

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

	página
Art.3.1. EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.....	2
Art.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES	2
A) DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN.....	2
B) DE GESTIÓN	2
C) DE EJECUCIÓN.....	2
Art.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	2
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	2
PLANES PARCIALES	2
PLANES ESPECIALES	3
ESTUDIOS DE DETALLE	3
ORDENANZAS MUNICIPALES	3
Art.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	4
PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....	4
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	4
PROYECTO DE PARCELACIÓN.....	4
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	4
Art.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCION	4
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	5
PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS	5
Art.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	5
A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS.....	5
B) OBRAS DE DEMOLICIÓN	6
C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	6
Art.3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD	9

CAPÍTULO 3º

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART.3.1.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

La dirección del proceso de la acción urbanística corresponde a los entes públicos en sus niveles Local, Autonómico y Estatal, sin perjuicio de respetar la iniciativa privada en la medida más amplia posible (Artículo 4 de la L.S. 6/98), aún cuando ésta no ostente la propiedad del suelo.

Estarán sujetos a licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y su Régimen General será el previsto en el Capítulo 1 de dicho texto legal.

En toda clase de suelo, los proyectos, obras y actividades reseñados en los Anexos de la Ley 10/91 de 4 de Abril para la Protección de Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican, habrán de someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o al trámite de Calificación Ambiental correspondiente como medida necesaria de control ambiental previa a cualquier licencia urbanística.

ART.3.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES

A) **DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

- Programas de Actuación Urbanística.
- Planes parciales
- Planes Especiales

Además de otras figuras menores como Estudios de Detalle y Ordenanzas Municipales complementarias.

B) **DE GESTIÓN**

- Proyectos de Compensación
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Expropiación

C) **DE EJECUCIÓN**

- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras de Infraestructuras
- Proyectos de Edificación
- Proyectos de Instalación o Actividad

ART.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.)

Tienen por objeto la ordenación de aquellos suelos urbanizables no incluidos en el Programa de Actuación y que constituyen Unidades Urbanísticas Integradas (UZ.4).

Sus determinaciones serán las señaladas en los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento vigente, así como su documentación corresponderá a la que indica el Artículo 74 del citado texto legal.

Los PAUS deberán incluir el Informe de Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

PLANES PARCIALES (P.P.O.)

Tienen por objeto el desarrollo de cada uno de los 7 Sectores señalados en el suelo urbanizable con las condiciones de la ficha correspondiente.

Las determinaciones y contenido se ajustarán a lo indicado en el Reglamento de Planeamiento (Artículos 43 a 64) así como, dado el Sistema de Actuación privado por el que se prevé su ejecución, al Título 1º (Artículos 1 a 13) de la Ley 4/84 de la CM.

Dado el margen de flexibilidad que se plantea en las fichas de desarrollo, la redacción de los PPO hará especial énfasis en el cumplimiento del Artículo 58-2/d en cuanto al análisis ponderado de

alternativas de ordenación, así como a la justificación de los coeficientes de ponderación de sus usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos. (Art. 2.3/c de la Ley 20/97 de la CM).

La superficie inicialmente delimitada que se señala en las fichas correspondientes, será ajustada mediante levantamiento topográfico preciso.

Dicho plano topográfico será aportado con la garantía de su visado por el Colegio Oficial de Topógrafos o del correspondiente al Profesional competente en la materia.

Los P.P.O. deberán incluir el Informe de Viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

PLANES ESPECIALES

Tienen por objeto el desarrollo de aquellas Unidades de Ejecución del suelo urbano remitido (APR) que se indican, con las condiciones de la ficha correspondiente, además de cualquiera otra finalidad, que, a dichos efectos, se señalan en el Artículo 76/2 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo se redactarán, en su caso, sobre aquellas nuevas Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, con la tramitación indicada en el Artículo 38 del R.G. vigente si se considerase preciso su desarrollo mediante esta figura de planeamiento.

Su contenido y determinaciones se ajustarán a lo indicado en los Artículos 77 a 82 del R.P. dependiendo de su finalidad.

Si la iniciativa de planeamiento fuese privada (Sistema de Compensación) habrán de consignarse los datos siguientes:

- a) Memoria Justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la futura conservación de la misma.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros Propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

En general, y de acuerdo con el Artículo 77/3 del R.P., los PERI serán semejantes en su grado de precisión al de un Plan Parcial, salvo en aquellos aspectos que no guarden relación con la reforma.

Los Planes Especiales deberán incluir el Informe de Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán para establecer alineaciones y rasantes, completar o reajustar las ya señaladas, ordenar volúmenes y precisar el viario interior.

Además de los indicados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se señalan, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción, previamente a la concesión de licencia de edificación, cuando así lo aconseje la entidad de la actuación que se pretenda, delimitándose una nueva Unidad de Ejecución según lo señalado en el Artículo 38 del R.G. vigente.

Cuando el desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada sea privado habrá de consignarse para la tramitación del Estudio de Detalle los datos a) a f) a que se alude en el apartado anterior (Planes Especiales).

El contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle se ajustarán a lo indicado en los Artículos 65 y 66 del R.P.

ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Normas Generales de edificación, urbanización y protección medio ambiental, paisajística y de escena urbana que se contienen en los capítulos 5, 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales. Asimismo, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con usos del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

ART.3.4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para el desarrollo de los Planes Parciales en suelo urbanizable o para las Unidades de Ejecución en suelo urbano remitido se aplicarán los Sistemas de Actuación previstos en el Artículo 80 de la Ley 9/95 de la CM (Compensación, Cooperación, Ejecución Forzosa y Expropiación) con las salvedades expresadas en los apartados 2 y 3 del citado Artículo de dicho texto legal.

En su caso, el Sistema de Actuación elegido estará complementado por determinaciones específicas, según Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y los Promotores, redactados y tramitados según los Artículos 74 a 77 de la Ley 9/95 de la CM.

En general, prevalecerá la utilización del Sistema de Actuación por Compensación y, en todo caso, sea cual sea el Sistema de Actuación elegido y de acuerdo con el Artículo 8/3 de la Ley 20/97 de la CM, la Administración no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamientos que le corresponda. La delimitación de nuevos Polígonos o Unidades de Ejecución y la modificación de los ya delimitados se redactará siguiendo la tramitación prevista en el Artículo 38 del RG.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Contendrán las determinaciones del Artículo 172 del RG e incorporarán a escala no inferior a 1/1.000:

- Planos de delimitación de fincas afectadas.
- Fincas resultantes adjudicadas.
- Cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el Propietario único, en su caso.

PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Constarán de la Documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del RG debiéndose utilizar en la elaboración de planos la escala mínima 1/1.000, señalada para los Proyectos de Compensación y aportar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La parcelación, segregación, agregación o división de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, a fin de tramitar la licencia municipal correspondiente.

(No será preciso tal trámite si el Proyecto de Reparcelación o Compensación contuviese ya las anteriores determinaciones).

Las escalas mínimas para la Documentación Gráfica serán 1/5.000 para el suelo no urbanizable y 1/1.000 para el suelo urbano y para el suelo urbanizable.

PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN

Los Proyectos de Expropiación para las actuaciones en suelo urbano se ajustarán a lo señalado en los Artículos 197 y 198 del RG.

La Documentación Gráfica tendrá una escala mínima de 1/1.000.

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente (Artículo 37 de la Ley 6/98).

ART.3.5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

La ejecución del PGOU y sus Figuras de Planeamiento de Desarrollo se llevará a cabo mediante los siguientes Proyectos Técnicos:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 67 a 70 del R.P.

En cuanto a garantías serán de aplicación los Artículos 5, 6, 7 y 8 de la Ley 4/84 de la CM.

En caso de pretenderse y el Ayuntamiento aceptase, la edificación y urbanización simultánea (en aplicación del Artículo 41 del R.G.), la garantía exigible al Promotor será del 100% del presupuesto de contrata del Proyecto de Urbanización.

PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

Para la ejecución de obras de urbanización, que, por su entidad no precisen la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización, podrán redactarse Proyectos Técnicos de Obras específicos, que, siguiendo las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, mantengan un nivel de definición suficiente para que puedan ser ejecutados por Técnicos distintos del Autor del Proyecto, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal.

Tanto los Proyectos de Urbanización, como los Proyectos de Obras de Infraestructuras, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la distribución de agua potable.

ART. 3.6.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en 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

A) Obras en los edificios

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 en modo individual o asociadas entre sí, y que para las edificaciones incluidas en el "Catálogo" han de entenderse complementadas con las condiciones señaladas en el mismo:

1. 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.
2. 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 y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. 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.

4. 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.
5. 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:
 - a) 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 y de los aprovechamientos máximos permitidos.
 - b) 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, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración 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.
6. 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 (cerramiento 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.)

B) Obras de demolición

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

1. Demolición total
2. Demolición parcial

C) Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

1. 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 y adaptándose a las rasantes oficiales de manera parcial o incluso total, en su caso.
2. 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.
3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

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, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en materia o actividad.

Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. Obras de restauración:
 - a) 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 y de sus características originales de evolución.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada en su entorno.
 - c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
2. Obras de conservación o mantenimiento

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
3. Obras de consolidación o reparación.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
5. Obras exteriores
 - a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
 - b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La documentación fotográfica mínima estará compuesta de dos fotografías del edificio a demoler y otras dos del tramo de calle en que se sitúa la edificación. Las fotografías serán en color y formato 15 x 18.

La concesión de la licencia de demolición implicará la existencia de informe técnico favorable del Estudio de

viabilidad de la nueva edificación que deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto de Demolición.

Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción
 - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera y en su defecto levantamiento actual.
 - b) 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 que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.
2. Obras de sustitución

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.
3. Obras de nueva planta

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas, etc. requerirán para su tramitación, el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional, de acuerdo con las condiciones comunes de los proyectos de edificación a que se aludió anteriormente.
4. Obras de ampliación
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual
 - b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final propuesto.
 - c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), deberá acompañarse estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ART. 3.7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación, así como del cumplimiento de la normativa propia de las empresas suministradoras de servicios.