

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 Subsidiarias, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc.

Una vez obtenida dicha autorización, podrán iniciarse redacción del Plan Parcial para lo que contarán con las facilidades expresadas en el artículo 72.2 de la Ley del Suelo recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y los servicios técnicos del Ayuntamiento.

3. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios técnicos correspondientes examinarán el documento para comprobar si cumplen con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación antes de ser sometidos a trámite, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.

Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación de los documentos a los criterios urbanísticos generales pudiendo recomendar modificaciones y alternativas.

Este informe no condicionará la aprobación inicial aunque se adjuntará al expediente sometido a información pública.

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

4. El Plan Parcial se aprobará definitivamente por la comisión de Urbanismo de La Rioja u Organo que la sustituya. Una vez aprobado definitivamente, las obras a que se refiere el artículo 42 del reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones del Plan Parcial.

1.3.10.— Ambito territorial de los planes parciales: Sectores.

El sector es el ámbito normal del planeamiento parcial, no obstante lo anterior podrá procederse a la agrupación de dos o más sectores a los solos efectos a realizar el planeamiento parcial de forma conjunta sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los sectores originales así como tampoco procesos de concentración de espacios libres, únicamente se permitirá la concentración de dotaciones complementarias en unidades adecuadas sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento de cada sector.

1.3.11.— Documentación mínima y contenido de los planes parciales para el desarrollo de las áreas aptas para urbanizar.

Los planes parciales se elaborarán de acuerdo con lo que disponen los artículos 43 a 56 del Reglamento del Planeamiento, las determinaciones de los planes parciales se desarrollarán en los siguientes documentos.

- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

Estos documentos contendrán las previsiones especificadas en los artículos 58 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

Contendrán también, aquellos documentos que, de acuerdo con el artículo 1.4.13. de estas Normas Subsidiarias garanticen la ejecución de sus prescripciones en las áreas aptas para urbanizar.

Sección 4ª.— Desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable.

1.3.12.— Planes Especiales en suelo no urbanizable.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable se podrán formular Planes Especiales de protección, conservación y mejora del paisaje y del medio físico y rural y de las vías de comunicación que, en ningún momento supondrán medidas edificatorias no previstas en estas Normas Urbanísticas. Su aprobación seguirá el mismo procedimiento que los Planes Parciales, tal como se regula en los artículos 147 y 148 del R.P.

1.3.13.— Documentación mínima y contenido de los Planes Especiales en suelo no urbanizable.

Los documentos serán los previstos en el artículo 77 del R.P.U. y todos aquellos que sean necesarios para garantizar que estos espacios, por sus características, según las propias Normas Subsidiarias, deberán ser objeto de una especial protección y por tanto no se utilizarán de forma que impliquen transformación en su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se desea proteger, y se acomodarán a lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 del R.P.U.

1.3.14.— Definición de núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son característicos de las áreas con destino urbano.

1.3.15.— Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleos de población.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevo núcleo de población cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

A) Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas entre si cuando la distancia entre sus parámetros

exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 50 metros.

B) Que la densidad existente sea igual o superior a diez viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.

C) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

I) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de proceso de urbanización unitario.

II) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

III) Disponer de accesos varios, comunes o exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con cercado de acera.

IV) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto de la estación de transformación común a todas ellas; red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios por espacios comunales.

V) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

VI) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

VII) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresas o insertaciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Organo que la otorgó.

CAPITULO 4º.— EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Sección 1ª.— Disposiciones Comunes.

1.4.1.— Administración actuante.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias y de los planes que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la Administración actuante que es el Ayuntamiento.

2. Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamiento comunitarios, en el territorio de estas Normas Subsidiarias, son operaciones de ejecución del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de estas Normas Subsidiarias.

1.4.2.— Otros sujetos para la ejecución de las Normas Subsidiarias.

Para la ejecución de estas Normas Subsidiarias, o de los planes que en desarrollo de las mismas se aprueben, podrá utilizarse cualquiera de los procedimientos de gestión previstos en el capítulo 1º del R.G.U., que resulte oportuno.

1.4.3.— Concesiones para equipamientos.

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que el Ayuntamiento o a la Administración hayan adquirido por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluida la cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios del suelo, la Administración titular o el Ayuntamiento podrán otorgar una concesión para el susodicho suelo sea destinado al equipamiento comunitario previsto en las Normas Subsidiarias. Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

2. En todo caso, la concesión se llevará a cabo solo cuando el Ayuntamiento o la Administración Pública no puedan hacerse cargo, por motivos fundados y razonables, de su ejecución o gestión.

3. La concesión se otorgará por concurso y será requisito previo para ofrecer la concesión, la redacción y exposición al público de una Memoria justificativa de su no asunción y gestión por parte de la Administración Pública o el Ayuntamiento, así como la fijación del plazo de duración de la misma. La exposición se efectuará de una manera clara y precisa a fin de garantizar la comprensión del público.

Sección 2ª.— Ejecución del Suelo Urbano.

1.4.4.— Sistemas de actuación.

1. Para la ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano a través de Planes Especiales mediante polígonos o unidades de actuación, se considera sistema preferente el de cooperación, establecido en los artículos 131 y siguientes de la Ley del Suelo y 186 y siguientes del R.G.U., sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo.