

## 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**2.1. Desarrollo de las normas:** Dada la escasa complejidad urbanística del lugar no se consideran necesarios nuevos instrumentos de planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias.

**2.2. Gestión de las normas:** Los terrenos destinados a viales se cederán obligatoria y gratuitamente en favor del Municipio siempre que los propietarios afectados puedan realizar en las fincas resultantes sus derechos edificatorios.

En caso contrario y para las demás actuaciones previstas en las Normas, el suelo necesario se obtendrá por acuerdo entre las partes o a través del mecanismo expropiatorio si aquel no se produce.

Complementaria y subsidiariamente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

**2.3. Ejecución de las normas:** Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de las Normas, se redactarán, con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, proyectos de urbanización, de edificación, de obras complementarias y de actuaciones provisionales.

**2.3.1. Proyectos de urbanización:** Son proyectos cuya finalidad es materializar las determinaciones de las Normas en cuanto a obras de urbanización tales como la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, el alumbrado público, la red de telefonía y cualesquiera otros servicios infraestructurales.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener la documentación requerida en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, verificar las condiciones que fija el Capítulo VII del Título I de dicho Reglamento y adecuarse a las Normas generales de Urbanización.

**2.3.2. Proyectos de edificación:** Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja alguna. Deberán tratar, 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 planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará **AFECCIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN**, 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 DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

#### OBRAS DE EDIFICACIÓN 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 CONSOLIDACIÓN:** 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 RESTAURACIÓN:** Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones que no tuvieran carácter estructural.

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

**OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN:** Son obras de reestructuración las de 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 AMPLIACIÓN:** 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 RECONSTRUCCIÓN:** 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 los 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 cuanto 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 URBANÍSTICO 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 y suelo no urbanizable.

Las previsiones socio-económicas para Bobadilla hacen innecesario el suelo apto para urbanizar. Se trata por tanto, de acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento, de Normas Subsidiarias tipo a).

**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 planeamiento pormenoriza su ordenación física mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la 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 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.

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

## 4. REGIMEN DE CONCESIÓN 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.