

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 I-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 I del Suelo Urbano descrita en el punto I-6.

I-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 ó menor.

I-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.

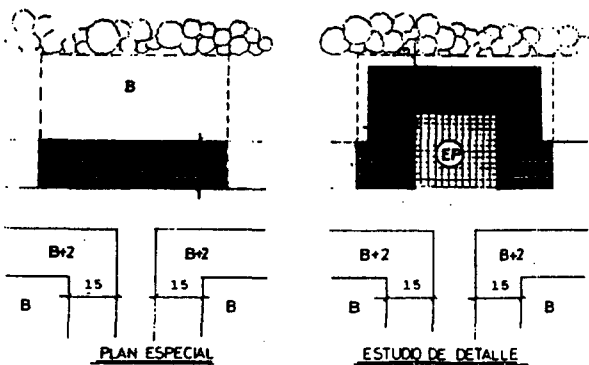
Dada la complejidad de la problemática de las propiedades afectadas y la exigua capacidad de gestión de un Ayuntamiento como el que nos ocupa, resulta inviable plantear soluciones drásticas a priori con un trazado de alineaciones, en zonas semiconsolidadas, de amplias secciones de calle.

Es de hacer notar la clara diferencia existente en la mentalidad del vecino propietario de su parcela, contabilizada por m²., 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:

EjemPlo Grafico



$E_s - E_v = EP > 200 \text{ m}^2$

- El Ayuntamiento podrá solicitar o aprobar a propuesta del promotor la redacción de una modificación puntual de las Normas, que aumente el volumen edificable establecido en los planos, 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 m².

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, 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 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 obligación expresada en los párrafos anteriores si los viales o espacios libres a que presentare 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 presentare fachada a una calle urbanizada, podrá condicionarse la concesión de la licencia a la total urbanización de la vialidad antes descrita en todo el frente del 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 realizará 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.

II-2.- EN SUELO URBANIZABLE

II-2-1.- 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 Art. 13 de la Ley del Suelo (Art. 43.1.a del Reglamento de Planeamiento).

b) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, cuando no se incluya la ejecución en el marco de los Planes Parciales, de los previstos en el Art. 17.2 de la Ley del suelo (Art. 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).

II-2-2.- CONTENIDO DE LOS PLANES

1.- Los Planes de Desarrollo de esta ordenación general en suelo 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 edificaciones.

2.- En particular, los instrumentos de desarrollo de estas 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.

II-2-3.- SISTEMA DE ACTUACION

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 actuación distintos del indicado como preferente deberán justificar su elección de forma expresa y objetiva.