



### **2.3.3. Contenido Conceptual y Documental de los P.E.**

Será el especificado para los mismos en el art. 50 y siguientes de la ley 9/2001.

### **2.3.4. Subordinación a Normas de Rango Jerárquico Superior.**

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de documento de Ordenación Integral del Territorio ni podrán modificar determinaciones estructurales de ordenación urbanística relativas a clasificación y categoría de suelo, definición de sistemas de redes públicas, división de suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores y el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

## **Artículo 2.4. ESTUDIOS DE DETALLE**

### **2.4.1. Función y Límites.**

El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por el P.G. y en su caso por los P.P., la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En cumplimiento de su función, los E.D. podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación, teniendo el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables.

Límites: El E.D. en ningún caso podrá alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente P.G. o P.P., ni supondrá parcelación del suelo.

### **2.4.2. Documentación.**

Art. 54 Ley 9/2001.

## **Artículo 2.5. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Independientemente del catálogo de bienes que integran los documentos del P.G., podrán formularse y aprobarse los catálogos de bienes que completen las determinaciones de lo recogido en el documento de Planeamiento General.

Estas, al igual que el catálogo de bienes del P.G. se integrará en el Rº Administrativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Inscripción que se regularizará reglamentariamente (art. 55 Ley 9/2001).

## **Artículo 2.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Es un instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias.



### 2.6.1. Objeto.

- a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización de las obras de los P.P.
- b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Redes Públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos de la ordenación estructurante.
- c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.
- d) En ningún caso los Proyectos de urbanización podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico.

### 2.6.2. Servicios Mínimos Exigibles.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son Obras de Viabilidad (explanación, firme y pavimentación de calzada), los de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, obras de jardinería y arbolado. Indemnizaciones que proceden a favor de propietarios o titulares de derechos, edificios o construcciones que deban ser demolidos, obras de infraestructuras y servicios exteriores (art. 97 L.9/2001).

### 2.6.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarias vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

Además deberán incluir informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II, así como informes sectoriales que atendiendo a la actuación pretendida, sean precisos obtener.

### 2.6.4. Condiciones y Garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

El promotor debe tener asumido la obligación de costear y ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión obligatoria.

Aún existiendo la obligación con cargo al Promotor, la administración, cuando así convenga para su funcionalidad, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la administración no eximirá a los propietarios y/o promotores la obligación de costear las obras.

### 2.6.5. Proyectos de Obras.

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto por la Administración obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial y que no obtengan en el contexto de una actuación integrada. Éstos contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica y temporal.