COMENTARIOS Y PREGUNTAS MÁS FRECUENTES SOBRE LAS SOLICITUDES MÁS HABITUALES

- Construcción de piscinas

- Las piscinas en principio, y dado que no se encuentran en el listado limitativo del artículo 4.6.2 del Plan General, constituyen obra mayor. No obstante, si las condiciones de las piscinas cumplen unos determinados requisitos que se analizan caso a caso podrían ser consideradas obra menor (esto viene sucediendo aproximadamente en un 5% de las solicitudes que se presentan). Para analizar caso a caso se puede presentar la solicitud con todas las exigencias de obra menor y en el caso de que los servicios técnicos lo consideren necesario requerirían la documentación correspondiente a la obra mayor. Para el análisis se debe incluir la siguiente documentación:
 - Plano a escala de la parcela con la vivienda existente y ubicación de la piscina que se pretende con indicación de su superficie, y cotas de la misma a la vivienda y a todos los linderos de la parcela.
 - Especificación de si alguno de los cerramientos laterales de la parcela son muros de contención de tierras y en caso afirmativo dimensión sobre rasante del muro de contención.
 - Superficie y profundidad de la excavación (si la profundidad de la excavación es superior a 1,50m se requiere proyecto visado y dirección facultativa, también requerirá proyecto si alguno de los muros laterales o de fondo son de contención de tierras o si la piscina se encuentra próxima a la edificación principal).
- Tal y como se regula en el artículo 4.5.4 de los planes parciales que ordenan la zona, las piscinas y sus instalaciones deberán quedar a una distancia mínima de un metro de cualesquiera de los linderos de la parcela. Esta distancia se mide a cara exterior del vaso de la piscina (no a la lámina de agua) y así debe figurar acotado en los planos que se presenten.
- La conexión de la piscina al saneamiento deberá hacerse a la red de aguas negras existente en todas las parcelas. Los técnicos municipales podrán ir a comprobar esta conexión una vez que se notifique al ayuntamiento la finalización de la obra. No obstante se está haciendo una consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo en el sentido de la viabilidad de conexión por la calidad de las aguas a la red de aguas pluviales cuyo punto final de vertido es el río Jarama.

- Construcción de porches

- Los porches en principio, y dado que no se encuentran en el listado limitativo del artículo 4.6.2 del Plan General, constituyen obra mayor. No obstante, si se trata de la cubrición en el entorno de un metro y cumple unos determinados requisitos que se analizan caso a caso podrían ser consideradas obra menor (esto viene sucediendo aproximadamente en un 10% de las solicitudes que se presentan). Para analizar caso a caso se puede presentar la solicitud con todas las exigencias de obra menor y en el caso de que los servicios técnicos lo consideren necesario requerirían la documentación correspondiente a la obra mayor. Para el análisis se debe incluir la siguiente documentación:
 - Plano a escala de la parcela con la vivienda existente y ubicación del porche que se pretende con indicación de su superficie y cotas del mismo.
- En el caso de solicitar el cerramiento de porches ya existentes lo habitual es que sea obra menor.

- En todo caso la construcción y cerramiento de porches tendrá que ser analizada sobre la base de la edificabilidad y ocupación a que tenga derecho la parcela concreta y la que ya se haya consumido por la vivienda edificada. Este análisis lo efectúan los servicios técnicos municipales. Se puede hacer una consulta con cita previa avisando de qué parcela se trata para recuperar el expediente de obra del archivo si fuera necesario. Estas consultas verbales no son vinculantes pero si muy orientativas.

- Cerramientos de parcela

- Los cerramientos de parcelas con la vía pública o que constituyan la envolvente de una manzana no se pueden modificar tal y como se determina en el apartado 4.5.1 de los Planes Parciales:

"Por razones de estética, decoro e imagen urbana, en el caso de viviendas adosadas, o en agrupaciones de viviendas que constituyan una unidad visual, incluso en cuanto al prototipo residencial, estará prohibida la modificación de los cerramientos de parcela, no incluidos en el proyecto inicial, o en uno conjunto para su realización simultánea en la manzana o grupo. (Entendemos por modificación los cambios de materiales, altura, color etc. Respecto a los de la unidad)"

No obstante en casos muy determinados y estudiando caso a caso con fotografías y alzados de los cerramientos actuales, en función de los materiales del cerramiento y alturas del mismo, se ha considerado que la propuesta de modificación del cerramiento exterior responde a la estética del conjunto y por tanto se ha considerado viable la modificación del cerramiento de manzana existente. Si la solicitud se dirige en este sentido, además de la documentación propia de las licencias de obra menor hay que aportar la siguiente documentación:

- Fotografías del cerramiento que se pretende modificar desde el interior de la parcela y desde el exterior donde se vea el cerramiento existente en continuidad con el de la manzana.
- Alzados acotados del cerramiento existente y propuesta de modificación superpuesta en otro color.
- Características del cerramiento existente y de la modificación que se propone en cuanto a materiales, colores, etc.
- En la interpretación del artículo transcrito en el punto anterior la Junta de Gobierno Local ha venido considerando que su aplicación no afecta a los cerramientos interiores entre parcelas cuya repercusión estética en la imagen urbana es menos evidente. En estos casos, además de la documentación propia de las licencias de obra menor hay que aportar la siguiente documentación:
 - Características concretas y ubicación del muro de cerramiento que en todo caso deberá cumplir que la altura máxima del cerramiento opaco no supere 1,20m de altura desde la rasante del terreno pudiendo colocar sobre el mismo un cerramiento permeable a vistas, que no podrá superar los 2m contados desde la rasante del terreno. Asimismo el material del cerramiento opaco deberá ser similar al de la fachada de la edificación o enfoscado de forma que se consiga obtener un buen aspecto y una coloración adecuada al entorno.
 - Si entre las parcelas hubiera diferencias de nivel de la rasante del terreno hay que indicarlas en el plano acotado y se revisará caso a caso la altura permitida del cerramiento opaco para no perjudicar al vecino cuya vivienda se encuentra situada en la parte inferior.

- Rejas en ventanas

- o La colocación de rejas está permitida con la condición de que las rejas deberán ser en tonos oscuros tal y como determina el artículo 4.6.8 de los Planes Parciales. En este caso hay que solicitar licencia de obra menor.

- Reformas en viviendas

- o La sustitución de pavimentos, pintura, alicatados interiores reforma de cocinas, baños etc constituyen obras menores.
- o Si se pretende demoler algún tabique o similar es necesario que el interesado, además de la documentación de obra menor, presente un documento certificando que ese elemento no constituye un elemento estructural.
- o La apertura de huecos en fachadas es obra mayor.