

Art. 5. Precisión de límites. Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a: 1) las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) las características topográficas del terreno; 3) los límites de la propiedad rústica o urbana; 4) la existencia de arbolado y otros elementos de interés.

b) No representan distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un 5 % en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000 o menor.

CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS NORMAS

Sección 1.ª En suelo urbano

Art. 6. Instrumentos de desarrollo. 1. El desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas para el Suelo Urbano ha de producirse necesariamente en la medida en que ello fuera pertinente, a través de los siguientes instrumentos:

a) Planes Especiales en cualquiera de las modalidades previstas por el Ordenamiento Urbanístico, según la naturaleza de la actuación a realizar.

b) Estudios de Detalle, con las finalidades legales de acuerdo con las especificaciones de estas Normas y en los términos del Art. 14 de la Ley del Suelo.

c) Proyectos de edificación, cuando el terreno donde se vaya actuar cumpla las condiciones de solar edificable, de acuerdo con las previsiones contenidas en estas Normas.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la redacción de Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias, cuando fueran precisos.

Art. 7. Contenido de los planes. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle a que se refiere el Art. anterior han de desarrollar las determinaciones y contener los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística. En todo caso, los Planes Especiales deberán establecer los plazos para su ejecución, tanto en lo que respecta a la urbanización como a la edificación.

En cualquier caso, habrá de formar parte integrante del terreno donde se pretende construir la parte de vialidad rodada a que la construcción presenta fachada, comprendida entre la zona privatizable de la construcción y el bordillo opuesto de la calzada, es decir, incluyendo la calzada completa para su cesión gratuita al Ayuntamiento.

Si uno de los lados del terreno presentara fachadas a un espacio libre que deba cederse gratuitamente, también habrá de incluirse necesariamente, para ser cedida gratuitamente en el terreno afectado una superficie de anchura igual a la del vial descrito en el párrafo anterior y de longitud igual a la de esta fachada.

Únicamente quedará exceptuado el solicitante de la licencia de la obligación expresada en los párrafos anteriores si los viales o espacios libres a que presentare fachada el terreno estuvieren ya urbanizados e integrados en el dominio público por lo menos en extensión igual o superior a la que resultaría de aplicar este precepto.

Si el terreno donde se pretende construir no presentare fachada a una calle urbanizada, podrá condicionarse la concesión de la licencia a la total urbanización de la vialidad antes descrita en todo el frente del edificio y a su prolongación hasta enlazar con la calle más próxima que estuviere ya urbanizada, que realizará el promotor.

En caso de que el promotor no realizara las obras de urbanización, el Ayuntamiento las ejecutará con cargo a la garantía depositada, no procediéndose a la licencia de ocupación en tanto no estén terminadas y recibidas éstas.

Sección 2.ª En suelo urbanizable.

Art. 9. Instrumentos de desarrollo. 1. El desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbanizable ha de verificarse a través de los siguientes Planes:

a) Planes Parciales de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley del Suelo (Art. 43. 1 del Reglamento de Planeamiento).

b) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, cuando no se incluya la ejecución en el marco de los Planes Parciales, de los previstos en el Art. 17.2 de la Ley del Suelo (Art. 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento).

c) Estudios de Detalle, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley del Suelo (Art. 65 del Reglamento de Planeamiento).

Art. 10. Contenido de los planes. 1. Los Planes de Desarrollo de esta ordenación general en suelo urbanizable contendrán las determinaciones y los documentos prescritos por la legislación urbanística, debiendo especificar los plazos para su ejecución, por lo que hace tanto a la obra de urbanización como a las de edificación.

2. En particular, los instrumentos de desarrollo de estas Normas Subsidiarias deberán cumplir estrictamente sus determinaciones relati-

vas a dotaciones de espacios verdes y equipamiento público, que en todo caso nunca podrán ser inferiores a las que resultaren de la aplicación directa de los preceptos de la legislación urbanística.

Art. 11. Sistema de actuación. 1. Para la ejecución de los Planes Parciales, cuando éstos sean de promoción privada, será preferente el sistema de compensación. Cuando sean de promoción pública, será preferente el sistema de cooperación. Los Planes Parciales que opten por sistemas de actuación distintos del indicado como preferente deberán justificar su elección de forma expresa y objetiva.

2. Los Planes Especiales, de formularse, deberán ejecutarse por el sistema que en cada uno se determine.

Art. 12. Proyectos de urbanización. 1. Los Planes Parciales y Especiales previstos en este capítulo, requieren para su ejecución la redacción y aprobación previas de los pertinentes proyectos de urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los Planos Especiales o a las etapas en que se divida la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

Art. 13. Régimen transitorio. En tanto no se inicie la tramitación de un Plan Parcial, se podrá actuar en el Sector correspondiente en las mismas condiciones que en el suelo No Urbanizable.

Sección 3.ª En el suelo no urbanizable

Art. 14. Instrumentos de desarrollo. El desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en Suelo No Urbanizable, ha de verificarse a través de los siguientes instrumentos:

a) En el caso de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se podrán realizar proyectos para la solicitud directa de licencias.

b) En el caso de actuaciones autorizadas por estas Normas en suelo No Urbanizable, no contempladas en el punto anterior, previamente a la solicitud de concesión de licencia, se tramitará un Anteproyecto, siendo el procedimiento previsto en el Art. 43. 3 de la Ley del Suelo y, en aquellos casos contemplados por esta Norma, se acompañará también el correspondiente Estudio de Impacto.

c) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, de los previstos en el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.

d) Planes Especiales para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio lugar, y cualesquiera otras finalidades análogas, de los previstos en el Artículo 17.1 de la Ley del Suelo.

Art. 15. Contenido de los planes. Los Planes Especiales que se redacten en Suelo no Urbanizable, contendrán las determinaciones y documentación previstas en el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose a los fines para los que se haya redactado el Plan Especial.

CAPITULO III. INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Sección 1.ª En el planeamiento

Art. 16. Disposición general. Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los planes de desarrollo de estas Normas Urbanísticas previstos en el capítulo anterior, en los términos del Art. 52 de la Ley del Suelo.

Art. 17. Contenido de los planes de iniciativa particular. 1. Los Planes de iniciativa privada, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los datos y documentos establecidos en el Art. 53.2 de la Ley del Suelo (Arts. 46 y 64 R.P.).

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se alude en el número anterior es el siguiente:

a) La Memoria Justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización ha de abordar las siguientes cuestiones:

Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

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 aquélla 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— íntegramente por el promotor.