

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
  - b) Licencias para obras de reforma. Se conceptuarán como tales:
    - Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
    - Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
    - Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
    - Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
    - Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejables, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
  - c) Licencias para obras de demolición.
  - d) Licencias para obras menores. Se califican como obras menores las que no estén incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:
    1. Obras que se precisa proyecto visado y dirección facultativa.
      - Construcción de barracones y quioscos para exposición y venta.
      - Instalación de marquesinas y modificación de fachadas para comercio.
      - Construcción de pozos y fosas sépticas, se admiten sistemas homologados en sustitución del proyecto.
    2. Obras que requieren dirección facultativa.
      - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
      - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
      - Ejecución de capas, pozos y senderos de exploración.
      - Acodalamiento de fachada.
      - Modificación de balcones, repisas y elementos salientes.
      - Demolición de edificios, de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).
    3. Obras que no requieren dirección facultativa. Las que no se encuentran incluidas en los apartados anteriores. En todos los casos no previstos el técnico municipal determinará la documentación, e intervención técnica que sea precisa. Las solicitudes de licencia de obras menores deberán ir acompañadas de una descripción escrita y biográfica de las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En los supuestos que se exijan proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio profesional respectivo y la hoja de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.
      - 1.5.8.— Actos preparatorios
        1. En todos los casos puede hacerse la solicitud de informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, de conformidad con el art. 63 de la Ley del Suelo. Únicamente puede edificarse sobre solares edificables, en las condiciones prescritas en las presentes Normas, de conformidad con el capítulo 6 de la Ley del Suelo, y en el suelo no urbanizable bajo las condiciones contenidas en las presentes Normas.
        2. Antes del comienzo de las obras y previo o simultáneamente con la petición de licencia, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan, acompañando al efecto los siguientes documentos:
          - Plano de la parcela y su contorno a escala mínima 1/1000 por duplicado.
          - Plano de situación acotado a escala mínima 1/2000 con referencias de fácil indentificación.
- Presentada la documentación y efectuado el pago de los derechos correspondientes se fijará día y hora para el señalamiento, debiéndose personar técnico competente en el lugar indicado. La incomparecencia acarreará la pérdida de los derechos abonados.
- El señalamiento se marcará en el terreno con puntos o referencias precisas, indicándolo sobre el plano de parcela duplicando, firmado por el facultativo municipal, y por el técnico de la dirección facultativa o por el propietario si éste no fuera preciso, quedando el original en el expediente.
- 1.5.9.— Documentación de la solicitud de licencias de obras
    1. Cuando con arreglo a la documentación presentada la edificación se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.
    2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes se acompañarán los siguientes documentos:
      - a) Copia del plano oficial acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes (cuando haya sido exigido).
      - b) Informe urbanístico o cédula urbanística si lo hubiera.
      - c) Dos ejemplares del proyecto técnico visado acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos.

Si fuera precisa la tramitación ante otros Organismos se pedirá un número mayor de ejemplares.

    - d) Oficios de direcciones facultativas (visados).
    - e) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio irrenunciable e irredimible por mientras esté

edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

f) Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, por la que se formaliza la cesión de los terrenos que de acuerdo con los planes de Ordenación sean de cesión obligatoria y gratuita.

3. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las obras e instalaciones con demostración expresa del cumplimiento de la Ordenación aplicable.
- b) Planos de emplazamiento y definición de las obras e instalaciones a escala adecuada.
- c) Pliego de condiciones y presupuesto.
- d) Cualquier otro documento exigido por disposiciones vigentes.

4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Se definirá el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (se admite la fotografía en sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que se va a destinar el local ampliado o reformado.

6. Con la solicitud de licencia para obras de demolición se acompañará los siguientes documentos:

a) Dos juegos de fotografías del edificio a demoler, con relación detallada de los elementos ornamentales y de otro carácter de interés histórico o artístico (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc.).

b) Documentación de la que se describa, escrita tipográficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como un presupuesto de las mismas. En supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los Colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los Colegios profesionales respectivos.

#### 1.5.10.— Modificaciones de obra

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en el certificado final de obra a presentar para la licencia de primera ocupación se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas que deberá ser debidamente visado.

#### 1.5.11.— Urbanización simultánea a la construcción

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la calificación de solar según el artículo 82 de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión en lo relativo a la garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Si hubiese proyecto aprobado del edificio por el Ayuntamiento respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberá acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

Se presentarán dos ejemplares del proyecto de urbanización salvo si se exigiera la tramitación ante otros Organismos, en cuyo caso se pedirá un número mayor de ejemplares.

La aceptación de las obras de urbanización construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Deberá presentarse junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las obras de urbanización que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas. Mientras la fianza no sea depositada y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada.

#### 1.5.12.— Otras obligaciones del promotor

El promotor está obligado a:

- a) Facilitar el acceso al interior de las obras a los técnicos municipales o si se estimara necesario, aclarar los extremos contenidos en la documentación del proyecto.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen al suelo o vuelo de la vía pública.
- d) Reparar el arbolado dañado.
- e) Colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle, previo suministro de dicha rotulación por el Ayuntamiento.
- f) Retirar los materiales sobrantes o medios auxiliares de la obra que aún no lo hubieran sido.

#### 1.5.13.— Terminación de las obras

1. Terminadas las obras e instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá