

CAPITULO SEGUNDO PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION

Art. 64. Clasificación.

En función de la estrategia contenida en las Normas Subsidiarias se regulan los procedimientos de intervención siguientes:

- a) Autorización de proyectos de edificación
- b) Estudios de Detalle
- c) Planes Especiales

Art. 65. Proyectos de edificación.

En la solicitud de concesión de licencia han de presentarse proyectos de edificación, de acuerdo con las características siguientes, además de la documentación prevista por la legislación vigente y por estas mismas Normas:

1. Memoria que describa la operación, obra o instalación con la precisión y abasto suficientes para avalar la procedencia de la licencia. Esta descripción ha de referirse tanto a la integración de la obra en la isla y respecto a las construcciones existentes como las características de la propia obra. También se hará referencia a los usos que se han de instalar.

2. Planos de situación e información a escala 1/500 como máximo, en los que se reflejen las determinaciones de los planos de ordenación y la normativa aplicable. También deberán reflejarse las edificaciones existentes, los límites de la parcela y las variaciones que la construcción que se proyecta pueda introducir en la ordenación actual de la manzana.

3. Planos de la obra proyectada a escala no inferior a 1/100.

4. Cuando por la naturaleza de la obra o instalación no se considere necesario un proyecto técnico con las características previstas en los apartados anteriores de este artículo, deberán expresarse en la Memoria las circunstancias que justifican la omisión de los diversos documentos o la alteración de las características establecidas por estos mismos.

Art. 66. Condiciones particulares de los proyectos de edificación.

Además de las condiciones generales, se establecen requisitos específicos para los proyectos de edificación siguientes:

1. Proyecto de reforma de la edificación.

Se trata de la reforma interior de un edificio sin variaciones importantes en la estructura, fachada y cubierta. En la Memoria se pondrá particular atención en la descripción del uso a que deberá dedicarse la construcción renovada. En el supuesto de cambio de uso se expondrá la incidencia del nuevo uso en la ordenación y en el entorno haciendo referencia a los aspectos de sonoridad y generación de tráfico. Los planos deberán dibujarse a escala 1/100.

2. Proyecto de sustitución.

Se trata del derribo y posterior construcción de un edificio nuevo en la parcela que ocupaba la edificación derribada. En los planos de información se reproducirá la construcción derribada y la situación de la nueva respecto a la anterior a escala 1/100.

3. Proyecto de ampliación.

Se trata de la adición de una nueva construcción a una edificación ya existente. En los planos de información se reproducirá la construcción inicial y la situación de la ampliación respecto de aquella, de la parcela y de la manzana a escala respectivamente 1/100 y 1/500.

Art. 67. Estudios de Detalle.

1. Si no se establece expresamente otra cosa, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de edificación y uso de la zona correspondiente.

2. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas Normas Subsidiarias, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas Normas Subsidiarias en la ordenación de las edificaciones que se establece.

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de

Reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

- b) Plano del emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1/500.
- c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala 1/100 o 1/200.

Art. 68. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior que obligatoriamente se formulen para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias no podrán introducir modificaciones no expresamente previstas por estas Normas.

2. Los Planos normativos serie 400 y la regulación detallada de cada núcleo de población contienen las determinaciones que los Planes Especiales de Reforma Interior han de desarrollar.

3. Mientras no esté vigente el Plan Especial preceptivo, sólo podrán autorizarse las obras y actividades siguientes:

- a) Con carácter general, obras de conservación de los edificios por motivos de seguridad e higiene.
- b) Obras de derribo de edificaciones, excepto si su conservación está prevista en estas Normas Subsidiarias o en la legislación específica.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener documentos siguientes:

a) Memoria en la que se haga expresa referencia a las opciones de desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

b) Planos de información.

c) Plano de ordenación general a escala 1/200 en el que se detalle la organización general de las edificaciones y usos.

d) Planos de organización de los diversos servicios técnicos.

e) Planos a escala 1/200 con detalle de la ordenación de los espacios libres y equipamientos.

f) Estudio económico costo-beneficio.

g) Estudio detallado de la distribución de las edificabilidades.