

— Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisajes, perspectivas o singularidades topográficas.

— Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

— Definición de plazos de ejecución, terminación y Recepción Provisional contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

B) Garantías: Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin éste requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

C) Tramitación: Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento.

D) Formulación: La competencia para su formulación está regida en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyectos de Obras Ordinarias.

A) Contenido: Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 5 de este documento) además de las siguientes:

— Determinaciones de las Normas para el ámbito y clase de proyecto.

— Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención. Proponiéndose la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

— Definición y diseño de elementos complementarios efectuados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.) acabados, texturas y coloraciones.

B) Tramitación: Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C) Formulación: Semejante a la establecida para los proyectos de Urbanización (véase 3.2.6.-D).

3.2.7. Proyectos de Reparcelación.

A) Contenido: Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B) Tramitación y formulación: Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.8. Proyectos de Compensación.

A) Contenido: Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B) Tramitación y Formulación: Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación: Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en procedimiento de la Ley 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 el regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

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

3.2.10. Proyectos de Parcelación.

A) Contenido: La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere 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 No Urbanizable, 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 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, de 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.

3.2.11. 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, demostrando gráficamente su cumplimiento.

En otro u otros planos se justificará las concordancias 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 por contrata.

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 conservación o mantenimiento.

— Obras de consolidación.

— Obras de restauración.

— Obras de rehabilitación.

— Obras de reestructuración.

— Obras de reforma y/o ampliación.

OBRAS DE DEMOLICION DE LA EDIFICACION.

OBRAS DE EDIFICACION 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 y obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Obras de Conservación o Mantenimiento: Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, exturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

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, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

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 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, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

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 DEMOLICION:

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

OBRAS DE EDIFICACION 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 ACTUACION Y EJECUCION DE LAS