

tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios; los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los Proyectos de Edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

**MEMORIA:** Justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.

**PLANOS:** Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planteamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará **AFECCIONES URBANÍSTICAS, demostrando gráficamente su cumplimiento.**

En otro u otros planos se justificará la concordancia de la solución con las condiciones estéticas normadas.

**PLIEGO DE CONDICIONES:** Técnicas, generales y particulares.

**PRESUPUESTO:** Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.

En cualquier caso se podrán adjuntar cuantos documentos se considere necesario añadir para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

### 2.3.3. Clasificación de las obras de edificación:

#### OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

Obras de consolidación.  
Obras de restauración.  
Obras de conservación o mantenimiento.  
Obras de rehabilitación.  
Obras de reestructuración.  
Obras de reforma y/o ampliación.

#### OBRAS DE DEMOLICION DE LA EDIFICACION.

#### OBRAS DE EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

Obras de reconstrucción.

Obras de nueva planta.

En la preceptiva petición de licencia de obras se hará constar para qué tipo de obra u obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.

### 2.3.4. Obras en edificios existentes:

**OBRAS DE CONSOLIDACION:** Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

**OBRAS DE RESTAURACION:** Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieren carácter estructural.

**OBRAS DE CONSERVACION O MANTENIMIENTO:** Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, tales como revocos de fachadas, limpieza o sustitución de canalones y bajante, saneamiento de conducciones e instalaciones generales, pintura, etc.

**OBRAS DE REHABILITACION:** Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

**OBRAS DE REESTRUCTURACION:** Son obras de reestructuración de la ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates.

**OBRAS DE REFORMA Y/O AMPLIACION:** Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

**2.3.5. Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar elementos edificados existentes de cualquier tipo.

### 2.3.6. Obras de edificación de nueva planta:

**OBRAS DE RECONSTRUCCION:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

**OBRAS DE NUEVA PLANTA:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa, desde la cimentación a la cubierta.

**2.3.7. Asistencia técnica en las obras de edificación.** Todas las obras de edificación deberán presentar un proyecto firmado por técnico competente, para incluir en la documentación de petición de licencia, excepto las obras de conservación y mantenimiento y las de rehabilitación para las que sólo será obligatorio que el proyecto haya sido realizado por técnico competente cuando lo exija alguna normativa de rango superior y obligado cumplimiento o afecte a condiciones estructurales de las que se deriven responsabilidades.

**2.3.8. Proyectos de obras complementarias:** Son proyectos de obras cuya finalidad es completar las actuaciones de edificación en una parcela, tanto para conseguir el acondicionamiento previo de los terrenos (vaciado, explanación) como para ejecutar los trabajos de instalaciones o servicios anejos a la edificación, tratamiento de los espacios sin edificar o cerramiento de la propiedad.

Quedarán regulados por la Normativa que les afecte y su tramitación será idéntica a la de los Proyectos de Edificación.

**2.3.9. Proyectos de instalaciones provisionales:** Son los documentos técnicos que permiten la ejecución de obras para la localización de instalaciones necesarias con carácter de provisionalidad tales como sondeos, instalación de maquinaria auxiliar de obras, vallado de solares, vallado de obras, anuncios u otras con finalidades similares.

Estas instalaciones deberán demolerse cuando acabare el plazo que la licencia hubiese fijado previamente, o, en su defecto, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin que dé derecho en ningún caso a indemnización.

Los proyectos para las obras provisionales contendrán los elementos necesarios para poder valorar las afecciones sobre el entorno y las fincas o edificaciones colindantes, tanto materiales como ambientales o estéticas.

## 2.4. Disciplina urbanística

**2.4.1. Vigilancia de las normas:** El Ayuntamiento y los demás órganos urbanísticos competentes, velarán por el exacto cumplimiento de las determinaciones de las Normas.

**2.4.2. Medidas defensivas:** A estos efectos el Ayuntamiento y los demás órganos con competencia urbanística utilizarán cuantos recursos pone a su disposición el marco jurídico-urbanístico.

**2.4.3. Infracciones:** Se estará a lo dispuesto en los preceptos del Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística y/o en la nueva legislación que, al respecto, pudiese aprobarse.

## 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

**3.1. Clasificación de suelo.** Los terrenos que constituyen el término municipal se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo b).

**3.1.1. Suelo urbano:** Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 81, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planteamiento pormenoriza su ordenación física mediante el señalamiento de alineaciones, la signación de usos, de fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el artículo 83 de la citada Ley del Suelo. En su apartado 1 se dice que, además de las limitaciones específicas que le imponen las Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías reglamentarias.

En el apartado 3 se establecen las obligaciones de los propietarios de suelo urbano que se concretan en efectuar las cesiones y costear la urbanización.

**3.1.2. Suelo apto para urbanizar:** Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde el planeamiento general, los usos globales y los índices volumétricos, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

En esta clase de suelo, los propietarios vienen obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y a equipamientos en la cuantía reglamentariamente establecida. Además, deben ceder también gratuitamente, el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Este suelo apto para urbanizar, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, está sujeto a las mismas limitaciones que el suelo clasificado como no urbanizable, sin que la declaración de su aptitud para ser urbanizado surta hasta entonces afecto alguno, ni habilite para llevar a cabo ningún tipo de operaciones urbanísticas.

**3.1.3. Suelo no urbanizable:** Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el artículo 85 de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrícola o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el suelo no urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además, se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen el valor que se quiere proteger.

## 4. REGIMEN DE CONCESION DE LICENCIAS

### 4.1. Licencias

**4.1.1. Actos sujetos a licencia:** Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina que se realicen en el término.

Además, será necesaria la obtención de licencia para las actuaciones siguientes:

Parcelaciones rústicas.  
Tala y abatimiento de árboles con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.  
Construcción de cierres y muros.  
Apertura de caminos.  
Perforación de pozos.  
Colocación de carteles y vallas publicitarias siempre que no estén en locales cerrados.

Los actos relacionados en los párrafos anteriores promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público estarán igualmente sometidos a licencia sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 180.2 de la Ley del Suelo.

**4.1.2. Competencia:** La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la propia Ley del Suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas Subsidiarias.

**4.1.3. Procedimiento:** El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Ley de Régimen Local y Reglamentos que la desarrollan.