

con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000 o menor.

## CAPITULO II.— DESARROLLO DE LAS NORMAS

### SECCION 1ª: EN SUELO URBANO.

#### Artículo 6.— Instrumento de desarrollo.

1.— El desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas para el suelo urbano ha de producirse necesariamente en la medida 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 artículo 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 del Proyecto de Urbanización y de obras ordinarias, cuando fueran precisos.

#### Artículo 7.— Contenido de los Planes.

Los Planes Especiales y los Estatutos de Detalle a que se refiere el artículo anterior han de desarrollar las determinaciones y obtener 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, comprendidas entre la zona privatizable de la construcción y el bordillo opuesto de la calzada, es decir, 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 incluir 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 obligación expresada en los párrafos anteriores si los viales o espacios libres a que presentara fachada el terreno estuvieren ya urbanizados e integrados en el dominio público por lo menos en extensión igual o superior a la que resultaría de aplicar este precepto.

Si el terreno donde se pretende construir no presentara fachada a una calle urbanizada, podrá condicionarse la concesión de la licencia a la total urbanización de la vialidad antes descrita en todo el edificio y a su prolongación hasta enlazar con la calle más próxima que estuviere ya urbanizada, que realizará el promotor.

En caso de que el promotor no realizara las obras de urbanización, el Ayuntamiento las ejecutará con cargo a la garantía depositada, no procediéndose a la licencia de ocupación en tanto no estén terminadas y recibidas éstas.

### SECCION 2ª: EN SUELO URBANIZABLE.

#### Artículo 9.— Instrumentos de desarrollo.

1.— El desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbanizable ha de verificarse a través de los siguientes Planes:

a) Planes Parciales de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo (Artículo 43.1.1 del Reglamento de Planeamiento).

b) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, cuando no se incluyen la ejecución en el marco de los Planes Parciales, de los previstos en el artículo 17.2 de la Ley del Suelo (Artículo 76.2.a del Reglamento de Planeamiento).

c) Estudios de detalle, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la ley del Suelo (Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento).

#### Artículo 10.— Contenido de los planes.

1.— Los Planes de Desarrollo de esta ordenación general en suelo no urbanizable contendrán las determinaciones y los documentos prescritos por la legislación urbanística, debiendo especificar los plazos para su ejecución, por lo que hace tanto a la obra de urbanización como a las de edificación.

2.— En particular, los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias deberán cumplir estrictamente sus determinaciones relativas a dotaciones de espacios verdes y equipamiento público, que en todo caso nunca podrán ser inferiores a las que resultaren de la aplicación directa de los preceptos de la legislación urbanística.

#### Artículo 11.— Sistema de actuación.

1.— Para la ejecución de los Planes Parciales, cuando éstos sean de promoción privada, será preferente el sistema de compensación. Cuando sean de promoción pública, será preferente el sistema de cooperación. Los Planes Parciales que opten por sistemas de actuaciones distintos de actuación distintos del indicados como preferente deberán justificar su elección de forma expresa y objetivo.

2.— Los Planes Especiales, de formularse, deberán ejecutarse por el sistema que en cada uno se determine.

#### Artículo 12.— Proyectos de Urbanización.

1.— Los Planes Parciales y especiales previstos en este capítulo, requieren para su ejecución la redacción y aprobación previas de los pertinentes proyectos de urbanización.

2.— Los Proyectos de Urbanización pueden referirse a concretas fases previstas en los Planes Especiales o a las etapas en que se divide la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

#### Artículo 13.— Régimen Transitorio.

En tanto no se inicie la tramitación de un Plan Parcial, se podrá actuar en el Sector correspondiente en las mismas condiciones que en el suelo No urbanizable.

### SECCION 3ª: EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Artículo 14.— Instrumentos de desarrollo.

El desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en Suelo no urbanizable, ha de verificarse a través de los siguientes instrumentos:

a) En el caso de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se podrán realizar proyectos para la solicitud directa de licencias.

b) En el caso de actuaciones autorizadas por estas Normas en Suelo no Urbanizable, no contempladas en el punto anterior, previamente a la solicitud de concesión de licencia, se tramitará un Anteproyecto, siendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y, en aquellos casos contemplados por esta Norma, se acompañará también el correspondiente Estudio de Impactos.

c) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, de los previstos en el artículo 17.2 de la ley del Suelo.

d) Planes Especiales para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio lugar, y cualesquiera otras finalidades análogas, de los previstos en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 15.— Contenidos de los planes.

Los Planes Especiales que se redacten en Suelo no Urbanizable, contendrán las determinaciones y documentación previstas en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose a los fines para los que se haya redactado el Plan Especial.

## CAPITULO III.— INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

### SECCION 1ª: EN EL PLANEAMIENTO.

#### Artículo 16.— Disposición general.

Toda persona física o jurídica pueda formular cualesquiera de los planes de desarrollo de estas Normas Urbanísticas previstos en el capítulo anterior, en los términos del artículo 52 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 17.— Contenido de los planes de iniciativa particular.

1.— Los Planes de iniciativa privada, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los datos y documentos establecidos en el artículo 53.2 de la Ley del Suelo (artículo 46 y 64 R.P.).

2.— El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se alude en el número anterior es el siguiente:

a) La Memoria Justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización ha de abordar las siguientes cuestiones:

— Análisis de la situación, coyuntural actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

— Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

— Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por estas Normas Subsidiarias por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquella en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo el Municipio.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el registro de la propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma —en cuanto a su financiación— íntegramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras se urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar —si es que hay lugar a ello— al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

a) Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 53.2 de la L.P. (Art. 46.b. R.P.) ha de tener naturaleza normativa y por tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos —son perjuicio de lo dispuesto en el art. 46.b) R.P.— han de abarcar necesariamente los siguiente extremos: