

Capítulo 2º

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

CAPITULO 2º: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Indice:

2.1.- EN SUELO URBANO.

- 2.1.1.- Actuación directa
- 2.1.2.- Unidades de ejecución.
- 2.1.3.- Planes Especiales.
- 2.1.4.- Proyectos de Urbanización.
- 2.1.5.- Proyectos de obra ordinaria.
- 2.1.6.- Estudios de Detalle

2.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

- 2.2.1.- Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 2.2.2.- Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
- 2.2.3.- Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2.3.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.

- 2.3.1.- Condiciones generales
- 2.3.2.- Tipos de obra

2.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

- 2.4.1.- Actos sujetos a licencia
- 2.4.2.- Régimen general
- 2.4.3.- Procedimiento
- 2.4.4.- Autorizaciones concurrentes
- 2.4.5.- Caducidad y prórroga
- 2.4.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso
- 2.4.7.- Cédula urbanística y alineación oficial
- 2.4.8.- Ordenes de ejecución
- 2.4.9.- Declaración del estado ruinoso
- 2.4.10.- Obra menor
- 2.4.11.- Licencia de parcelación y segregación.

capítulo 2º

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.1.- EN SUELO URBANO.

2.1.1.- Actuación directa

En las áreas no incluidas en Unidades de Ejecución (U.E.), ni en Planes Especiales (P.E.), se actuará directamente mediante Licencia Municipal, según lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada particular es el 100% del resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

2.1.2.- Planes Especiales.

Se podrán redactar en aquellas partes del suelo urbano que se estime necesario para los fines que la Ley del Suelo establece.

2.1.3.- Unidades de ejecución.

Son las delimitadas en los planos de las presentes Normas (señaladas con las iniciales U.E.), las que delimiten los Planes Especiales y las que en su día delimite el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Se distinguen dos tipos, las delimitadas en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Las primeras se delimitan al objeto de poder realizar operaciones de reforma interior, en suelo urbano consolidado, que permitan alcanzar fines de interés general como la obtención de zonas verdes o viales o la ampliación de estos últimos. El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 100% del lucrativo o resultante de aplicación de la ordenanza correspondiente.

Las segundas se delimitan en áreas que necesitan consolidar su urbanización u ordenación. El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 % del aprovechamiento lucrativo o resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal (artículo 14.2.c., Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) se establece en el diez por ciento (10%). Esta cesión se realizará libre de cargas, incluidas las de urbanización.

Los terrenos incluidos en Unidades de Actuación o en Áreas a desarrollar por Planes Especiales no podrán ser edificados ni parcelados hasta que sea firme, en vía administrativa, la aprobación del Proyecto de Compensación o del Proyecto de Reparcelación, según el sistema de actuación de que se trate, o el planeamiento de desarrollo necesario en cada caso.

2.1.4.- Proyectos de Urbanización.

Todas las unidades de actuación serán objeto de un Proyecto de Urbanización.

También se redactarán proyectos de urbanización para las zonas incluidas dentro de las unidades de actuación que definan los planes especiales.

2.1.5.- Proyectos de obra ordinaria.

Los proyectos de obra ordinaria son proyectos cuya finalidad es completar o mejorar las obras de infraestructura en el Suelo Urbano.

2.1.6.- Estudios de Detalle

A) Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 91 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación y aprovechamiento en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores de dominio privado y uso público que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Podrán asimismo tener por objeto los Estudios de Detalle la modificación de los retranqueos mínimos previstos en las diferentes ordenanzas por motivos justificados y siempre manteniendo sustancialmente la tipología prevista en la ordenanza que le corresponda.

En su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B) Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los arts. 117 y 118 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

C) Formulación:

La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

2.2.1.- Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado se encuentra dividido en ocho (8) Areas de Reparto y en dieciseis (16) sectores, tal y como se describe en el capítulo 8 de estas Normas.

El aprovechamiento susceptible de apropiación es el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento tipo del area de reparto correspondiente.

El porcentaje de aprovechamiento tipo de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal (artículo 18.4, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) se establece en el diez por ciento (10%). Esta cesión se entiende libre de cargas, incluidas las de urbanización.

En la ficha correspondiente a cada sector de suelo urbanizable (capítulo 8), se entenderá como uso característico el uso predominante que figura en la misma. Se ha asignado una edificabilidad global y unos usos globales, obteniéndose el Aprovechamiento Objetivo (Lucrativo) multiplicando la superficie total del sector por el aprovechamiento tipo de su área de reparto. El aprovechamiento objetivo estará referido al uso característico (predominante) concreto asignado en las presentes Normas.

2.2.2.- Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Las determinaciones establecidas en el suelo urbanizable se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales para los diferentes sectores. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores o áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planos de ordenación.

En todo caso, en lo que respecta a la formulación de los Planes Parciales, regirán todo lo expresado en los correspondientes artículos de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del Reglamento de Planeamiento y lo dispuesto en las presentes NORMAS URBANÍSTICAS

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad en suelo urbanizable es la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales.

2.2.3.- Gestión del suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable no sectorizado se actuará de acuerdo con lo establecido en sus correspondientes ordenanzas de aplicación y conforme a la naturaleza rústica de estos terrenos.

Podrá promoverse su transformación a suelo urbanizable sectorizado mediante la delimitación de unidades de ejecución (sectores) y la definición de sus condiciones de desarrollo (ficha). Este proceso se realiza mediante el denominado "Proyecto de Delimitación" (artículo 16.1, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) cuyo contenido y tramitación se expone en el capítulo 8 de estas NORMAS.

2.3.- **CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRAS.**

2.3.1.- Condiciones generales

Toda actuación edificatoria o constructiva, incluso la instalación de elementos prefabricados y de infraestructuras de cualquier tipo, se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre.

2.3.2.- Tipos de obra

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de construcción.

- Nueva planta
- Ampliación

B) Obras de reconstrucción o reforma.

- Rehabilitación y Acondicionamiento
- Reestructuración
- Reconstrucción

C) Obras de mantenimiento.

D) Obras de destrucción.

- Demolición total
- Demolición parcial

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en estas Normas.

2.4.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

2.4.1.- Actos sujetos a licencia

Con carácter general estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 242 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Además se establece el sometimiento a licencia de las siguientes actuaciones:

- La instalación de edificaciones o construcciones prefabricadas.
- El depósito de materiales de cualquier tipo.
- La realización de rodajes cinematográficos o publicitarios.
- Las infraestructuras en suelo urbanizable y no urbanizable (riego, balsas, telecomunicaciones, eléctricas y telefónicas, etc)
- La cambio de uso de terrenos forestales.
- La ejecución de caminos de uso público o privado, sus modificaciones y la regulación de su uso.

2.4.2.- Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en el art. 244 del precitado cuerpo legal.

2.4.3.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A) Licencias de parcelación y segregación.

Para las segregaciones en suelo urbano deberá presentarse, junto a la solicitud, un plano de la finca matriz, de las resultantes de la segregación, la cédula catastral y la certificación registral de dominio en la cual conste el propietario, la superficie, los linderos y las posibles servidumbres, así como las condiciones agrícolas de la parcela (secano, regadío, etc...)

B) Licencias de obra mayor.

Se entenderán por obras mayores, a los efectos de estas Normas, aquellas que afectan a los parámetros urbanísticos fundamentales: uso, estética exterior, edificabilidad, ocupación, altura y posición. Asimismo se consideran obras mayores aquellas cuya complejidad exija de la intervención de profesionales técnicos y la redacción de un proyecto.

También se entenderán obras mayores aquellas que por defecto no tengan la consideración de obra menor de acuerdo con lo establecido en el epígrafe C) del presente artículo.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de obras visado y suscrito por técnico competente.

El proyecto deberá contener específicamente y en anexo independiente la siguiente documentación:

1. Certificación urbanística de la parcela.
2. Cédula catastral y certificación registral de dominio.
3. Para suelo urbano: planos de urbanización en los que conste el conjunto de obras a realizar, hasta su conexión con los sistemas existentes., en los que debe constar la conformidad de las diferentes empresas concesionarias de servicios y presupuesto independiente de ejecución de las obras de urbanización.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan lo siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

C) Licencias de obra menor

Se entenderán por obras menores aquellas que reúnan todas o alguna de las siguientes condiciones:

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto.

Una enumeración no limitativa se describe en el artículo. 2.4.10 de las presentes Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas urbanísticas, respecto de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.

D) Licencia de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1.994, de 18 de mayo de Protección Ambiental y sus reglamentos, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres,

Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos de Andalucía, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.4.4.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

2.4.5.- Caducidad y prórroga

Las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada podrán prorrogarse dichos plazos.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo de dos años, pudiéndose prorrogar este plazo por un máximo de 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

2.4.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El plazo para su solicitud será de dos meses computados desde la emisión del certificado final de obra.

Asimismo deberán presentarse certificaciones, emitidas por las diferentes empresas concesionarias, acreditativas de la idoneidad de las instalaciones ejecutadas.

Será imprescindible justificar el alta catastral de las nuevas edificaciones y la inscripción registral de las condiciones que , en su caso, se hubieran impuesto en la licencia.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2.4.7.- Cédula urbanística y alineación oficial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios

técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano de solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

2.4.8.- Ordenes de ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y ss. de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.4.9.- Declaración del estado ruinoso

En el artículo 247 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 247 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre

que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

2.4.10.- Obra menor

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que se recogen en la lista no limitativa que se expone a continuación:

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
- a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 - c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
 - d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
 - e) Colocación de postes de todo tipo.
 - f) Colocación de toldos.
- B. Obras auxiliares de la construcción
- a) Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
 - b) Construcción de andamios y similares.
 - c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
 - d) Acotamiento de fachadas.
 - e) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. Necesitarán de proyecto específico.
 - f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

g) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- c) Reparación de cubiertas y azoteas.
- d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
- f) Colocación de rejas.
- g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- k) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- l) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

- a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- b) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.
- c) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- d) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- e) La instalación de canalizaciones tanto aéreas como subterráneas.

2.4.11.- Licencia de parcelación y segregación.

Las parcelaciones urbanísticas solo serán autorizables en suelo urbano, rigiéndose por lo establecido en el artículo 257 y siguientes de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En este suelo las segregaciones necesitarán de licencia de segregación o certificado de innecesariedad de la misma conforme a la parcela mínima establecida en la ordenanza que le afecte y con las limitaciones señaladas en el articulado mencionado.

En suelo no urbanizable las parcelaciones y segregaciones no están sujetas a licencia de parcelación o segregación, regulándose las mismas mediante la declaración municipal de su innecesariedad a los efectos establecidos en el artículo 259.3 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, declaración que podrá ser condicionada.