

3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Ribafrecha o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación:

3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinario.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A) Contenido: Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Contenido en suelo Urbano: En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

- Definición y diseño de espacios públicos que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de sus características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en, plazos y cuantía, a los organismos inversores públicos y privados competentes.

Contenido en suelo No Urbanizable: 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 planeamiento especial del Medio Físico de la Comunidad.

- Descripción de las características del Sistema General:

- 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 o 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 de 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.

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 formulación, 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. Estudios de Detalle.

A) Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en 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 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 las características de aprovechamiento que correspondan a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, según lo previsto en las Normas.

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 de la edificación) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten 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 no 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 Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 104.5 del Reglamento de Planeamiento.

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

3.2.5. Proyectos de Urbanización.

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

- Ambito de actuación.

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

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.