

NORMAS DE PRESENTACIÓN DE TRABAJOS PROFESIONALES

(Aprobadas por acuerdo 21.12.93/7 de la Asamblea General Ordinaria del C.O.A.A.Oc.)

A.Generalidades

- a) Titulación de Documentos
 - En todos los documentos de cualquier naturaleza, los de Proyecto, en cualquiera de sus fases, Estudio Previo, Anteproyecto, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución; en los de Planeamiento, Estudios de Detalle, Planes Parciales, etc., así como en los trabajos correspondientes al resto de los trabajos profesionales, se deben identificar los documentos expresando su titulación general, al menos, en la memoria y en las carátulas de los planos, así como el título específico de cada plano (situación, plantas, etc.)
 - No se admitirán tachaduras ni enmiendas ejecutadas sobre los documentos.
 - Es recomendable que cada documento, Memoria, Planos, Pliegos, etc., tenga las hojas numeradas correlativamente, sin duplicidad y con subíndices del número total de hojas.
 - Al final de cada documento llevará la firma y nombre del Arquitecto y en el ejemplar para archivo del Colegio será imprescindible la firma autógrafa de la Propiedad y del Arquitecto. Además es obligatorio que se exprese en las carátulas de los planos el nombre de la Propiedad y del Arquitecto autor.
- b) En ningún caso se admitirán documentos de una fase de Proyecto que correspondan a la siguiente, salvo algunos datos generalmente referentes a Instalaciones, que son exigencia justificada de la Administración en cada localidad. (Cuando esta exigencia se refiera a documentos completos, entonces éstos se tarifarán adicionalmente por documentos independientes de la fase que correspondan).
- c) Los correspondientes "Proyectos de Instalaciones" (Desarrollo de Esquemas de Instalaciones), Proyectos de Parcelaciones, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Demolición, se presentarán por separado, en otra carpeta, para formar documento específico y completo distinto de los de edificación.
- d) Los planos no deberán reflejar otras obras que las que son objeto del Proyecto, pero sí se podrá señalar en plano de emplazamiento las posibles ampliaciones y fases futuras, éstas con distinto grafismo y con indicaciones que lo aclaren, sin ambigüedad.
- e) Queda prohibido que en la documentación y plano de proyecto y trabajos colegiales sometidos a visado colegial, aparezcan o figuren títulos, nombre o referencias a otros técnicos o empresas comerciales que no consten en la Hoja de Encargo de la que dimana dicho trabajo.
- f) En ningún caso se admitirán documentos de una fase que correspondan a las siguientes, salvo exigencia de la Administración en cada localidad.
- g) En la redacción de las memorias, se cumplimentarán los epígrafes del índice, procurando guardar el mismo orden.
- h) La documentación gráfica puede refundirse, siempre que no perjudique su interpretación.

B.Contrato

- a) Se presentará acompañada de la correspondiente, si procede, provisión de fondos.
- b) Cuando se trate de trabajos encargados por la Administración, se acompañará el acuerdo del órgano administrativo y el contrato correspondiente, en su caso.

- c) Para el visado de “informes periciales” será suficiente la presentación del oficio de nombramiento de perito, remitido por la oficina judicial (Juzgado).
- d) Para el visado de Reformados de los trabajos que impliquen cambios sustanciales de superficies, volúmenes y presupuestos del encargo primitivo, o produzcan cambios de propiedad o de los facultativos que intervengan, será necesario la presentación a visado de un nuevo contrato donde se recojan las nuevas circunstancias que complementen al encargo primitivo, o documento suficientemente válido a criterio de la Demarcación.
- e) Junto con el contrato se podrán presentar unas hojas anexas debidamente firmadas y referenciadas en el encargo, donde se indique el cálculo pormenorizado de honorarios, cuando el caso sea de tarificación compleja y así lo requiera el caso.
- f) Cuando el encargo se firme “por poder”, en representación de otra persona o entidad jurídica, se adjuntará, para el visado del contrato, el correspondiente poder notarial.

C. Estudios previos Es un documento no válido para licencia, por tanto no se realiza visado urbanístico.

DOCUMENTACIÓN

1. Memoria expositiva:

1) *Antecedentes Generales e Información necesaria:*

- Propietario
- Emplazamiento, solar y superficie
- Motivaciones y deseos
- Información previa:
 - Urbanística
 - Arquitectónica
 - Legal, ect.

2) *Objeto del trabajo:*

- Justificación de la solución propuesta
- Programa desarrollado
- Cuadro de superficie aproximada por planta y total

3) *Estimación del coste:*

Presupuesto de Ejecución Material estimativo por usos, con base en los precios colegiales de referencia, o debidamente justificado.

2. Planos:

1) *Emplazamiento y situación*

2) *Cróquis o dibujos*

A escala o sin ella, sin acotar, suficiente para la comprensión de la idea propuesta.

D. Anteproyectos Es un documento no válido para obtención de licencia y no se realiza visado urbanístico.

DOCUMENTACIÓN

1. Memoria Justificativa:

- a) *Antecedentes Generales e Información necesaria (Introducción):*
- Propietario
 - Emplazamiento, solar y superficie
 - Información aplicable:
 - Urbanística
 - Arquitectónica
 - Legal, etc.
- b) *Objeto del Anteproyecto:*
- Justificación de la solución adoptada
 - Programa de necesidades desarrollado
 - Características constructivas generales
 - Cuadro de superficies por planta y total
- c) *Avance del Presupuesto:*
- Estimación global, por usos, del Presupuesto de Ejecución Material, con base en los precios colegiales de referencia, o debidamente justificado.

2. Planos:

- A escala pero sin acotar. Escala mínima 1:100:
- *Situación:* Definición gráfica del solar sobre plano del planeamiento
 - *Emplazamiento:* Situación del edificio en el solar
 - *Plantas Generales:* Las necesarias para la definición del edificio
 - *Alzados:* Esquemáticos
 - *Secciones:* Una; como mínimo la general del conjunto o edificio
- En grandes conjuntos, los planos generales pueden presentarse a escala 1:200

E.Proyecto básico Documento válido y suficiente para solicitar la licencia municipal, pero insuficiente para llevar a cabo la ejecución de la obra, por lo tanto precisa visado urbanístico.

DOCUMENTACIÓN

1. Memoria Descriptiva y Justificativa:

- a) *Antecedentes Generales e Información necesaria:*
- Propietario.
 - Emplazamiento, descripción detallada del solar, sus linderos y superficies.
 - Información aplicable:
 - Urbanística
 - Arquitectónica
 - Legal, etc.
- b) *Objeto del Proyecto:*
- Justificación de la solución adoptada (volumen, altura, asignaciones, ocupación, usos, etc.).
 - Programa de necesidades desarrollado.
 - Cuadro de superficies por usos y por plantas y la total construida. En viviendas, cuadro de superficies útiles.
 - Declaración de las circunstancias urbanísticas de aplicación y justificación de su cumplimiento. (Se podrán concretar en un Cuadro-Resumen).
 - Resumen económico, con costes por m² de cada uso proyectado y coste total de ejecución material, de acuerdo con los precios de referencia colegiales.

3) *Memoria Constructiva:*

- Características constructivas generales y calidad de materiales elegidos. Instalaciones previstas.
- Justificación del cumplimiento de la NBE-CPI. Se recomienda su presentación en separata aparte como Anexo de Memoria.
- Cumplimiento de normas y decretos que haya que justificar a nivel de Proyecto Básico y decretos que en cada caso proceda y en especial las siguientes:
 - * Decreto 556/89 - Medidas de Accesibilidad en Edificios.
 - * Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
 - * Instrucción Técnica complementaria sobre ascensores ITC-MIE/AEMI.
 - * NBE-CT.
 - * NBE-CA.

2. **Presupuesto:**

Total Presupuesto de Ejecución Material, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

3. **Planos Generales a escala y acotados:**

- *Situación:* Definición gráfica y precisa del solar sobre plano de planeamiento aplicable y/o catastral. A escala de cartografía existente en las Demarcaciones.
- *Solar Acotado y Emplazamiento de la edificación en el terreno:* (escalas 1:500 / 1:200). Señalando retranqueos, anchuras de calles y Acerados, acotando los espacios ocupados por la edificación y los libres. Servicios urbanísticos, cotas de rasante, topografía interior, etc.
- *Plantas:* Escala mínima 1:100 (en viviendas 1:50). En grandes conjuntos los planos generales a escala 1:200.
Se graficarán todas las plantas distintas del edificio.
Los planos irán acotados, con indicación de gruesos de muros y tabiques, giros de puertas, mobiliario y aparatos sanitarios.
En viviendas, definición de superficies útiles por habitación y por viviendas. Superficies y dimensiones de patios e incluso patinillos de ventilación.
Planta de cubiertas. Señalando los elementos que haya sobre la misma, pendientes, puntos de recogida de aguas pluviales, etc.
- *Alzados:* Escala mínima 1:100 (en viviendas 1:50). En grandes conjuntos los planos generales a escala 1:200.
Se graficarán todos los Alzados del edificio, representando todos los elementos, incluso los situados sobre la altura reguladora (remate de chimeneas, castilletes de escaleras y ascensores).
- *Secciones:* Escala mínima 1:100 (en viviendas 1:50). Las secciones generales de grandes conjuntos a escala 1:200.
Se graficará una sección del edificio por cada escalera, acotada, señalando como mínimo las alturas de cada planta, la altura total reguladora, y las rasantes interiores y exteriores de la parcela.
- *Otros:* Con los datos de las Instalaciones precisos y necesarios para obtención de la licencia, de acuerdo con la normativa municipal en cada caso.

F. Proyecto ejecución Documento complementario del Proyecto Básico, de tal forma que, ambos unidos, formen la documentación necesaria y suficiente para iniciar las obras. Constituye, sin introducir variaciones, el desarrollo del Proyecto Básico.

Caso que se deseen incorporar modificaciones al Proyecto Básico y éstas se tramiten juntamente y fusionadas al Proyecto de Ejecución, habrá que tramitar el documento con la denominación de “Reformado de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución”.

DOCUMENTACIÓN

1. Memoria:

a) *General:*

- Obras objeto del proyecto, propietario y emplazamiento.
- Antecedentes que provocarían la modificación del Proyecto Básico.
No es necesario reiterar estos dos puntos si coinciden con el Proyecto Básico.
- Relación de Normativa legal aplicable (Órdenes de Presidencia de Gobierno y Normas del MOPU, Normas Básicas, Instrucciones, etc.) observadas y que se cumplen en la redacción del Proyecto.
- Cálculo Justificativo del cumplimiento de la Norma de Aislamiento Acústico NBE-CA.
- Cálculo Justificativo del cumplimiento de la Norma de Aislamiento Térmico NBE-CT.
- Cálculo Justificativo del cumplimiento de Protección contra Incendios NBE-CPI.

b) *Cimentación:*

- Características y calidad del terreno de cimentación.
El artículo 1,A)2, del Decreto 462/71 de 11 de marzo de 1971, exige incluir en la Memoria y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, “una exposición detallada de las características del terreno y de las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios”. “A estos efectos, el Técnico encargado de la redacción del proyecto podrá exigir previamente, cuando lo considere necesario, un estudio del suelo y del subsuelo que, formulado por el Técnico competente, deberá ser aportado por el propietario o promotor”.
- Coeficiente de trabajo a emplear en el cálculo de la cimentación y asiento máximo admisible.
- Descripción y justificación del tipo de cimentación elegido.
- Bases e hipótesis de cálculo de la cimentación proyectada.

c) *Estructura:* (Adecuada a lo preceptuado en la Norma Básica que desarrolle el tipo de estructura elegido).

- Acciones en la edificación consideradas.
- Descripción y Justificación del tipo de estructura elegido.
- Características resistentes de los materiales y coeficientes de trabajo empleados.
- Coeficientes de Seguridad. Hipótesis y bases de cálculo.
- Características del programa de cálculo por ordenador, en su caso.

d) *Oficios:*

- Descripción de los sistemas constructivos adoptados, con descripción de materiales a emplear, sus calidades y características.

e) *Instalaciones:*

- Descripción de cada instalación con la solución y el sistema empleado, así como los materiales utilizados.
- Descripción situación y características de las acometidas de aguas, gas, electricidad, alcantarillado, teléfono, etc.

- Dimensionado elemental de los elementos de cada instalación.
Este dimensionado podrá venir dado, bien por las secciones de los elementos conductores, o por las necesidades de servicio previstas en las terminales. Definidas en memoria o planos, tal como se especifica a modo de ejemplo a continuación:

En red Eléctrica: Grado de electrificación, nº de circuitos, potencia total y potencia o intensidad requerida en puntos de luz y tomas de corriente, o bien, sección de hilos en circuitos.
En red de Agua: Caudal demandado en cada terminal, o bien, diámetros de tuberías.
En Aire Acondicionado: Demanda de calorías o frigorías por local o secciones de tubos.

2. Planos: Generales a escala 1:100. Detalles a escala 1:20.

a) *Cimentación, Replanteo, Saneamiento:*

- *Plano Acotado* a ejes de cimentación y con referencias a puntos fijos para el replanteo. Fijando cotas de niveles, arranque y enrase de zapatas y vigas riostras. Fijar las cotas y niveles de excavación.
- *Plano con dimensionado de cimentación.* Zapatas, encepados, losas, zanjas y vigas riostras. Acotando en el plano todos los elementos o bien en un cuadro anexo de todos ellos, con despiece acotado de las armaduras.
- *Plano de Detalles constructivos.* Cuadro de características de materiales y niveles de control para cumplir la norma EH; deberá incluirse en todos los planos de cimentación.
- *Esquema de la red de saneamiento horizontal.* Con dimensionado y diámetro de conductos, arquetas y fosas, con sentido y pendiente en % de la circulación de aguas. Se recomienda indicar las cotas de profundidad.

b) *Estructuras:*

- *Planos de Plantas:* (acotados a ejes o caras de pilares). Todas las plantas diferentes, con representación detallada de todos los elementos estructurales, vigas, pilares, losas, muros, con huecos de paso, de patios, cajas de ascensores, chimeneas, etc. Definiendo todos los perfiles metálicos o armadura correspondientes.

Los planos contendrán un cuadro de pilares.

Todos los planos de estructura de hormigón contendrán el cuadro de características de materiales y niveles de control, según la norma EH.

- *Planos de Forjados:* En los mismos planos anteriores o en planos específicos, definir tipos de forjados con sus características, indicando en todos los vanos los momentos flectores por metro de ancho y el sentido del forjado. Asimismo se indicarán las armaduras de los negativos y el mallazo de reparto. Es aconsejable indicar en cada planta la sobrecarga de uso.

- *Planos de Detalles:* Con dimensiones y despieces de todos los elementos, perfiles y medios de unión, para la completa definición de la estructura.

c) *Planos de Oficios:*

- Planos de albañilería,
- de carpintería exterior,
- de carpintería interior y
- de cerrajería con referencia de acabado.
- Planos de Detalle de carpintería y cerrajería.

d) *Plano de Sección constructiva de fachada (escala 1:20):*

- Desde cubierta, a cota de cimentación.

e) *Instalaciones:*

En el Proyecto de Ejecución deberán reflejarse todas las instalaciones del

edificio a nivel de ESQUEMA y con el DIMENSIONADO de todos sus elementos.

- *Planos de instalación de fontanería:* Se incluirán los planos necesarios para definir:
 - Ubicación de acometida: su diámetro o llaves de corte.
 - Tubo de Alimentación (diámetro o caudal demandado).
 - Distribución de redes exteriores e interiores, definiéndose las secciones o caudal demandado en cada terminal.
 - Ubicación de los siguientes elementos:
 - * Contadores (cuartos o armarios)
 - * Grupo de presión y depósito
 - * Calentadores
 - * Montantes y sus diámetros
 - * Bocas de Incendios-Hidratantes
 - * Equipos de manguera
- *Planos de instalación de electricidad:* Definir potencias o intensidades requeridas en los puntos de luz y tomas de corriente, o bien, definir la sección de los hilos de los circuitos.
 - Ubicación esquemática de:
 - * Caja general de protección
 - * Puesta a tierra
 - * Línea repartidora
 - * Centralización de contadores
 - * Derivaciones individuales
 - * Línea de escalera y mecanismos
 - * Cuadro de protección secundarios
 - * Mecanismos, puntos de luz y tomas de corriente
- *Planos de instalación de antena colectiva de TV y FM:*
 - Esquema optativo vertical:
 - * Situación de la antena
 - * Puntos de tomas
- *Planos de instalación de gas:*
 - Esquemas de montantes y esquemas de distribución optativos:
 - * Acometidas
 - * Cuadro de regulación
 - * Ubicación de contadores
 - * Depósitos
 - * Puntos de consumo
 - * Chimeneas de ventilación y rejillas
- *Planos de instalación de aparatos elevadores:*
 - * Planta del cuarto de máquinas
 - * Sección vertical completa
- *Planos de instalación de ventilación:*
 - * Esquema de la red
 - * Ubicación de maquinaria
- *Planos de instalación de calefacción:*
 - Esquemas de plantas y esquemas verticales:
 - * Ubicación de calderas
 - * Ubicación de depósitos de combustible
 - * Ubicación de depósitos acumuladores
 - * Ubicación de vasos de expansión
 - * Ubicación de chimeneas
 - * Ubicación de radiadores
- *Planos de instalación de climatización:*
 - Esquema red distribución de tubos, rejillas, fancoils o compresores, etc.
 - Ubicación torre de recuperación, unidades condensadoras de bombas de calor, etc.
 - Esquemas con dimensiones de conductos o demanda de calorías o frigorías por local.

- *Otras instalaciones:*

Telefonía, telefonía interior, portero electrónico.

Se incluirán los planos necesarios para la definición de la instalación específica.

3. Pliego de Condiciones Particulares:

- Condiciones técnicas.
- Condiciones legales (optativas).
- Condiciones económicas (optativas).

4. Estado de Mediciones:

- Desarrollo por partidas de los diferentes capítulos de obra.
- No se permiten Partidas Alzadas ni unidades correspondientes a capítulos completos.
- Especificación de todas y cada una de las dimensiones referenciando la situación concreta de cada partida o unidad de obra (p.e. m³, altura, ancho, longitud).

5. Presupuesto:

- Aplicación de precios unitarios de obra, según mercado, al estado de mediciones.
- Su redacción puede ser conjunta con el Estado de Mediciones en un solo estadillo.
- Resumen final de capítulos, con expresión del valor final de ejecución material.

G. Proyectos específicos de instalaciones Si cualquier instalación o el conjunto de ellas definidas en el Proyecto de Ejecución necesitara ser desarrollada y completada para su total definición, bien por exigirlo la propia entidad de la obra (porque no sea no sencilla ni tipificada), o por tener que atender a unas exigencias administrativas que requiriesen tramitación ante Organismos Oficiales (Delegaciones de Industria, etc.) y sea necesario formalizar separatas del proyecto, mediante proyectos específicos referentes a alguna instalación, exigiendo del Arquitecto una labor adicional, en este caso, se presentará a visado un "Proyecto de Desarrollo de los esquemas de Instalaciones" en carpeta aparte y con un Documento de encargo específico, en caso de que no esté recogido expresamente en el encargo general.

DOCUMENTACIÓN

Dichos proyectos se definirán con la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de cada instalación indicando todo tipo de especificaciones e instrucciones de montaje.
- Cálculos justificativos de cada instalación según sus normas vigentes.
- Planos de la instalación y detalles de piezas y calibres, etc.
- Pliego de Condiciones.
- Mediciones y Presupuesto específico de cada instalación.
- Inspección y comprobación.

H. Dirección de obras Fase en la que el Arquitecto lleva a cabo la coordinación del equipo técnico-facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del Proyecto de Ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a buen término el desarrollo del Proyecto de Ejecución, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse, con el fin de alcanzar la realización total de la obra, de acuerdo con lo que establece el Proyecto de Ejecución correspondiente.

DOCUMENTACIÓN

1. Libro de Órdenes y Visitas de obra:
El Libro de Órdenes se entregará por el Colegio en la Demarcación correspondiente, a la retirada del Proyecto de Ejecución, y se presentará obligatoriamente a la finalización de la obra.
Acta de replanteo (se puede incluir en el Libro de Órdenes).
2. Certificaciones parciales o totales de la obra ejecutada:
Se podrá extender, junto a la certificación, la minuta de honorarios de dirección de obras por la fase de las obras ejecutadas. Tal minuta se entenderá a cuenta de la liquidación final.

I.Liquidación de obras En esta fase se efectúa la determinación del estado económico final de la obra, mediante la aplicación de los precios que rijan en ella al estado real de mediciones, facilitada por el técnico competente, de las partidas que lo componen, y comprende también la recepción provisional de la obra en nombre del Cliente con arreglo a los documentos y especificaciones contenidas en el Proyecto de Ejecución y en los demás documentos incorporados al mismo durante el desarrollo de la obra.

J.Obras de reforma, ampliación y reparación 1. De acuerdo con la fase del trabajo, se incluirá, adecuada al caso, la documentación necesaria y suficiente para la completa definición de los trabajos, según lo especificado en anteriores apartados que corresponden en toda su extensión a obras de nueva planta.

2. A la documentación señalada se adjuntará aquella que determine el estado actual objeto del trabajo, definido por memoria y planos de plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:100.

K.Proyectos de demolición 1. Memoria-informe

- Obras objeto del proyecto, emplazamiento y propietario.
- Descripción del edificio a derribar, con indicación de superficies y volúmenes.
- Informe técnico de la finca a derribar, con sus características constructivas, estado de conservación y fase de vida.
- Proceso de derribo. Se indicará el modo o la forma de proceder al derribo.
- Descripción de los edificios colindantes.

2. Planos

- De emplazamiento, si procede, y de situación a escala mínima 1:2000.
- Plantas a demoler con distribución esquemática. Escala mínima 1:100.
- Fachada a escala mínima 1:100, que pueden sustituirse por fotografías de las mismas.

3. Fotografías

4. Estimación de Presupuestos

Caso de que por el estado de la edificación, no sea posible la redacción de uno o varios de los documentos requeridos, se acompañará certificado del Arquitecto acreditativo de esta circunstancia.

L.Expedientes de Legalización Figurarán con el título de EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN, no empleándose la palabra "proyecto" o cualquier otra que pueda dar lugar a confusión.

1. Memoria

- *Descriptiva*: Emplazamiento, propietario. Descripción de la construcción a legalizar con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de

- superficies construidas según usos.
- *Urbanística*: Comprobación de sus aspectos urbanísticos y adecuación al planeamiento y normativa urbanística, ordenanzas de policía de construcción y condiciones de habitabilidad que le sean de aplicación.
 - *Constructiva*: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados y el estado de los mismos.
 - *Estructural*: Estudio o peritación de la estructura ejecutada y de su cimentación. Comprobación mediante los cálculos necesarios de las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa vigente.
Si no fuese posible realizar esta comprobación por desconocerse las características detalladas de algunos elementos, se sustituirá por los ensayos y pruebas de carga necesarios en orden a garantizar la seguridad de la edificación incluyéndose informe completo con inclusión de los resultados obtenidos.
 - *Valoración*: Costo total y precio por m² construido.

2. Planos

- Emplazamiento y situación, a la escala de la cartografía existente en la Demarcación, con ancho de calle acotado.
- Solar acotado y emplazamiento en él de la edificación. Escala mínima 1:200.
- Plantas. Todas las plantas distintas a escala mínima 1:100 con cotas. En caso de viviendas deberán ser a 1:50.
- Estructura y detalles completos de la misma. Escala mínima 1:100 y 1:20. Si se conocieran sólo de modo incompleto se sustituirán los detalles por los ensayos realizados.
- Cimentación y saneamiento. Escala mínima 1:100. Con representación de todos sus elementos.
- Instalaciones. Escala mínima 1:100. Se representarán esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.
- Alzados y secciones acotados. Escala mínima 1:100. En caso de viviendas deberán ser a escala 1:50 o acompañarse detalles a escala 1:20.

3. Fotografías

Fotografías del edificio a legalizar firmadas por la propiedad y el Arquitecto.

4. Certificado

Como resultado de los trabajos anteriores se expedirá un certificado en el que se acreditarán las condiciones presentadas por el edificio con mención expresa de su adecuación a la legislación vigente, y con la inclusión de si la obra está terminada o no y puede o no ser habitada.

Observaciones:

- En el caso de que sea necesaria la ejecución de obras tendentes a la adaptación del edificio a legalizar a la legislación vigente, que requieran previa licencia de obras, se formalizará el correspondiente Documento de Encargo de Obra de ampliación, reforma o reparación, previo a la redacción de los documentos necesarios para la ejecución de estas obras, las cuales se minutarán aparte según su Tarifa correspondiente.
- Los ensayos necesarios correrán a cargo del cliente, haciéndose constar esta observación en el Documento de Encargo.

M. Deslindes, replanteos, mediciones y tasaciones 1. Deslindes

- Deslinde de Terrenos.
 - * Acta de deslinde.
 - * Planos de deslinde.
- Deslinde de solares.
 - * Acta de deslinde.

- * Planos de deslinde.
- Deslinde de Edificaciones.
- * Acta de deslinde.
- * Planos de deslinde.

2. Replanteos

- Acta de replanteo.
- Planos de replanteo.

3. Mediciones

- Medición de terrenos.
 - * Memoria de medición.
 - * Plano topográfico.
- Medición de solares.
 - * Memoria de medición.
 - * Plano de solar a escala.
- Medición de edificaciones.
 - * Memoria de medición.
 - * Planos de planta. Escala mínima 1:200.
 - * Planos de alzados y secciones. Escala mínima 1:200.

4. Tasaciones

- Tasación de terrenos y solares.
- Tasación total de edificios.
 - * Memoria.
 - * Plano de situación a escala.
 - * Planos generales a escala.
 - * Medición.
 - * Tasación.
- Tasación de las rentas y derechos reales.
 - * Memoria.
 - * Tasación.

N.Trabajos de urbanismo Solamente precisan visado urbanístico los documentos sometidos a trámite de licencia municipal (Proyectos de Parcelación, Proyectos de Urbanización o de obras de Urbanización que no desarrollen planeamiento concreto, etc.), pero no los sometidos a trámite de aprobación (Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización correspondientes a planos aprobados, etc.). La documentación a incluir, en general, es la determinada en el Texto Refundido (T.R.) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992) y en los Reglamentos de Planeamiento (R.P.) y Gestión Urbanística (R.G.) de tal Ley.

N1. Planes directores territoriales de coordinación

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 68. Objeto y contenido

1. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico dentro del que han de desarrollarse las previsiones del propio Plan y el modelo territorial en que ha de integrarse el planeamiento a que afecte.
2. Estos Planes contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo afectado.
 - 2) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional, teniendo en cuenta la legislación

- específica en la materia, o por otras razones de interés público.
- 3) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo o renovación del medio ambiente natural y del Patrimonio Histórico.
 - 4) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, el abastecimiento del agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
3. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación comprenderán los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planos, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para el desarrollo y ejecución del propio Plan.

R.P. Artículo 11

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo, señalando el carácter principal o secundario, excluyente o alternativo de los distintos usos o actividades.
- 2) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional o por otras razones de interés público, teniendo en cuenta, en todo caso, la legislación específica en la materia.
- 3) Las medidas de protección a adoptar para preservar el suelo y los demás recursos naturales de los procesos de urbanización en las áreas que por sus características naturales o por su valor paisajístico deben ser excluidas de este proceso.
- 4) Las medidas para defender, mejorar, desarrollar o renovar el medio ambiente natural o urbano, especificando las meras prohibiciones y las obligaciones para tal defensa, mejora, desarrollo o renovación correspondan a la Administración y los administrados.
- 5) Las medidas adecuadas para impedir que sean afectadas por el desarrollo urbano áreas que, sin precisar de protección en orden a sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o de cualquier tipo, no sean necesarias para tal desarrollo.
- 6) Las medidas específicas de protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y cultural, no sólo en cuanto afecten a monumentos y conjuntos, sino también a su entorno o a los espacios que sean precisos para preservar determinadas perspectivas.
- 7) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y áreas y al abastecimiento de agua, saneamiento, producción y distribución de energía y otras análogas.
- 8) La programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones.

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 12

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación estarán integrados por los documentos siguientes:

1. Memoria que se referirá a los siguientes extremos:

- 1) Información básica, acompañada de los estudios necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la estructuración del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - Características naturales del territorio, tales como las geográficas, topográficas, climáticas y otras análogas con referencia a los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y artísticos que tengan relevancia en el conjunto del ámbito territorial del Plan.
 - Aprovechamiento del que sea naturalmente susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero u otros.
 - Usos, actividades e infraestructuras básicas localizadas en el territorio.
 - Incidencia de la legislación específica de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
 - Obras que estuvieran programadas y referencia a la política que pueda influir en el desarrollo estructural del territorio, en especial las que con ese alcance se hubieren previsto en el Plan Nacional de Ordenación y en la planificación económica y social, así como en cualquiera otros Planes o proyectos de la Administración del Estado o de los entes locales o institucionales.
 - b) Criterios y objetivos de la estructuración del territorio en función de la información básica verificada y de los estudios realizados.
 - c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles con base en los criterios y objetivos propuestos.
 - d) Justificación y descripción de la alternativa elegida y desarrollo de la misma.
 - e) Determinación de los instrumentos de planificación requeridos para el desarrollo de las previsiones del Plan y ejecución de sus acciones, especificando las que deben realizarse a través de Planes Generales o Normas Subsidiarias y Complementarias o las que hayan de llevarse a cabo mediante Planes Especiales. El Plan señalará aquellos sectores del territorio que deban ser objeto de planeamiento conjunto.
2. Documentación gráfica, que constará de:
 - 1) Planos de información que expresen, en lo posible, el estado actual y características del territorio a que se extienda el Plan, referidos a los extremos fundamentales señalados en el apartado a) del número anterior, y cualesquiera otras circunstancias que resulten relevantes.
 - 2) Planos de ordenación referidos a las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.
 3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.
 4. Programas de actuación para el desarrollo del Plan con las correspondientes bases de carácter técnico y económico, señalándose los plazos en que hayan de redactarse los instrumentos de planificación de desarrollo del Plan y llevarse a cabo las actuaciones previstas en él.

5. Sistema de seguimiento del Plan, estableciendo los límites de validez de sus determinaciones y los mecanismos de alerta que permitan detectar la necesidad de su modificación parcial o su revisión.

N2. Planes Generales Municipales de Ordenación

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 72. Determinaciones del Plan General

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación o instrumentos de planeamiento análogos que puedan prever las Comunidades Autónomas contendrán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en esta Ley en lo que se refiere a valoraciones y al régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
2. Con base en este objetivo, contendrán las siguientes determinaciones:
 - 3) Clasificación y calificación urbanística del suelo.
 - 4) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, en suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el Capítulo siguiente y en la Disposición Adicional Primera.
 - 5) Usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial, salvo que el ámbito de este planeamiento constituya un área de reparto independiente.
 - 6) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y de equipamiento comunitario.
 - 7) Carácter público o privado de las dotaciones.
 - 8) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
 - 9) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - 10) Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.
3. Además de las anteriores, los Planes Generales deberán contener las siguientes determinaciones:
 - 3.1. En Suelo Urbano:
 - 1) Delimitación de su perímetro.
 - 2) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a Planeamiento Especial, en los supuestos de inaplicación del aprovechamiento tipo, bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.

- 3) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión, públicas y privadas.
- 4) Emplazamientos reservados para templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- 5) Trazado y características de la red viaria pública y previsión de aparcamientos públicos y privados, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- 6) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- 7) Características y trazado de las galerías y redes del abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- 8) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

3.2. En suelo urbanizable programado:

- 1) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- 2) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.
- 3) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- 4) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

3.3. En el suelo urbanizable no programado:

- 1) Señalamiento de usos compatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.
- 2) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

3.4. En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:
 - 1) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida.
 - 2) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.
 - 3) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos departamentos ministeriales.
 - 4) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
 - 5) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y de su índice de crecimiento; recursos, usos e intensidad de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación de suelo inicialmente adoptada.
2. Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes.
3. En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 72.4

Las determinaciones a que se hace referencia en este artículo se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a) Memoria y estudios complementarios.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Programa de actuación.
- f) Estudio económico y financiero.

R.P. Artículo 37

Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

R.P. Artículo 38

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

- 1º. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
- 2º. Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - 1) Planeamiento vigente con anterioridad.
 - 2) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
 - 3) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
 - 4) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
 - 5) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
 - 6) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
 - 7) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
 - 8) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional, y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - 9) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
 - 10) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
- 3º. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
- 4º. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- 5º. Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- 6º. Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- 7º. También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 28 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan.

R.P. Artículo 39

1. Los planos de información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.
2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:
 - A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:
 - 1) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
 - 2) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
 - 3) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
 - B) Para suelo urbano:

Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d), e), f), g), e i) del artículo 29 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.
 - C) Para el suelo urbanizable programado:
 - 1) Planos de situación a escala conveniente.
 - 2) Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), c), d) y e) del artículo 30 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.
 - D) Para el suelo urbanizable no programado:
 - a) Plano de situación a escala adecuada; y
 - b) Planos referidos a los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.
 - E) Para suelo no urbanizable:

Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.

R.P. Artículo 40

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.
2. En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
3. En suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas,

en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

4. En suelo urbanizable no programado, las Normas Urbanísticas establecerán el régimen de uso de suelo a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento; expresarán las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones a las que hace referencia el apartado c) de este mismo artículo y definirán el concepto de núcleo de población a que alude el apartado d) del propio precepto.
5. En suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas reflejarán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el apartado 36 de este Reglamento.

R.P. Artículo 41

El Programa de actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

R.P. Artículo 42

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1 b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

N3. Normas complementarias

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 74. Determinaciones de las Normas Complementarias

1. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos.
2. Estas Normas contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter

complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.

- 2) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas Normas.
 - 3) Relaciones e incidencias con el Plan General.
 - 4) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación y a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
 - 5) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.
3. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

R.P. Artículo 89

1. Las Normas Complementarias de Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
 - 2) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas Normas.
 - 3) Relaciones e incidencias con el Plan General.
 - 4) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
 - 5) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.
2. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 79 y R.P. Artículo 95

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

- 1) Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- 2) Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
- 3) Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las Normas.
- 4) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

N4. Normas Subsidiarias con ámbito provincial

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 76. Normas Subsidiarias con ámbito provincial

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) Fines y objetivos de su promulgación.

- 2) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación.
- 3) Definición a efectos de lo dispuesto en los artículos 13 y 15 del concepto de núcleo de población.
- 4) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias Normas.
- 5) Normas urbanísticas de carácter general.

R.P. Artículo 90

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.
- 2) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación, con señalamiento en cada uno de ellos de las agrupaciones de población ya existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la ulterior delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio del artículo 81.2 de la Ley del Suelo. En los Municipios que cuenten como único instrumento de planeamiento con la delimitación del suelo urbano y no tengan Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de carácter provincial.
- 3) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleos de población, en base a las características de la provincia, definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
- 4) Establecimiento de los criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes.
- 5) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
- 6)

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 80.1 y R.P. Artículo 96

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:

- 1) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- 2) Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
- 3) Normas de edificación para el suelo urbano.
- 4) Normas de protección para el suelo no urbanizable.
- 5) Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias Normas.

N5. Normas Subsidiarias de ámbito municipal

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 78. Normas Subsidiarias Municipales. Determinaciones.

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Fines y objetivos de su promulgación.
 - 2) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
 - 3) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
 - 4) Definición del concepto de núcleo de población.
 - 5) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
 - 6) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación para los Planes Parciales.
 - 7) Normas urbanísticas.
 - 8) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
 - 9) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
 - 10) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.
2. En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.
3. Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

R.P. Artículo 92

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- 2) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.
- 3) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de población en base a las características propias del Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.
- 4) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- 5) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.
- 6) Trazado y características de la red viaria, con determinación de

alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.

- 7)
- 8) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

R.P. Artículo 93

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
 - 2) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable. La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.
 - 3) Definición del concepto del núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.
 - 4) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.
 - 5) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.
 - 6)
 - 7) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.
 - 8) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.
2. Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 80.2. Documentos de las normas subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

- 1) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia

y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

- 2) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- 3) Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.
- 4) Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

R.P. Artículo 97

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
3. Planos de ordenación que expresan, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 92, y b) d), f), g) y h) del artículo 93.
4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

N6. Delimitaciones de suelo urbano

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 81. Proyecto de Delimitación de suelo urbano

1. Los Municipios que carezcan de instrumento de planeamiento general formularán un Proyecto de Delimitación del suelo urbano, que deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, conforme a lo dispuesto por el artículo 13.2, quedando clasificado el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
 - 1) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema.
 - 2) Reglamentación de las condiciones de la edificación, mediante las Ordenanzas correspondientes, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 139.

R.P. Artículo 102

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

- 1) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.
- 2) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 103

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:
 - 1) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
 - 2) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
 - 3) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.
2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:
 - 1) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
 - 2) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

N7. Programas de Actuación Urbanística

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 82.2. *Programas de Actuación Urbanística*

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

- 1) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- 2) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguiente.
- 3) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- 4) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las

promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

R.P. Artículo 72

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Desarrollo de los sistemas de estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
 - 2) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.
 - 3) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
 - 4) División del territorio en sectores para el desarrollo en etapas.
2. El aprovechamiento medio se referirá exclusivamente al ámbito territorial comprendido en cada Programa de Actuación Urbanística, con independencia del fijado para el suelo urbanizable programado y del que se establezca en otros Programas. Si el Programa comprendiese varios sectores de usos diferentes o de distinto nivel de intensidad dentro de un mismo uso, habrá de determinarse el aprovechamiento medio de cada sector, y, en general, de todo el Programa en la forma establecida en el artículo 31.
3. El desarrollo de los sistemas generales y el trazado de las redes fundamentales de los servicios habrán de incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo.
4. El Programa de Actuación Urbanística fijará las etapas en que hayan de ejecutarse sus previsiones, señalando los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Parciales o, en su caso, mediante Planes Especiales para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales. Si el programa se formulase como consecuencia de concurso, habrá de recoger las especificaciones de este orden que figuren en las bases del mismo.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 82.3. Programas de Actuación Urbanística

Los Programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

- 1) Memoria que refleje la información urbanística utilizada.
- 2) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- 3) Planos de ordenación.
- 4) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.
- 5) Plan de Etapas.
- 6) Estudio económico-financiero.

R.P. Artículo 74

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán los siguientes documentos:
 - 1) Memoria que refleje la información urbanística utilizada, y en la que habrán de exponerse las razones que hayan aconsejado la formulación del Programa de Actuación Urbanística, la relación de las previsiones del

Programa con las del Plan General Municipal y la justificación de las determinaciones que en aquél se contienen.

La Memoria se acompañará de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieran a las obligaciones a asumir por los adjudicatarios y a cuantas precisiones se deriven de la aplicación del artículo 146 y concordantes de la Ley del Suelo.

- 2) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación, redactados a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros, así como la infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización. Asimismo recogerán, en su caso, el suelo ocupado por la edificación.
 - 3) Planos de ordenación, que estarán constituidos por:
 - Plano de situación en relación con el Plan General.
 - Planos a escala mínima 1:5.000, referidos a los extremos señalados en el artículo 72 del presente Reglamento.
 - Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.
 - 4) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales cuyo contenido se ajustará a lo señalado en el artículo 40.3 para el suelo urbanizable programado.
 - 5) Plan de etapas.
 - 6) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.
Este estudio económico-financiero contendrá, además:
 - La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
 - La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
2. Cada uno de los documentos contenidos en el Programa establecerá la referencia correspondiente al Avance de Planeamiento en el supuesto de que se haya adjudicado mediante el concurso previsto en los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo.

N8. Planes Parciales

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 83. Planes Parciales. Objeto y determinaciones

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado o en el apto para urbanizar, desarrollar,

mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General o las Normas Subsidiarias de Planeamiento, respectivamente, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente, el Plan General o Normas Subsidiarias del Planeamiento; y, en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de uno y de otras.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:
 - 1) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con el Capítulo Segundo de este Título.
 - 2) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
 - 3) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas, será como mínimo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.
 - 4) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
 - 5) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
 - 6) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.
 - 7) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
 - 8) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
 - 9) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.
3. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) del número

anterior, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra e) del número segundo de este artículo, las relaciones entre éstas y las correspondientes a las letras c) y d) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a setenta y cinco viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales, el órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma podrá autorizar densidades de hasta cien viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 83.5. Planes Parciales. Objeto y determinaciones

Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

R.P. Artículo 57

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

R.P. Artículo 58

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.
2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:
 - 1) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria del Planeamiento.
 - 2) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

- 1º. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
 - 2º. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 3º. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
 - 3) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
 - 4) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá que acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.
3. Como anexo a la Memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

R.P. Artículo 59

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

- 1) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:
 - De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan General o Normas Subsidiarias que desarrolle el Plan Parcial.
 - De ordenación establecida en el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.
- 2) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados como mínimo, a escala 1:2.000:
 - Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél.
 - Catastral.
 - De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

R.P. Artículo 60

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del presente Reglamento.
2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos del proyecto:
 - Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.

- Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento.
 - Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.
 - Plan de etapas.
3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.
 4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

R.P. Artículo 61

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

- 1) Generalidades y terminología de conceptos.
- 2) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de Detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyectos de Urbanización.
- 3) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en los básicos al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

R.P. Artículo 62

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.
3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

R.P. Artículo 63

1. El Plan parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.
2. Si los Planes Parciales desarrollen un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.
3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.
4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

R.P. Artículo 64

Además de los documentos a que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- 1) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- 2) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- 3) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

N9. Planes Especiales

DETERMINACIONES:

T.R. Artículo 84.4. Planes Especiales. Clases

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Territorial o del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

T.R. Artículo 85.2. Planes Especiales de Reforma Interior

Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refiere la letra b) del nº 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

R.P. Artículo 77.1

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

R.P. Artículo 82.1

Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

- 1) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
- 2) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
- 3) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
- 4) Prohibiciones de construcción o de sus perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.
- 5) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

R.P. Artículo 85.1

Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 85.2

Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refiere la letra b) del nº 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

R.P. Artículo 77.2

Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del

- Plan Especial de que se trate.
- 2) Estudios complementarios.
 - 3) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
 - 4) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de Ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
 - 5) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
 - 6) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
 - 7) Estudio económico-financiero.

R.P. Artículo 77.3

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrán el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Especiales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

R.P. Artículo 83.4

Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

R.P. Artículo 84.1

Los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 1.a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en los que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines: incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

R.P. Artículo 85. *Planes Especiales de Reforma Interior*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

N10. Planes y proyectos de saneamiento

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 84.3

Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes Especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo.

N11. Estudios de Detalle

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 66

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planes a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

N12. Proyectos de Urbanización

DOCUMENTACIÓN:

T.R. Artículo 92.3. *Proyectos de Urbanización*

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

R.P. Artículo 69

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
 - Mediciones.
 - Cuadros de precios descompuestos.
 - Presupuesto.
2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

N13. Catálogos

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 86.2

Sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

N14. Avances de planeamiento

DOCUMENTACIÓN:

R.P. Artículo 75

Los Avances de Planeamiento previstos en el artículo 147.2 de la Ley del Suelo contendrán la documentación exigida por las bases del concurso y, como mínimo, la siguiente:

- 1) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se proponga y de las etapas de su desarrollo.
- 2) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto del concurso, redactados a escala adecuada que permita localizar con precisión el territorio dentro del ámbito del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructura, servicios y edificación existente.
- 3) Plano de avance de ordenación, a escala adecuada, con expresión de los sistemas generales definidos en el artículo 19.1 b) y asignación de usos globales del suelo y de sus intensidades, a cuyo efecto se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 17 de este Reglamento.

N15. Proyectos de Compensación

T.R. Artículo 157.3

DOCUMENTACIÓN:

R.G. Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un Proyecto de Compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

- 1) Descripción de la propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
Cuando participen en el Proyecto de Compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.
- 2) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 al 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las

cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

- 3) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan.
- 4) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- 5) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

R.G. Artículo 173

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezcan el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

N16. Proyectos de Reparcelación

T.R. Artículo 165

DOCUMENTACIÓN:

R.G. Artículo 82

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:
 - 1) Memoria.
 - 2) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
 - 3) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
 - 4) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
 - 5) Cuenta la liquidación provisional.
 - 6) Planos:
 - f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.
 - f.2. Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
 - f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
 - f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
 - f.6. Plano de superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).
2.
3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

R.G. Artículo 83

La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- 1) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- 2) Descripción de la unidad reparcelable.
- 3) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- 4) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- 5) Criterios de adjudicación.
- 6) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que daban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- 7) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

R.G. Artículo 84

1. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.
2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deben ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

N17. Proyectos de parcelación.- Agregación, segregación, nueva parcelación o reforma de parcelación previa.

DOCUMENTACIÓN:

La Legislación Urbanística remite a lo que disponga el planeamiento de aplicación como acto sometido a licencia (art. 242.5 T.R.).

Como mínimo, un Proyecto de Parcelación ha de constar con los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Planos de estado actual.
3. Planos de estado reformado.

NOTA: Es muy frecuente que el planeamiento exija la inclusión de propuesto de cédula urbanística de cada parcela resultante.

N18. Otros documentos

Otros documentos de naturaleza urbanística, tales como delimitaciones de Unidades de Ejecución, Proyectos de Expropiación, etc., se ajustarán en su contenido a lo dispuesto en la Legislación Urbanística, directamente o por analogía con otros documentos.

DISPOSICIÓN FINAL:

Facultar a la Junta de Gobierno para que resuelva cualquier incidencia que surja durante la puesta en práctica de estas normas.

NOTAS:

- 1) No se aceptarán encargos de proyectos básicos aisladamente. Podrá aceptarse como misión parcial siempre que exista encargo conjunto a otro Arquitecto de las siguientes fases del trabajo.
- 2) Exigir la presentación conjunta de los proyectos básicos y de ejecución para aquellos cuyo presupuesto de ejecución material sea igual o inferior a 2.500.000 x Fa ptas., así como en todos los casos en que sea solicitada minoración de honorarios.
- 3) Adoptar como documentación correspondiente a proyecto básico la contenida en el intervalo definido por la mínima propuesta y la máxima aprobada por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.
Caso de ser presentada mayor documentación, ésta será considerada como correspondiente al proyecto de ejecución exigiendo su tarificación como documentos independientes.
- 4) La documentación mínima de los trabajos de planeamiento se adecuará a lo expuesto en el Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en todo caso a lo dispuesto en las vigentes Tarifas de Honorarios.
- 5) Crear la existencia de unos derechos de visado de expedientes de legalización por importe del 10% de los honorarios que sustituyan al actual recargo impuesto a estos trabajos a fin de dar cumplimiento al punto 5.9 de las vigentes Tarifas de Honorarios.
- 6) Disolver la Comisión de Tarifas de este Colegio, al entender que ha cumplido su cometido, y editar una publicación que contenga todos los acuerdos parciales adoptados de normativa de nuevas Tarifas, lógicamente ordenados, en orden a conseguir un conocimiento claro y preciso de la misma por parte de todos los Colegiados.

Trabajos de reformas, reparaciones y ampliaciones de escasa entidad.

- 1) La documentación mínima exigible para estos trabajos será:
 - Memoria
 - Planos
 - Presupuesto estimado
 - Dirección de obrasEl Colegiado podrá completar algún documento si lo estima necesario.
- 2) Los honorarios se obtendrán aplicando los porcentajes del cuadro 1-A de las Tarifas, multiplicando por 1'2, con un mínimo de 7.500 Fa pesetas. Dichos honorarios se entienden por proyecto y dirección y serán devengados conjuntamente al visado del proyecto.
- 3) Los posibles desplazamientos se cobrarán aparte según Tarifa VII.
- 4) La presentación resumida de estos trabajos se admitirá sólo cuando los honorarios resultantes no superen la cantidad de 20.000 x 1'2 x Fa pesetas.