

de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el art. 199 y siguiente de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizables será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A. Contenido: La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya existiere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

— Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

— Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

— Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

— Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

— Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación: Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

3.2.12. 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 afectan a la edificación según el planeamiento (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.

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 que tipo de obra u obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.

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 previas 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.

Obras de Demolición:

Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

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.

3.3. Condiciones de Actuación y Ejecución de las Normas Subsidiarias.

3.3.1. Ámbitos de Actuación.

A. Tipos de ámbitos: La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

B. Requisitos para la delimitación: La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano atenderá a las determinaciones de los artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

C. Formulación: La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación no contenidos en las Normas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las unidades de gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

— Compensación.

— Cooperación.

— Expropiación.

El sistema de actuación en cada unidad de gestión se determinará en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (arts. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.2.1. Sistema de Compensación.

A. Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos.

A.1. Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único: Cuando se trate de un sólo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o en los Planes que las desarrollan, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el art. 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios: Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total