

en el Municipio.

Los expedientes de ruina se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 a 20 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2—2.— DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2—2—1.— DISPOSICIONES GENERALES.

1—1.—ORGANOS ACTUANTES.

1.— El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponderá al Ayuntamiento de Agoncillo, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración particular establecida en la Ley y en la presente Normativa.

2.— A la Administración Central y a la Autonómica corresponderá, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

1—2.— INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la ley del suelo y en esta Normativa, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Edificación.

1—3.— AMBITOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

1.— La unidad de actuación en el suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establece en las mismas.

2.— Polígono es el suelo urbanizable delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada polígono podrá ser igual o inferior al sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

3.— El sector es la unidad del suelo urbanizable delimitada por el presente Plan para su Ordenación a través de un Plan Parcial.

1—4.— ADECUACION DEL DESARROLLO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.— Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni manteniendo para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2.— Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas, salvo en el caso que se describe en el punto 1-6.

3.— Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no estuviese expresamente prevista por esta Normativa, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias, con la siguiente excepción en el Sector 1 del Suelo Urbano descrita en el punto 1-6.

1—5.— PRECISION DE LIMITES.

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 1:5000 o mayor, de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2000 o menor.

1—6.— VARIACION O REAJUSTE DE ALINEACIONES.

La adaptación o reajuste de las alineaciones se regulará mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, siempre y cuando se justifique la no variación del volumen edificable definido por el P. Especial.

Dada la complejidad de la problemática de las propiedades afectadas y la exigua capacidad de gestión de un Ayuntamiento como el que nos ocupa, resulta inviable plantear soluciones drásticas a priori con un trazado de alineaciones, en zonas semiconsolidadas, de amplias secciones de calle.

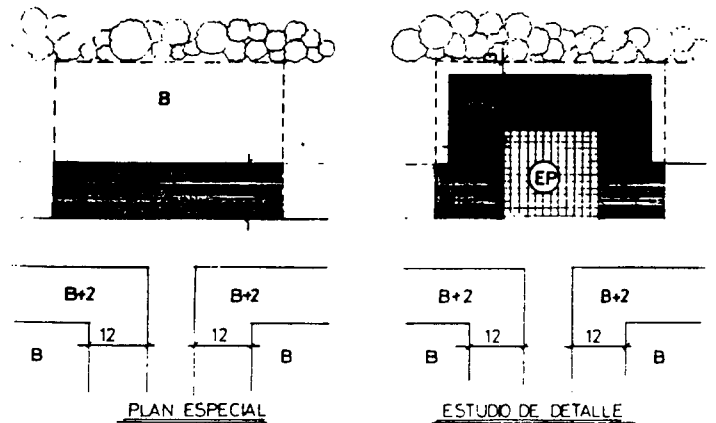
Es de hacer notar la clara diferencia existente en la mentalidad del vecino propietario de su parcela, contabilizada por m<sup>2.</sup>, y la del promotor inversor con una clara visión del concepto de "edificabilidad" y rentabilidad de la misma, dejando al margen el concepto de superficie de parcela.

Esta última posibilita la facilidad para la consecución de espacios libres y es por ello por lo que el planeamiento se ha de realizar pensando en ambos conceptos y abierto a las posibilidades que el segundo nos plantea aunque la aceptación y aprobación hayan de pasar por el primero.

Por ello y a fin de conseguir un mayor desahogo en la trama urbana, en cuanto a espacios libres y de uso público, se concreta la alternativa que a continuación se detalla, como excepción del párrafo inicial:

— El Ayuntamiento podrá solicitar o aprobar a propuesta del promotor la redacción de un estudio de detalle que aumente el volumen edificable establecido en el Plan Especial, siempre y cuando, no superando las alturas establecidas, se ceda una superficie para uso público que sea equivalente a la nueva superficie ocupada por la planta de viviendas y nunca inferior a lo establecido por el Art. 4-b del Anexo del Reglamento de Planeamiento para área de juego y recreo de niños con una superficie mayor o igual a 200 m<sup>2.</sup>

EJEMPLO GRAFICO



$$E_2 - E_1 = EP \geq 200 m^2$$

2—2—II.— DESARROLLO DE LAS NORMAS.

II—1.— EN SUELO URBANO.

II—1—1.— 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 a 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.

II—1—2.— 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 la que la construcción presenta fachada, comprendida entre la zona privatizable de la construcción y el bordillo opuesto de la calzada, 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