

## INFORMACIÓN SOBRE LAS LICENCIAS DE OBRA Y TIPOS DE PROCEDIMIENTO BASADA EN LA ORDENANZA ESPECIAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y CONTROL URBANÍSTICO DE SAN FERNANDO DE HENARES

- Actuaciones Comunicadas
- Procedimiento Abreviado
- Procedimiento Normal

### PROCEDIMIENTO

#### Actuaciones comunicadas (Procedimiento Inmediato)

Las actuaciones relacionadas más adelante, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración municipal, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

Obras en los edificios:

- Obras de conservación que para su realización no precisan de la colocación de andamios, con excepción de los que afecten a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. S.F.H.
- Obras de acondicionamiento menor de locales y viviendas que no afecten a su distribución interior ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no afectantes, por tanto, a su estructura, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación.

Otras actuaciones urbanísticas:

Actuaciones estables:

- a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
- b) Limpieza de solares.

Actuaciones temporales: sondeos y prospecciones de terrenos propios de la actuación de que se trate.

La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado (Procedimiento Inmediato), debiendo constar como mínimo lo siguiente:

- a) Datos de identificación y domicilio del interesado.
- b) Datos del inmueble, solar o parcela afectada, incluyendo croquis de situación.
- c) Definición precisa de la actuación a realizar, incluido el presupuesto, en la forma que se establece en los artículos 48 ó en el 56, en su caso.
- d) En los supuestos 3.1. y 3.2 del artículo anterior, declaración jurada del interesado sobre cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al cambio.

Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente sección, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

### **Procedimiento Abreviado**

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta Sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que no afecten al patrimonio protegido y no necesiten proyecto firmado por técnico competente, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico.

Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

#### 1.- Obras en los edificios:

- Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.
- Obras de conservación o mantenimiento que, para su realización, necesitan de la colocación de andamios, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.
- Obras de reparación que no afecten a estructura, excepto en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.
- Obras de acondicionamiento que afecten a la distribución interior, sin apertura de huecos, ni afectantes a fachadas, exceptuando las que se refieran a edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.
- Obras exteriores que no afecten a estructuras o modificación de huecos ni están ubicadas en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U.

#### 2.- Otras actuaciones urbanísticas:

##### 2.1.- Actuaciones estables:

- a) Muestras, rótulos y banderines adosados a edificios que no estén catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U., y que no incluyan iluminación propia.
- b) Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes.
- c) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- d) Instalación de carteleras, excepto en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el Plan General.

##### 2.2.- Actuaciones temporales:

- a) Vallado de obras.
- b) Vallado de solares.
- c) Instalación de grúas en obras

##### 3.- Licencias de Actividad o Instalación:

El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el art. 69 de la Ley de Procedimiento Administrativo, al que se acompañará, por duplicado, la documentación que la presente Ordenanza prevé para cada tipo de actuación urbanística. La solicitud se presentará ante cualquier registro de la Administración habilitado para ello. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada en el Registro del órgano competente.

Por lo servicios competentes se comprobará la documentación y, caso de que esté incompleta, se notificará al interesado para que en el plazo de 10 días la complete.

Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De no admisión a trámite cuando, por la naturaleza de la actuación, no pudiera tramitarse por el procedimiento abreviado.

b) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable, o

c) De concesión, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse el ordenamiento en vigor.

5. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el momento en que se considere iniciado el expediente.

6. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo con lo prevenido en los artículos 79 y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

7. Se considerará "conditio iuris" par ala plena eficacia de la licencia otorgada el previo abono de las tasas a que las Ordenanzas Fiscales la sujeten.

### **Procedimiento normal**

Se tramitarán mediante procedimiento normal aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico precisan para su definición de un proyecto técnico, y en cualquier caso las siguientes solicitudes de licencia de obras y actividades o instalaciones que se produzcan con interdependencia sobre el mismo solar, inmueble o local:

a) Obras de nueva planta, reconstrucción, sustitución, reestructuración total o acondicionamiento general para la implantación o ampliación de un uso residencial colectivo, terciario, dotacional o industrial en edificio exclusivo.

b) Implantación, sustitución o ampliación de usos no residenciales en locales, con obras sujetas a procedimiento normal o abreviado, en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U. de San Fernando de Henares.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

##### Disposiciones Comunes

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, de conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General.

Para la obtención de las licencias de obras de edificación será necesario acreditar los requisitos generales exigidos en la normativa urbanística, que se concretan en esta Ordenanza,

mediante la documentación que en cada caso requiere, en razón de los tipos de obras establecidos y del procedimiento señalado atendiendo a su entidad y complejidad.

En el grupo de obras en los edificios, se distinguen los siguientes tipos:

- a) Obras de restauración
- b) Obras de conservación o mantenimiento
- c) Obras de consolidación o reparación
- d) Obras de acondicionamiento
- e) Obras de reestructuración, y
- f) Obras exteriores

Los tipos de obras señalados, podrán ejecutarse aislados o asociados entre sí, exigiéndose, en este último caso, la documentación establecida para cada una de las obras, cuando fueran diferentes.

Las **OBRAS DE RESTAURACIÓN** tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo en relación a las necesidades del uso que fuere destinado.

Las licencias para **obras de restauración mediante procedimiento abreviado**, exigirán la presentación, por duplicado, con excepción de las fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando, por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
- 6) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.
- 7) Descripción fotográfica en color, del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
- 10) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20, apartado 1, f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 11) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las licencias para **obras de restauración, mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por triplicado, excepto las fotografías, de la documentación siguiente:

- 1) Instancia normalizada de solicitud, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.

- b) Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
  - d) Presupuestado por capítulos a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 4) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - 5) Descripción fotográfica, en color, del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolos con los obtenidos tras la restauración proyectada.
  - 6) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
  - 7) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
  - 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigidos en los artículos 9.11.20, apartado 1.f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
  - 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las **OBRAS DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO**, tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

Para las **obras de conservación o mantenimiento** que se autoricen **mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas**, se exigirá la presentación, por duplicado, de impreso normalizado de comunicación de obra, debidamente cumplimentado, en el que se incluirá:

- a) Plano o croquis de situación.
- b) Descripción de las obras a realizar
- c) Valoración total de las mismas, según la Ordenanza Fiscal correspondiente
- d) Permiso de la comunidad si la obra afecta a la fachada

Las licencias para **obras de conservación o mantenimiento mediante procedimiento abreviado**, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, y rotulando el uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para efectuar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deben prestarla.

- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto.

Las **licencias para obras de conservación o mantenimiento, mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano Parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, rotulando el uso.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la ordenanza fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color de los elementos más característicos afectados por la obra: fachadas, zaguanes, patios, ascensores, escaleras, cubiertas, especialmente detallada si el edificio está catalogado.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.
- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

2. Este procedimiento, únicamente es exigible en los edificios catalogados, ya que para el resto, la tramitación se efectuará a través de actuaciones comunicadas o procedimiento abreviado.

Las **OBRAS DE CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN** tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Las **licencias para obras de consolidación o reparación, mediante procedimiento abreviado**, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado, y rotulando su uso, así como relacionando la zona afectada por las obras con el resto del edificio.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.
- 8) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para efectuar la obra, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.
- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las licencias de obras de consolidación o reparación mediante procedimiento normal, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentado.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
  - b) Plano parcelario, a escala 12000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala 1:100, de la zona afectada por las obras, indicando el lugar que ocupa con relación al resto del edificio, rotulando el uso y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
  - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - e) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica, en color, de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en el que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- 7) Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, en los casos exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Fernando de Henares, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.
- 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20, apartado 1, f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

En función del ámbito y características de la actuación, se distinguen:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50 % de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afecten solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y supongan en conjunto menos del 50 % de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio (comercial, oficinas, residencial) y no alteran sus fachadas exteriores.

Para las obras de acondicionamiento que se autoricen mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas, se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

- a) Descripción de las obras a realizar.
- b) Valoración total de las mismas, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Las **licencias para obras de acondicionamiento mediante procedimiento abreviado**, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados, y/o secciones de la zona afectada por las obras, de su relación con el resto del inmueble, rotulando el uso y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
- 6) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso y fuera exigible.

Las **licencias para obras de acondicionamiento, mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
  - b) Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c) Planos acotados de planta, alzado y sección, a escala 1:100, de la zona afectada por las obras, rotulando su uso, indicando su relación con el resto del edificio, y detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
  - d) Presupuesto por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o apertura de huecos, vendrá firmado por técnico competente.
- 4) Descripción fotográfica en color de la zona afectada por las obras, y de toda la fachada si las obras se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y su evolución.
- 7) Si el edificio estuviese catalogado, o sujeto a alguna protección especial en el P.G.O.U., se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.
- 8) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deben prestarla.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad o de su solicitud, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las **OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN** son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. En el supuesto de edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la



posición de fachadas no visibles desde la vía pública, no pudiendo superar el volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta, al de la situación originaria.

Se considera reestructuración parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando afectando a su conjunto no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo, pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios, con respeto de las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las **licencias para obras de reestructuración mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
  - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
  - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - e) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color de la zona afectada por las obras y de toda la fachada, si se refieren a ella.
- 5) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 6) Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.
- 7) Si el edificio estuviese catalogado o sujeto a alguna protección especial en el P.G.O.U., se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.
- 8) Si las zonas son de reestructuración total, y se refieren a edificios catalogados, se presentará alzado del tramo o tramos de calles completos a los que de fachada el edificio con la situación actual y la proyectada.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.
- 10) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las obras de reestructuración no están permitidas en edificios catalogados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

**Las OBRAS EXTERIORES** tienen por objeto la realización de obras que, sin estar incluidas en alguno de los tipos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Las **licencias de obras exteriores mediante procedimiento abreviado**, exigirán la presentación, por duplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras.
- 4) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.

- 5) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados, y/o secciones, de la zona afectada por las obras y de su relación con el resto del inmueble, rotulando el uso y detallando, por separado, el estado actual y el estado proyectado.
- 6) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 7) Descripción fotográfica de la fachada.
- 8) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.
- 9) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.
- 10)

Las **licencias de obras exteriores mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
  - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.
  - c) Planos acotados de plantas, alzados y secciones, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
  - d) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - e) El proyecto, si las obras afectan a estructura o modificación de huecos, vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica de la fachada.
- 5) Certificación de andamios, si fueran éstos necesarios para la realización de las obras, suscrito por técnico competente.
- 6) Si el edificio, en que se pretenden realizar las obras, estuviese catalogado, se deberá presentar descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- 7) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.

### **OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Las obras de demolición se considerarán de demolición total o parcial, según supongan la desaparición de lo edificado en su totalidad o en parte.

Las **licencias para obras de demolición mediante procedimiento normal**, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
  - b. Plano parcelario, a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c. Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
- En el caso de demolición total, el estado actual del edificio afectado por las obras, rotulando el uso.

- En el caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
  - d. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - e. El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- 5) En los casos de demolición parcial en edificios catalogados o sujetos a algún tipo de protección en el P.G.O.U., se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.
- 6) Certificación de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

Las obras de demolición total no están permitidas en edificios catalogados o sujetos a protección, si el P.G.O.U. prohibiese dicha demolición.

### **OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De reconstrucción
- b) De sustitución
- c) De nueva planta, y
- d) De ampliación

**Todas las licencias para las obras enumeradas en el apartado anterior, se tramitarán mediante el procedimiento normal.**

Las **OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN** tienen por objeto la reparación, mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Las licencias para obras de reconstrucción, exigirán la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras.
  - b) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
  - c) Planos acotados, a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones, que definan el proyecto a realizar.
  - d) Reproducción de planos originales de la construcción del edificio, si los hubiera, a escala conveniente.
  - e) Descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio.
  - f) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.

- g) El Proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que, por resultar afectadas, deben prestarla.
- 5) Con carácter voluntario, fotocopia de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las obras de sustitución tienen por objeto derribar una edificación existente o parte de ella y, en su lugar, erigir una nueva construcción.

Las licencias para obras de sustitución, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia
- 4) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista por las obras.
  - b) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras, así como del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
  - c) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - d) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de direcciones facultativas correspondientes.
- 5) Descripción fotográfica en color del edificio existente.
- 6) Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas, deban prestarla.
- 7) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.

Las **OBRAS DE NUEVA PLANTA** tienen por objeto la nueva construcción sobre solares vacantes.

Las licencias para obras de nueva planta, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Cédula urbanística en áreas de suelo remitido a planeamiento posterior, pendiente de su aprobación.
- 4) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
  - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencias próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
  - c) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, para la completa definición del edificio proyectado.
  - d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente de aplicación.
  - e) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.

- f) Alzado del tramo o tramos de calle, completos a los que dará fachada el edificio.
  - g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente y se acompañará de las direcciones facultativas correspondientes.
- 5) Descripción fotográfica, en color, que permita observar la correcta adecuación del edificio proyectado a su entorno.
  - 6) Si la obra incluyera una muestra luminosa, conforme a lo exigido en los artículos 9.11.20 apartado 1,f) y 9.11.21, apartado 4, se presentará la conformidad correspondiente.
  - 7) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente.
  - 8) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
  - 9) Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso.
  - 10) Licencia de parcelación o, si ésta no fuese exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
  - 11) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - 12) Acreditación de que la parcela en la que se pretende construir, cuenta con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuan esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
  - 13) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto y fuera exigible.
  - 14) Plano de alineación oficial o tira de cuerdas.

Las **OBRAS DE AMPLIACIÓN** tienen por objeto incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Las licencias para obras de ampliación, exigirán la presentación, por triplicado, excepto fotografías, de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- 2) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
- 3) Proyecto que incluya:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración de las obras.
  - b) Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, cuando se aumente la ocupación de ésta, distinguiendo gráficamente la ampliación y acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximas y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
  - c) Planos acotados, a escala 1:100, de plantas, alzados y secciones, para la completa definición de la ampliación proyectada en relación con la existente.
  - d) Cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación, con relación al planeamiento vigente de aplicación.
  - e) Presupuesto por capítulos, a precios de mercado, según la Ordenanza Fiscal correspondiente.
  - f) Alzado del tramo o tramos de calle completos, a los que dará fachada al edificio.
  - g) El proyecto vendrá firmado por técnico competente y acompañado de las direcciones facultativas correspondientes.
- 4) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno.
- 5) Si la obra incluyera la instalación de una muestra luminosa o banderín luminoso, se presentará la conformidad de las personas que por resultar afectadas deben prestarla.

- 6) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente.
- 7) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso.
- 8) Certificación registral de mancomunidad de garajes aparcamiento, en su caso.
- 9) Con carácter voluntario, fotocopia de la solicitud de la licencia de actividad, si los requiere el uso propuesto y fuera exigible.