

TÍTULO III (INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN)

I.- Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade levar á práctica, en solo urbano, a execución das obras de urbanización correspondentes, do PXOM ou dos plans especiais de reforma interior que os desenvolven e dos estudos de detalle; e en solo urbanizable a realización material das propias dos Plans parciais, segundo se sinala no art. 31 da LSG.

II.- As obras de urbanización a considerar no proxecto de urbanización, deberán incluí-las reseñadas no art. 132.2.a) da LSG: infraestruturas, servicios, e mobiliario urbano, e outras se así o estima oportuno o Concello, e terán que desenvolverse nos documentos seguintes, salvo que algún resultase innecesario, o que deberá demostrarse:

A) Copia oficial dos documentos do plan ou estudio de detalle aprobado definitivamente, no que se basee o proxecto de urbanización que se pretende executar.

B) Plano debidamente acoutado, no que se fixen os límites da área afectada polo plan, que se proxecta urbanizar, e no que se reflectirá a situación das obras, viais, parques, xardíns e demais espazos de uso público motivo de cesión ó concello e os que queden en propiedade privada.

C) Memoria resumo que defina as características principais do conxunto e dos proxectos específicos parciais que integran o proxecto xeral, así como xustificación de participación pública.

D) Proxecto específico ou capítulo independente para cada clase de obras ou servicios, que conterá:

D.1) Memoria descritiva do proxecto con detalle das solucións técnicas adoptadas, os criterios seguidos para cumprimenta-los regulamentos e instrucións, e as normas municipais, os criterios xerais de cálculo, as características das obras, a

conexión co exterior, os reaxustes con relación ó PX, revisión de prezos, presupostos, coordinación coas restantes obras de urbanización e que irá acompañada de anexos de cálculos xustificativos, características do proxecto e conformidade previa e expresa dos proxectos das instalacións en caso de que a súa execución, conservación ou explotación dependa de organismos distintos ó Concello.

D.2) Planos de planta e dos perfís lonxitudinais e transversais necesarios, así como os de detalle de cada un dos seus elementos e cantos sexan necesarios para definir concretamente as obras que se pretenden executar.

D.3) Presupostos coas súas correspondentes medicións e cadros de prezos.

D.4) Prego de condicións técnicas e de condicións económicas e administrativas, nos que deberá fixarse os prazos e etapas de realización e recepción de obras, ademais de recolle-las condicións e garantías que o concello xulgue necesarias para a perfecta execución das obras, fixándose tamén que o promotor fará as probas e ensaios técnicos que se estimen convenientes.

III.- En todo caso, esixirase ós promotores unha garantía en contía suficiente para asegura-la execución das obras de urbanización, mediante fianza en calquera das formas admitidas pola lexislación local, cun mínimo do 6% do presuposto de execución material das obras, ademais do pagamento das taxas municipais das obras correspondentes.

IV.- En xeral, non se permitirá a edificación en calquera parcela se non cumpre os seguintes requisitos:

A) Ter realizado a urbanización das vías de acceso dentro do polígono, e das exteriores de enlace cos restantes servicios xerais da cidade.

B) Ter instalados os servicios mínimos que sinala o art. 69 da LSG, nas etapas de urbanización xeral, en que está incluída dita parcela.

C) Ter formalizadas a totalidade das cesións, libres de cargas e gravames, fixadas no plan ou planeamento de desenvolvemento.

V.- O concello poderá esixi-la ampliación do proxecto cando se considere indispensable para enlaza-los servicios xerais da cidade.

VI.- Os proxectos de urbanización tramitaranse e aprobaranse consonte as regras establecidas no art. 44.3 da LSG. Non obstante, cando se trate de proxectos parciais que non teñan por obxecto o desenvolvemento integral do Plan Xeral, poderán segui-lo trámite establecido para as obras municipais ordinarias.

PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

I.- Os proxectos de edificación, segundo o seu obxecto, integraranse nos seguintes grupos:

A) Proxectos que teñan por obxecto as obras que se han realizar nos edificios.

B) Proxectos que teñan por obxecto obras de derrubamento.

C) Proxectos de nova edificación.

OBRAS DE NOVA EDIFICACIÓN

I.- De nova planta. Son as de nova construción sobre soares vacantes.

II.- De ampliación. Son as que incrementan o volume construído ou a ocupación en planta de edificacións existentes.

III.- De substitución. Cando se levanta un novo edificio no lugar no que se derruba unha edificación existente ou parte dela.

IV.- De reconstrucción. Cando se realiza a reposición, mediante unha nova construción, dun edificio preexistente no mesmo lugar, total ou parcialmente desaparecido reproducindo as súas características morfolóxicas.

CONDICIÓN XERAIS DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

I.- Os proxectos de obras de edificación comprenderán memoria descritiva e xustificativa, planos e presupostos, e deberán redactarse coas características e detalle que require a debida definición das obras comprendidas, incluíndo, ademais, os complementos documentais específicos previstos no articulado seguinte para os distintos tipos de alza.

A) Na memoria describirase a obra ou instalación, así como a finalidade e xustificación da solución adoptada, poñéndose de manifesto o cumprimento do Plan Xeral.

B) Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias de cartografía oficial. Os planos de situación redactaranse, como mínimo, a escala 1/500 e con referencia a elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.

C) Os planos de edificación faranse, como mínimo, a escala 1/100.

D) Os apartados precedentes non serán de aplicación cando se trate de obras directamente relacionadas coa defensa nacional.

II.- Aquelas actuacións que, pola súa natureza, ou menor entidade técnica, non requiran a presentación de proxectos completos, poderán prescindir dos documentos que non sexan necesarios para a especificación das obras que se van realizar, podendo as actuacións de menor entidade acometerse por simple comunicación ó concello.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA ESPECÍFICA DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

A solicitude da licencia de obras nos edificios, ademais dos elementos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da seguinte documentación:

I.- Obras de restauración.

A) Descrición do marco referencial de orixe do edificio para o coñecemento das circunstancias nas que se construíu, características orixinais e a súa evolución.

B) Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos.

C) Descrición fotográfica do edificio no seu conxunto e dos seus elementos máis característicos, comparándoos cos resultados finais e as zonas ou elementos afectados.

Cando as obras de restauración afecten a parte do edificio, poderá reducirse a documentación que han aportar ás partes que se proxecta restaurar e a súa relación coa totalidade dos edificios e os seus efectos, se os houberse, sobre o ambiente urbano.

II.- Obras de acondicionamento ou de reestructuración.

A) Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa situación actual.

B) Descrición fotográfica do edificio no seu conxunto e dos elementos máis característicos.

C) Proxecto detallado das obras que se han realizar con cantos datos gráficos permitan valora-la situación final como resultado da execución das obras proxectadas.

III.- Proxectos de derrubamento.

A) Os proxectos de derrubamento incluírán testemuños fotográficos do edificio ou da parte deste que vai ser afectada.

IV.- Obras de reconstrucción.

A) Se as obras de reconstrucción fosen dunha parte dun edificio, exporase no proxecto de reconstrucción de forma gráfica a relación coa parte na que se integra.

V.- Obras de ampliación

A) Levantamento do edificio a escala mínima 1/100 na súa situación actual.

B) Descrición fotográfica do edificio en comparación coas características do resultado final.