

- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto y objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

## 2. Contenido de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

## 3. Aprobación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, plígono o unidad de actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo dispuesto en los artículos 46 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, debiendo atender en cuanto a su recepción, al contenido del artículo 2.4.3.2 (epígrafes 2 y 3).

## Artículo 2.3.3 Proyectos de edificación

### 1. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos IV a VI de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

### 2. Obras en los edificios (a)

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de

los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) 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 e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de 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.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a 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. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

— Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

— Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

— Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

— Obras de 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 estas Normas.

— Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en 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. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos 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. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

## 3. Obras de demolición (b)

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

## 4. Obras de nueva edificación. (c)

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

## 5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.3.1. los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables