

**Art. 1.1.10. Planes Parciales.** 1. Para el desarrollo de las previsiones de las Normas en suelo urbanizable se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y de las propias Normas.

2. Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá denegarla por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión de las Normas, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc...)

3. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, éste examinará el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, antes de ser sometidos a trámite.

Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial las obras a que se refiere el Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones de las Normas.

4. Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Artículo 53.2. de la Ley del Suelo, con el alcance que se determina a continuación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos, y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superficiadas y asignada a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos notificados. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas. Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de lo correspondiente al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general se establece que la conservación, por parte del Ayuntamiento, se efectuará cuando el grado de integración de la urbanización en el núcleo sea completo. A tal efecto se estima que se da este supuesto cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el sector haya sido urbanizado en su totalidad.
- Que haya transcurrido un plazo no inferior a tres años desde la terminación de las obras del sector.
- Que exista continuidad entre el núcleo y el sector en cuestión, sin sectores intermedios aún no recepcionados.
- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

En tanto no se produzca la recepción de las obras se establecerán las Entidades de Conservación o cualquier otra modalidad prevista en el Plan.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

Habrán de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización, compromiso a renovar o adaptar en el momento de la aprobación de las obras de urbanización.

Igualmente ha de concretarse la construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Otra cuestión a concretar se refiere a las modalidades de conservación a que antes nos referíamos.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos. La garantía se expresa por el importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, a prestar en metálico, valores públicos o aval bancario. En cualquier caso la evaluación económica del Plan Parcial será revisada por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infra-valoraciones.

f) Medios económicos de toda índole.

Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

**Art. 1.1.11. Estudios de Detalle.** 1. Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 14 de la Ley del Suelo.

2. Cuando el Estudio de Detalle está promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de

propietarios afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular.

**Art. 1.1.12. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.** En aplicación del apartado 3 de Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio, los Estudios de Detalles contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa.

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Planos del estado actual de los terrenos, admitiéndose el parcelario actualizado del Catastro de Urbana o planos municipales a escala 1:500 ó 1:1.000.
- d) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- e) Plano de parcelas propuestas.
- f) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- g) Relación de propietarios afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

**Art. 1.1.13. Planes de Reforma Interior.** Se promoverán las operaciones de Reforma Interior que autoriza el Art. 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando ello requiera la modificación de la estructura fundamental de las Normas, no podrá realizarse sin la revisión de las mismas, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones de las Normas.

Las operaciones que incrementan las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centro asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el Art. 23.3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en estas Normas. Estas operaciones podrán llevarse a cabo sin modificar previa o simultáneamente las Normas, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran estas Normas Subsidiarias sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

**Art. 1.1.14. Plan de Etapas.** El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Planes de Reforma interior fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos.

Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de diez años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de renovación urbana, de remodelación o de rehabilitación, o que entrañen la realización de operaciones que por los medios disponibles, envergadura y repercusión social necesiten actuaciones temporales superiores.

**Art. 1.1.15. Proyectos de Urbanización.** Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y a los siguientes criterios de calidad, salvo solución distinta debidamente justificada y que acepte el Ayuntamiento.

A. Explanación y Pavimentación.

La vitalidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

1. El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3 mts. El ancho de las bandas de aparcamiento es en línea y de 5 mts. si el aparcamiento es en batería. La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Carreteras. La de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

2. Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima 1,50 mts., las secundarias, y 3 mts. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales. Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean transitables por minusválidos, coches de niños, etc..., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

3. Las aceras y red peatonal se ajustarán previo hormigonado de la base con 15 cms. de hormigón en masa de 250 kg. de cemento por m.<sup>3</sup> y