

OBRAS EN UNA VIVIENDA

¿Cómo se clasifican administrativamente las obras? En obras mayores y obras menores.

¿Qué administración es competente en la gestión de obras? En España, las Licencias de obra, Licencia urbanística y Permiso de construcción dependen muy en general de la administraciones locales (ayuntamientos). El marco regulador de Urbanismo, Ordenación del Territorio, Suelo, Actividad u Ordenación Urbanística pertenece a las comunidades autónomas. en el caso de Castilla y León:

- Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 11/2003, de 8 abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (se suprime Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León).

¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra mayor? Según el ayuntamiento de Valladolid : *«obras de construcción de nuevos edificios o reformas o ampliaciones de construcciones o locales existentes, que puedan afectar a la estructura del edificio»* . En general, la inmensa mayoría de ayuntamientos consideran obra mayor:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Movimientos de tierra.
- Las obras de nueva planta.
- Modificaciones de estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones ya existentes.
- La primera utilización de los edificios y las modificaciones de uso de los mismos.
- El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones en general.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos o

cualquier otro uso.

- Demolición de construcciones.
- Ubicación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública (que requieran andamiaje).
- La tala o corta de árboles enclavados en terrenos dentro del Plan de Ordenación Urbana.
- Obras que alteren la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

(fuente del listado wikipedia)

¿Qué obras implican la solicitud de licencias de obra menor?

Según el ayuntamiento de Valladolid : *«obra que no precise de proyecto técnico, caracterizada por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento»*. Normalmente son obras sin variaciones de elementos estructurales ni del volumen, que no afectan a la habitabilidad ni composición exterior. No alteran las instalaciones comunes, ni número de viviendas o locales.

¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra menor?

Para el caso de Valladolid:

- Solicitud debidamente cumplimentada.
- Presupuesto desglosado, incluyendo material y mano de obra.
- Cuando se muevan tabiques, croquis del estado actual y modificado.
- Cuando en la obra se incluya cambio de ventanas al exterior:
 - Autorización de la Comunidad de Vecinos, haciendo constar el cambio de las mismas.
 - Fotocopia del último recibo pagado del Seguro de Responsabilidad Civil del instalador.
 - Fotografía de la fachada del edificio.

Esto se entregará en:

Sección de Información Urbanística y Permisos de Obra Menor
del Ayuntamiento

C/ San Benito 1 47003 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas

¿Qué se requiere para la obtención de licencia de obra mayor?

Para el caso de Valladolid:

Solicitud debidamente cumplimentada, acompañada de la siguiente documentación:

- Cuestionario Estadístico de Ejecución y Vivienda.
- Presupuesto de ejecución material.
- Proyecto técnico, firmado por técnico competente (1 ejemplar).

Esto se entrega en:

Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y

Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

¿Para qué «obras» no necesitamos licencia? El ayuntamiento no suele pedir una licencia en estos casos (si el edificio no está protegido):

- Sustitución de suelos, techos y acabados de paredes. Poner parquet, alicatar el cuarto de baño y la cocina, pintura, cambio de techos (no estructurales).
- Instalaciones de electricidad y fontanería.
- Mobiliario de cocinas y de cuartos de baño.
- Puertas de habitaciones.

Si fuera necesario, tendríamos que pedir la correspondiente autorización para colocar en la calle contenedores para los escombros. Esto implica pagar tasas en función de la superficie de la calle o acera que ocupemos y el tiempo que los tengamos. En Valladolid, se gestiona en:

Registro General del Ayuntamiento

Pza. de la Rinconada s/n 47001 VALLADOLID

Horario: De lunes a viernes de 8.30 a 14.30 horas y
Jueves de 17 a 19 horas, del 1 de octubre al 31 de mayo

y se requiere:

- Solicitud con los datos personales del solicitante, la actividad o finalidad que pretende realizar, situación y extensión de la reserva solicitada y periodo de tiempo y horario en que se va a desarrollar
- DNI
- Licencia de obra que afecte a la ocupación
- Comunicación de inicio de actividad o comunicación de actividad, si procede
- Seguro de responsabilidad civil que incluya las coberturas necesarias para la realización de la ocupación
- Justificante del pago de la tasa correspondiente

En general se suelen ocupar las empresas que hacen la «obra» de contratar el contenedor y pagar la tasa. Pero si se quiere hacer de modo privado, las empresas Tocab y Blape en Valladolid proporcionan ese servicio.

¿Se requiere el permiso de la comunidad de vecinos para realizar obras? Las comunidades de vecinos se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (ARTÍCULO 7: Sobre obras y uso de la propiedad) y su ámbito es los elementos comunes (es decir, lo poseído colectivamente), por tanto, no suele haber conflictos en este punto. Cuando se puedan dar, muy en general, los requerimientos de licencias piden la aprobación por parte de la comunidad de vecinos. Caso por ejemplo de ventanas (por alteración de elementos estéticos comunes como es la fachada). Por tanto, si se requiere, suele estar contemplada en la obtención de la licencia.

¿Alguna normativa más puede afectar? Si la obra pudiera hacer ruido, en Valladolid de 20.00 a 8.00 de Domingo a Viernes y de 20:00 a 10:00 en Sábados y Vísperas de festivos debería parar la obra (salvo que no emita nada de ruido). Actualizada normativa en 7/5/2013 ,
<http://www.valladolid.es/es/ayuntamiento/normativa/ruidos-vibraciones-ordenanza.ficheros/123883-24%20rdRUIDOS.pdf>