

ANEXO 1. CLAUSULADO GENERAL DE CONDICIONES DE LAS OBRAS COMUNICADAS (20191126)

OBJETO

La comunicación previa de obra es el documento por el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal urbanística sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para ejecutar la obra.

Está sujeta a comunicación previa la ejecución de obras menores caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva, consistiendo normalmente en pequeñas obras que no precisan intervención de técnico.

CONDICIONES GENERALES

En ningún caso pueden suponer alteración de las condiciones y parámetros urbanísticos: volumen o superficie construida, cambio del uso permitido, del número de viviendas o locales, de la distribución interior, ni afectar a elementos estructurales como pilares, vigas o viguetas; tampoco pueden modificar el diseño exterior ni las condiciones de habitabilidad (incluso ventilación) o seguridad del edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.) y otras similares.

Las obras comunicadas:

1. No necesitan intervención de técnico en el proyecto, dirección de obra o medios auxiliares (solo se permiten andamios para PB+1P de edificación).
2. No afectan a edificios protegidos o entornos BIC.
3. No están afectadas por el planeamiento de desarrollo
4. No están afectadas por expediente disciplinario u orden de ejecución que impida la actuación.
5. No afectan al suelo no urbanizable
6. No generan residuos calificados como peligrosos
7. No necesitan informes sectoriales de otras administraciones

El plazo máximo para iniciar las obras será de 6 meses y de 24 meses para terminarlas. La posible prórroga se ajustaría a lo establecido en el punto 4 del artículo 141 de la Ley 7/2021 LISTA.

LOCALIZACIÓN DE LAS OBRAS

1. En vivienda
2. En zonas o elementos comunes de un edificio
3. En local sin uso
4. En local o establecimiento con actividad
5. En parcela (espacio libre, jardín, vallado)

CLASES DE OBRAS

Según su posición en el edificio, las obras pueden ser:

1. Interiores

- a. Vivienda
- b. Local sin actividad
- c. Zonas comunes del edificio
- d. Local con actividad (1)

2. Exteriores

- a. Edificio
- b. Parcela

(1) En local con actividad, la comunicación previa se acompañará de declaración responsable de estar en posesión del documento técnico acreditativo de que no se modifican las condiciones ambientales de la actividad (evacuación, contra incendios, accesibilidad, acústica, contaminación del aire, del medio ambiente, etc.)

OBRAS INTERIORES

Son obras en el interior de viviendas y locales, así como en zonas comunes de edificios.

Las obras podrán consistir en:

1. Sustitución y/o reparación de revestimientos interiores (pavimentos de solerías o escaleras, aplacados, alicatados, enfoscados, enlucidos, falsos techos, trasdosados, pintura, etc.). Incluye la mejora del aislamiento interior.
2. Sustitución y/o reparación de instalaciones, que incluya o no la sustitución de maquinaria o contadores de saneamiento, fontanería, aparatos sanitarios, electricidad, gas, telecomunicaciones, climatización, solar térmica, domótica, etc., siempre que no conlleve el trazado de nuevas redes. No cabe la instalación de contadores, maquinaria e instalaciones en la fachada del inmueble, ni en lugar visible desde la vía pública.
3. Sustitución y/o reparación de carpintería y cerrajería interior existente. Se incluyen puertas de ascensor (si no invaden vías de evacuación) y el revestimiento interior de cabina.

OBRAS EXTERIORES

A título enumerativo comprende: reparación de portadas, canalizaciones, infraestructuras e instalaciones que deban ser vistas; cambio de puertas y ventanas exteriores (en ningún caso se incluye el cierre de balcones); revocado, estucado y pintado de fachadas en colores tradicionales; reparación e impermeabilización de azoteas y antepechos.

Las obras exteriores pueden ser:

Obras exteriores en edificio

1. Picado, revestido y pintado de fachadas, medianerías y patios, sin modificar los materiales de acabado de fachada y exclusivamente en colores tradicionales (ocres o terrosos).
2. Sustitución y/o reparación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como zócalos.
3. Sustitución y/o reparación de pavimentos en solerías o escaleras.
4. Sustitución y/o reparación de carpintería exterior (puertas, ventanas, persianas, etc.), no permitiéndose la apertura, el cierre, la ampliación o disminución de huecos, ni modificación de su ubicación. La nueva carpintería exterior mantendrá, como mínimo, las condiciones de aislamiento térmico y acústico.
5. Sustitución de cerrajerías por otras de similares características y dimensiones, excepto barandillas.
6. Mantenimiento y reparación de la cubierta del inmueble, siempre que no afecte a la estructura, ni a la formación de pendiente. Mejora del aislamiento térmico e impermeabilización de cubiertas y terrazas con o sin sustitución o colocación de solerías.
7. Sustitución y/o reparación de instalaciones comunes de saneamiento, fontanería, sanitarios, electricidad, gas, telecomunicaciones, solar térmica, domótica, calefacción, etc., siempre que no conlleve el trazado de nuevas redes. No cabe la instalación de conductos, contadores, maquinaria e instalaciones en la fachada del inmueble ni en lugares visibles desde la vía pública. En el caso de la climatización, no queda incluida la maquinaria exterior.

Obras en parcela

1. Acondicionamiento de parcela, consistentes en, ajardinamiento, limpieza, pavimentación, implantación de bordillos, 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, no se altere el nivel natural del terreno, ni implique la tala de árboles.
2. Reparación y manteniendo del cerramiento existente en solar, sin modificación del mismo.