

— Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

— Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por estas Normas Subsidiarias y por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquella en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma en cuanto a su financiación integramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar —si es que hay lugar a ello— al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del Art. 53.2 de la L.S. (Art. 46.b. R.P.) han de tener naturaleza normativa y por tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente, tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos —sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 46.b) R.P.— han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

— Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento en aparcamientos y zonas libres, con determinación de las condiciones de su cesión al Municipio.

— Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca.

— Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

— Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

— Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una Asociación a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración Urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

g) Medios económicos con que cuenta el promotor que deben detallarse acreditando su realidad.

CAPITULO IV.— NORMAS DE CONTENIDO DE PLANES DE DESARROLLO

Artículo 12: CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI) Y DE PROTECCION (PEP).— Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por las Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

— El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

— Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

— Deberán establecer, para el Centro Histórico, los presupuestos, programas y políticas de rehabilitación, así como los medios de protección necesarios para lograr los objetivos señalados para el área.

Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

Artículo 13: CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.— Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

— La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable.

— El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

— Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos o a los estacionamientos de que disponga, el fomento del carácter que se asigne el área desde las Normas Subsidiarias.

— Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

— Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

Artículo 14: CONDICIONES QUE DEBERAN CUMPLIR LOS PLANES PARCIALES.— a) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

— El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos, evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

Se garantizará la solución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación, con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

b) Acceso a los usos.

— El Plan Parcial determinará el número máximo de puntos de acceso al viario principal para cada tramo del mismo, de acuerdo con su longitud.

— Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de viario secundario.

— Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal, con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

c) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el Viario Principal, el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin. En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales, garantizando siempre su espacio estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporable al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo.

d) Definición de la Red Peatonal. La Red Peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

— Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

— Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

— Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la Red Peatonal no superarán pendientes del 8%.

e) Condiciones adicionales. Además de las condiciones mencionadas, los Planes Parciales especificarán:

— Parcelación de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

— Reservas de suelo para espacios libres y deportivos y de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

— Reservas de suelo para dotaciones y servicios, de acuerdo con las previsiones de las Normas y las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

— Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación de Usos y los criterios enunciados en estas Normas.

Artículo 15: CRITERIOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.— Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios y condiciones prescritos para los Planes Parciales en los artículos anteriores, dentro de sus competencias.

— Salvo determinación expresa en contrario, la unidad mínima afectada por el Estudio de Detalle será la manzana.

Artículo 16: FINALIDAD DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.— 1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras y tendrán por finalidad llevar de forma integral a la práctica las determinaciones de los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, así como cualquier otro supuesto de posible urbanización previsto expresamente en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana, en el suelo propio de su actuación correspondiente.

A este efecto, detallarán y programarán las obras y servicios de esta índole previstos en la N.S.M., Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, ampliándolos en los casos que se estime oportuno a otros previsibles y que no figuran en aquellos, como pueden ser: evacuación de residuos, calefacción comunal, instalaciones privadas de gas, etc...

2. Se redactarán con suficiente precisión, como para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán