

A.2. Asimismo, y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

– Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y del Plan Especial del Medio Físico de La Rioja.

– Descripción de las características del sistema general:  
– Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.  
– Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:  
– Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

– Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

– Definición de usos e instalaciones afectadas por el sistema general:

– Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

– Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

– Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

– Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

– Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

– Programación de obras.  
– Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

– El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3. En el ámbito del "Suelo Urbanizable" exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de Suelo Urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

– Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

– Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B. Tramitación: Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para su formación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.4. Planes parciales.** A. Contenido: Los planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento además de:

– Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

– La definición de los ámbitos en que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

– Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

– Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

– Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éstas.

– La definición precisa del Plan de Etapas en que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones; en cualquier caso deberán respetarse los plazos fijados en las Normas.

– Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenida en las Normas en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B. Tramitación: Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo, Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de

Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.5. Estudios de detalle.** A. Contenido: Los Estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

– Ambito de actuación.  
– Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación:

– Calificación pormenorizada del suelo.

– Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

– Definición de alineaciones y rasantes.

– Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

– Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

– Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

– Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

– La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

– La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

– Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

– La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B. Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

C. Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.6. Proyecto de urbanización.** A. Contenido: Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

– Ambito de actuación.

– Determinaciones de las Normas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

– Calificación pormenorizada del suelo.

– Definición de alineaciones y rasantes.

– Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

– Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

– Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

– Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías: Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se