cuando fuera precisa la realización de reparcelación, la cesión del suelo de cesión obligatoria se verifica conforme a lo dispuesto en Art. 100.1 de la L.S en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo previsto en el Art. 100 de la L.S.

En otro caso, la cesión ha de verificarse -con constancia documental- antes del comienzo de las obras.

2.— Las asociaciones administrativas previstas en el Art. 131.3 de la L.S. tienen la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acordará por el Ayuntamiento a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de los terrenos incluidos en los correspondientes polígonos o unidades de actuación. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impone a los propietarios y deviene obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones reside en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el Art. 132 de la L.S., de modo que la Administración se limita —en tales supuestos— a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan, correspondiendo a estas asociaciones:

a) La distribucion del montante total de las cargas de urbanización entre los propietarios en proporción al valor de las fincas de que sean titulares o que les sean adjudicadas en la reparcelación, y la verificación del pago a la Administración actuante.

b) La distribución del montante de las cantidades a cuenta que fueran exigidas por la Administración en la misma forma establecida en el apartado anterior y la verificación del pago a dicha Administración.

c) La negociación y la suscripción con la Administración, en nombre y representación de los propietarios, de convenios para el aplazamiento de los pagos por gastos de urbanización.

La constitución de las asociaciones administrativas ha de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás normas de aplicación.

III—2—4.— SISTEMA DE EXPROPIACION POR CONCESION ADMINISTRATIVA.

1.— Puede ser objeto de concesión administrativa la ejecución mediante el sistema de expropiación de toda clase de planes.

2.— La concesión se otorga por concurso, tramitado conforme a las disposiciones de la legislación de régimen local y Reglamento de Gestión Urbanística, cuya adjudicación confiere al concesionario automáticamente la condición de beneficiario de las expropiaciones previstas en los Arts. 2.2 de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.1 de su Reglamento.

2—2—IV.— NORMAS DE CONTENIDO DE PLANES DE DESARROLLO.

IV—1.— PLANES ESPECIALES.

IV—1—1.— OBJETO.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

IV—1—2.— CONTENIDO.

Los Planes Especiales que se lleven a cabo contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y, en su caso, las que se exponen en los Arts. 82.1, 84.1.y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

IV—1—3.— CRITERIOS DE DESRROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI) Y DE PROTECCION (PEP).

Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por las Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

— El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

— Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráficos.

— Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

IV—2.— PLANES PARCIALES.

IV—2—1.— AMBITO.

De acuerdo con los Arts. 43.4 y 44.2 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen las Normas Subsidiarias se referirán a terrenos incluidos en suelo urbanizable, no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de éste.

IV—2—2.— CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

— La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable, o bien una parte de estos, que tenga superficie mínima de 4 Ha. y garantice que el resto del sector es igual o superior a 4 Ha.

En este caso el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las cesiones obligatorias referentes a Centros docentes, asistenciales y zonas deportivas, a fin de poder complementarlos con otros planes parciales.

— El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

— Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos o a los estacionamientos de que se disponga, el fomento del caracter que se asigne al área desde las Normas Subsidiarias.

— Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su facil acceso desde las vías principales.

— Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

IV—2—3.— CONDICIONES QUE DEBERAN CUMPLIR LOS PLANES PARCIALES.

a) Alineaciones y rasantes del viario y de la edificación.

— El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

* Se fomentará el trazado de un viario de circulación contínua sin retrocesos, en la medida posible.

* Se garantizará la solución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación, con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

b) Acceso a los usos.

— El Plan Parcial determinará el número maximo de puntos de acceso al viario principal para cada tramo del mismo, de acuerdo con su longitud.

— Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de viario secundario.

— Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal, con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

c) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el Viario Principal, el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin. En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales, garantizando siempre su espacio estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por últlmo, se deberá prever el número de estacionamientos incorporable al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo.

d) Definición de la Red Peatonal.

La Red Peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

— Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

— Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

— Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la Red Peatonal no superarán pendientes del 8 %.

e) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Planes Parciales especificarán:

— Parcelación de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

— Reservas de suelo para espacios libres y deportivos y de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

— Reservas de suelo para dotaciones y servicios, de acuerdo con las previsiones de las Normas y las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

— Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación de Usos y los criterios enunciados en estas Normas.

IV—3.— ESTUDIO DE DETALLE

IV—3—1.— OBJETO.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias,