

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la rees- tructuración urbanística de un área delimitada a este aspecto por las N.S.P.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje, la protección de las vías de comunicación, la protección y mejora del medio rural o agrícola, la protección de espacios naturales, la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las N.S.P. para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan.

— Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

— Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las N.S. P.

Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

— Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

— Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

— Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

— Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las N.S.P.

— Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garantizan la defensa de los intereses de la población afectada.

4. En los Planes Especiales de Reforma interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

5. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

3. Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Artículo 2.2.3 Figuras complementarias de ordenación detallada

1. Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación de las N.S.P., de los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos.

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las N.S.P., o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en el artículo 6.2.12 de estas normas.

2. Normas Especiales de Protección

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las N.S. en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

3. Ordenanzas Especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en las N.S.P. como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión de las N.S.P., se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Nalda.

Artículo 2.2.4 Instrumentos de Gestión

1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se va planta señaladas en el artículo 2.3.3.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

3. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

2. Delimitación de polígonos y unidades de actuación

1. Cuando no estuviese contenida en las presentes Normas, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan. 2.

En ejecución de las presentes N.S.P. y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, igualmente, y cumpliendo los requisitos señalados en el citado número 2 del artículo 117 de la Ley, y atendiendo especialmente al contenido de su apartado b), en ejecución de las determinaciones de las N.S.P. para el suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación espacialmente discontinuas y normalmente referidas a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que se desarrolle