

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### 1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

#### Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports

*CORRECCIÓ d'errades del Decret 201/1998, de 15 de desembre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana. [1999/674]*

En el Decret 201/1998, de 15 de desembre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana (DOGV 3.408, de 08.01.99), la Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç ha detectat determinades errades que cal esmenar. La present correcció transcriu íntegrament el dit reglament, a instància de la mencionada conselleria per evitar l'obligada lectura de dos diaris oficials i facilitar així, el coneixement total del text normatiu.

*«DECRET 201/1998, de 15 de desembre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.*

La Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística suposà un canvi important en l'urbanisme de la Comunitat Valenciana, ja que es distanciació del sistema fins aquell moment previst en la legislació estatal. La total acceptació per la societat, la intensa aplicació dels seus preceptes i els resultats derivats de la posada en pràctica de les seues institucions han donat lloc al fet que el nou model urbanístic valencià es consolide com un sistema urbanístic modern i eficaç.

No obstant això, durant la vigència de la Llei s'han produït circumstàncies de diversa naturalesa que requereixen abordar un adequat desenvolupament reglamentari de la Llei.

D'una banda, l'alteració del marc jurídic, com a conseqüència de la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març, i la posterior la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el Règim del Sòl i Valoracions, que, a pesar de la compatibilitat entre ambdues legislacions, requereix certes precisions.

D'altra banda, les deficiències derivades de la posada en pràctica dels preceptes continguts en la llei exigeixen un desenvolupament reglamentari que les esmene.

La conveniència de completar el règim urbanístic de la Comunitat Valenciana ha portat a la Subsecretaria d'Urbanisme i Ordenació Territorial al desenvolupament reglamentari de la llei en dues fases clarament diferenciades: una primera relativa al planejament urbanístic, mitjançant el present Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, i una altra, posterior, referent a la programació i gestió del sòl a través, també, del seu desenvolupament reglamentari.

El desenvolupament de la regulació que sobre el planejament urbanístic conté la llei valenciana està orientat, en la línia mantinguda per la Generalitat Valenciana des de la Conselleria d'Obres Públiques Urbanisme i Transports, a la satisfacció dels principis i els criteris del model urbanístic valencià, per mitjà d'una regulació de la qual deriven plans més complets i, conseqüentment, la millora de l'ordenació urbanística. El Reglament de Planejament dona lloc a uns plans que, dins d'una ordenació realitzada des de criteris de sostenibilitat, amb ple respecte al medi ambient i fent un ús racional del recurs natural del sòl, asseguren el creixement ordenat dels nuclis urbans, la millora i l'accessibilitat dels serveis i les dotacions públiques i la recuperació de la ciutat tradicional. Amb això s'aconsegueix que les nostres ciutats siguin més habitables i una millora del benestar i la qualitat de vida dels seus ciutadans.

El reglament també es preocupa de l'eficàcia dels seus plantejaments. Així, per a portar-los a la pràctica, desenvolupa els procedi-

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### 1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

#### Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

*CORRECCIÓN de errores del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. [1999/674]*

En el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (DOGV 3.408, de 08.01.99) se han apreciado por la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio determinadas erratas que es necesario subsanar. Dicha corrección se realiza mediante la transcripción íntegra del citado reglamento, a instancia de la mencionada conselleria con el fin de evitar la obligada lectura de dos diarios oficiales y facilitar, por dicha vía, el completo conocimiento del texto normativo.

*«DECRETO 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística supuso un cambio importante en el urbanismo de la Comunidad Valenciana, distanciació del sistema hasta entonces previsto en la legislación estatal. Su total aceptación por la sociedad, la intensa aplicación de sus preceptos y los resultados derivados de la puesta en práctica de sus instituciones han dado lugar a que el nuevo modelo urbanístico valenciano se consolide como un sistema urbanístico moderno y eficaz.

No obstante, durante la vigencia de la Ley se han producido circunstancias de diversa naturaleza que requieren abordar un adecuado desarrollo reglamentario de la Ley.

Por una parte la alteración del marco jurídico como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo y la posterior de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que a pesar de la compatibilidad entre ambas legislaciones requiere de ciertas precisiones.

Por otra parte, las deficiencias derivadas de la puesta en práctica de los preceptos contenidos en la Ley, que exigen un desarrollo reglamentario que las subsane.

La conveniencia de completar el régimen urbanístico de la Comunidad Valenciana ha llevado a la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial al desarrollo reglamentario de la Ley en dos fases claramente diferenciadas: una primera relativa al planeamiento urbanístico mediante el presente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y otra, posterior, referente a la programación y gestión del suelo a través, también, de su desarrollo reglamentario.

El desarrollo de la regulación que sobre el planeamiento urbanístico contiene la Ley valenciana está orientado, en la línea mantenida por la Generalitat Valenciana desde la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes a la satisfacción de los principios y criterios del modelo urbanístico valenciano, mediante una regulación de la que derivan planes más completos y, conseqüentment, la mejora de la ordenación urbanística. El Reglamento de Planeamiento da lugar a unos planes que, dentro de una ordenación realizada desde criterios de sostenibilidad, con pleno respeto al medio ambiente y haciendo un uso racional del recurso natural del suelo, aseguran el crecimiento ordenado de los cascos urbanos, la mejora y accesibilidad de los servicios y dotaciones públicas y la recuperación de la ciudad tradicional. Con ello se consigue que nuestras ciudades sean más habitables y una mejora del bienestar y la calidad de vida de sus ciudadanos.

El reglamento también se preocupa de la eficacia de sus planteamientos. Así para llevarlos a la práctica desarrolla los procedi-

ments d'aprovació dels plans, i s'estableixen terminis per a cada una de les seues fases, es requereix únicament els informes i els tràmits necessaris i s'estableix detalladament la documentació que ha d'incorporar cada instrument de planejament. És facilitat amb tot això tant l'elaboració dels plans com la seua posterior tramitació i aprovació. En definitiva, es fa del procediment un tràmit més accessible, ràpid i eficaç, sense minva de les garanties inherents a qualsevol procediment administratiu.

El reglament es compon de cent vuitanta-quatre articles repartits en un títol preliminar i quatre títols més, tres disposicions transitòries, dues addicionals i un annex.

El títol primer desenvolupa els dos nivells d'ordenació urbanística que s'estableixen en la llei: l'ordenació estructural i l'ordenació detallada. La importància que aquestes tenen en els nous plans urbanístics i l'escassa regulació continguda en la llei respecte d'això, han portat al desenvolupament reglamentari de les determinacions que la componen. Desenvolupament que s'ha realitzat des de l'experiència del dia a dia sorgida dels diferents plans objecte d'aprovació definitiva i que contribuirà a facilitar les previsions de planejament dels diferents municipis.

Junt amb la concreció de les determinacions pròpies de l'ordenació estructural i detallada, s'estableix un capítol dedicat a la reserva del sòl dotacional públic i els estàndards de qualitat urbana que els diferents plans han de complir, capítol que està íntimament relacionat amb l'annex del reglament, en el qual es quantifica l'exigència de les dotacions pròpies de la xarxa secundària. La constant remissió de la llei al reglament en aquesta matèria, les característiques socials i culturals de la Comunitat Valenciana concretades en costums, tradicions i maneres de vida, han ajudat a perfilar un règim dotacional propi i flexible que assegura el benestar dels ciutadans i la millora de la qualitat de vida, sense suposar una càrrega afegida per als propietaris.

A l'hora d'establir el contingut de cada un dels plans, el títol II concreta els documents específics de cada un d'aquests en funció de les necessitats i les característiques del municipi i de les seues pretensions planificadores. El reglament diferencia els documents que tenen eficàcia normativa d'aquells que són justificatius o d'informació. Tot això amb l'objecte de facilitar l'elaboració dels diferents plans.

L'íntima connexió que el model urbanístic valencià estableix entre planejament i gestió requeria del tractament en el Reglament de Planejament de les previsions d'ordenació urbanística preparatòries de la seua execució, com així fa en el títol III, amb especial incidència en dues institucions necessitades de desenvolupament normatiu: les unitats d'execució i les cèdules d'urbanització.

Tots aquests continguts, plasmats en els diferents instruments urbanístics, requereixen de la seua aprovació definitiva, després de la tramitació del corresponent procediment que garanteix la participació ciutadana en la dita aprovació. Amb aquest objecte, el títol IV del reglament regula els tràmits que ha de seguir cada instrument de planejament per a la seua aprovació definitiva.

Es tracta, doncs, d'una disposició reglamentària que té per objecte desenvolupar la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, que en l'article 13.1 habilita expressament el Govern Valencià per a determinar mitjançant reglament «els requisits mínims de qualitat, substancials i formals, que han de satisfer els plans, i es poden precisar i augmentar els estàndards mínims de sòl per a dotacions públiques exigits per aquesta llei». Al seu torn, la disposició addicional del citat precepte legal conté una autorització «per a aprovar mitjançant decret un o diversos reglaments de desenvolupament de la present llei».

En virtut d'això, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, oït el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb la deliberació prèvia del Govern Valencià en la reunió del dia 15 de desembre de 1998,

DECRETE

*Article únic*

S'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana per al desenvolupament de la Llei 6/1994, de 15 de novem-

mientos de aprobación de los Planes, estableciendo plazos para cada una de sus fases, requiriendo únicamente los informes y trámites necesarios y estableciendo con detalle la documentación que debe incorporar cada instrumento de planeamiento. Facilitando con todo ello tanto la elaboración de los planes como su posterior tramitación y aprobación. En definitiva haciendo del procedimiento un trámite más accesible, rápido y eficaz sin merma de las garantías inherentes a todo procedimiento administrativo.

El Reglamento se compone de ciento ochenta y cuatro artículos repartidos en un título preliminar y cuatro títulos más, tres disposiciones transitorias, dos adicionales y un anexo.

El título primero desarrolla los dos niveles de ordenación urbanística que se establecen en la Ley: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. La importancia que estas tienen en los nuevos planes urbanísticos y la escasa regulación contenida en la Ley al respecto, han llevado al desarrollo reglamentario de las determinaciones que la componen. Desarrollo que se ha realizado desde la experiencia del día a día surgida de los distintos planes objeto de aprobación definitiva y que contribuirá a facilitar las previsiones de planeamiento de los distintos municipios.

Junto a la concreción de las determinaciones propias de la ordenación estructural y pormenorizada, se establece un capítulo dedicado a la reserva del suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que los distintos planes deben cumplir. Capítulo que está íntimamente relacionado con el anexo del Reglamento en el que se cuantifica la exigencia de las dotaciones propias de la red secundaria. La constante remisión de la Ley al Reglamento en esta materia, las características sociales y culturales de la Comunidad Valenciana concretadas en costumbres, tradiciones y modo de vida, han ayudado a perfilar un régimen dotacional propio y flexible que asegura el bienestar de los ciudadanos y la mejora de la calidad de vida, sin suponer una carga añadida para los propietarios.

A la hora de establecer el contenido de cada uno de los Planes, el título II concreta los documentos específicos de cada uno de ellos en función de las necesidades y características del municipio y de sus pretensiones planificadoras. El Reglamento diferencia los documentos que tienen eficacia normativa de aquellos que son justificativos o de información. Todo ello con el objeto de facilitar la elaboración de los distintos planes.

La íntima conexión que el modelo urbanístico valenciano establece entre planeamiento y gestión requiría del tratamiento en el Reglamento de Planeamiento de las previsiones de ordenación urbanística preparatorias de su ejecución, como así hace en su título III, con especial incidencia en dos instituciones precisadas de desarrollo normativo: las unidades de ejecución y las cédulas de urbanización.

Todos estos contenidos, plasmados en los distintos instrumentos urbanísticos, requieren de su aprobación definitiva tras la tramitación del correspondiente procedimiento que garantiza la participación ciudadana en dicha aprobación. Con este objeto, el título IV del Reglamento, regula los trámites que debe seguir cada instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva.

Se trata, pues, de una disposición reglamentaria que tiene por objeto desarrollar la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que en su artículo 13.1 habilita expresamente al Gobierno Valenciano para determinar mediante reglamento «los requisitos mínimos de calidad, sustanciales y formales, a satisfacer por los planes, pudiéndose precisar y aumentar los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas exigidos por esta Ley». A su vez, la Disposición Adicional del citado precepto legal contiene una autorización «para aprobar mediante Decreto uno o varios reglamentos de desarrollo de la presente Ley».

En virtud de ello, a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y transportes, oído el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 15 de diciembre de 1998,

DISPONGO

*Artículo único*

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para el desarrollo de la Ley 6/94, de 15 de noviembre,

bre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística i el seu annex, el text del qual s'insereix a continuació.

DISPOSICIONS FINALS

*Primera*

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a allò que s'ha disposat en el present decret.

*Segon*

S'autoritza el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports per a dictar totes les disposicions que siguen necessàries per al desenvolupament i l'aplicació del present decret.

*Tercer*

El present decret entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 15 de desembre de 1998

El president de la Generalitat Valenciana,  
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports  
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana

Índex

Títol preliminar

Capítol únic. l'ordenació urbanística: els principis rectors i el sistema de fonts normatives

Article 1. El planejament urbanístic

Article 2. Distints tipus de pla urbanístic

Article 3. Unes altres disposicions que complementen l'ordenació urbanística

Article 4. Les ordenances municipals de policia de l'edificació

Títol primer. Les determinacions de l'ordenació urbanística

Capítol I l'ordenació estructural

Article 5. Elements integrants de l'ordenació estructural

Secció A: Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori (DEUT)

Article 6. Finalitat de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori (DEUT)

Article 7. Contingut i forma de les DEUT

Secció B: La classificació del sòl

Article 8. Classes de sòl

Article 9. Classificació del sòl

Article 10. Classificació del sòl urbà

Article 11. Classificació del sòl urbanitzable

Article 12. Programació del sòl urbanitzable

Secció C: Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística

Article 13. Les zones d'ordenació

Article 14. Nuclis històrics tradicionals i ordenació d'immobles catalogats

Secció D: Ordenació del sòl no urbanitzable

Article 15. Ordenació del sòl no urbanitzable

Secció E: Delimitació de sectors

Article 16. Sector

de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y su Anexo, cuyo texto se inserta a continuación.

DISPOSICIONES FINALES

*Primera*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

*Segundo*

Se autoriza al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

*Tercero*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Valencia 15 de diciembre de 1998.

El presidente de la Generalitat Valenciana,  
EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,  
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

Índice

Título Preliminar

Capítulo único. La ordenación urbanística; sus principios rectoros y su sistema de fuentes normativas.

Artículo 1. El planeamiento urbanístico.

Artículo 2. Distintos tipos de Plan urbanístico

Artículo 3. Otras disposiciones que complementan la ordenación urbanística.

Artículo 4. Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

Título primero. Las determinaciones de la ordenación urbanística

Capítulo I. La ordenación estructural.

Artículo 5. Elementos integrantes de la Ordenación estructural.

Sección A: Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT).

Artículo 6. Finalidad de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT).

Artículo 7. Contenido y forma de las DEUT.

Sección B: La clasificación del suelo

Artículo 8. Clases de suelo.

Artículo 9. Clasificación del suelo.

Artículo 10. Clasificación de suelo urbano.

Artículo 11. Clasificación de suelo urbanizable.

Artículo 12. Programación del suelo urbanizable.

Sección C: División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Artículo 13. Las zonas de ordenación.

Artículo 14. Núcleos históricos tradicionales y ordenación de inmuebles catalogados.

Sección D: Ordenación del suelo no urbanizable

Artículo 15. Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Sección E: Delimitación de sectores.

Artículo 16. Sector.

Article 17. Criteris de sectorització

Secció F: Tractament dels béns de domini públic no municipal

Article 18. Tractament dels béns de domini públic no municipal

Secció G: Establiment d'àrees de repartiment i determinació dels aprofitaments tipus corresponents

Article 19. Àrees de repartiment i aprofitament tipus

Secció H: Expressió dels objectius que cal tindre en compte en la redacció dels instruments de desenvolupament del pla general

Article 20. Determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior

Article 21. Directrius per a la formulació d'estudis de detall

Article 22. Directrius i condicions objectives de connexió i integració per a la programació d'unitats d'execució delimitades pel pla general

Article 23. Unes altres previsions de l'ordenació estructural respecte als instruments que el desenvolupen

Secció I: Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens

Article 24. Centres cívics

Secció J: Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic

Article 25. Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic

Capítol II. L'ordenació detallada

Article 26. Elements integrants de l'ordenació detallada

Capítol III. Les xarxes de reserva de sòl dotacional públic i els estàndars de qualitat urbana que s'han de complir

Article 27. Xarxes primària i secundària de dotacions públiques

Article 28. La xarxa primària de reserves de sòl dotacional. Funció en el sistema de planejament

Article 29. Xarxa secundària

Article 30. Classificació general i funcional de les dotacions públiques

Article 31. Xarxa viària

Article 32. Tipus d'equipament

Article 33. Afectació de destinació de les parcel·les amb usos docents o sanitaris ja implantats

Article 34. Tipus de zona verda

Article 35. Condicions de qualitat exigibles de les zones verdes

Article 36. Parcs públics en la xarxa primària

Títol segon. Funció, determinacions i documentació dels instruments d'ordenació

Capítol I. Els plans d'acció territorial

Secció A: Funció

Article 37. Plans d'acció territorial de finalitat urbanística

Secció B: Determinacions

Article 38. Determinacions dels plans d'acció territorial de finalitat urbanística

Article 39. Documentació dels plans d'acció territorial de finalitat urbanística

Capítol II. Els plans generals

Secció A: Funció

Article 40. Funció, àmbit i abast del pla general

Artículo 17. Criterios de Sectorización.

Sección F: Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Artículo 18. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Sección G: Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

Artículo 19. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Sección H: Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

Artículo 20. Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior.

Artículo 21. Directrices para la formulación de Estudios de Detalle.

Artículo 22. Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la Programación de Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General.

Artículo 23. Otras previsions de la Ordenación Estructural respecto a instrumentos que lo desarrollen.

Sección I: Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

Artículo 24. Centros Cívicos.

Sección J: Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

Artículo 25. Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

Capítulo II. La ordenación pormenorizada

Artículo 26. Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada.

Capítulo III. Las redes de reserva de suelo dotacional público y los estándares de calidad urbana que deben cumplir.

Artículo 27. Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.

Artículo 28. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.

Artículo 29. Red Secundaria.

Artículo 30. Clasificación general y funcional de las dotaciones públicas.

Artículo 31. Red Viaria.

Artículo 32. Tipos de equipamiento.

Artículo 33. Afección de destino de las parcelas con usos docentes o sanitarios ya implantados.

Artículo 34. Tipos de zona verde.

Artículo 35. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes.

Artículo 36. Parques públicos en la Red Primaria.

Título segundo. Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación.

Capítulo I. Los planes de acción territorial.

Sección A: Función

Artículo 37. Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística.

Sección B: Determinaciones

Artículo 38. Determinaciones de los Planes de acción Territorial de finalidad Urbanística.

Artículo 39. Documentación de los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística.

Capítulo II. Los planes generales

Sección A: Función.

Artículo 40. Función, ámbito y alcance del Plan General.

Secció B: Determinacions  
Article 41. Determinacions del pla general  
Article 42. Tractament en el pla general de l'ordenació urbanística anterior a la seua vigència

Secció C: Concert previ  
Article 43. Funció del concert previ  
Article 44. Documentació del concert previ

Secció D: Documentació del pla general  
Article 45. Documentació del pla general

Secció E: Part sense eficàcia normativa  
Article 46. Document d'informació  
Article 47. Informació urbanística del territori ordenat: condicions geogràfiques  
Article 48. Informació urbanística del territori ordenat: condicions institucionals  
Article 49. Plans d'informació  
Article 50. La memòria justificativa

Secció F: Part amb eficàcia normativa  
Article 51. Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori  
Article 52. Les normes urbanístiques  
Article 53. Contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural  
Article 54. Contingut de les normes urbanístiques propi de l'ordenació detallada  
Article 55. Fitxes de planejament  
Article 56. Fitxes de gestió  
Article 57. Catàleg de béns i espais protegits  
Article 58. Plans d'ordenació estructural  
Article 59. Plans d'ordenació detallada

### Capítol III. Els plans parcials

Secció A: Funció  
Article 60. Classes de plans parcials  
Article 61. Funció dels plans parcials  
Article 62. Àmbit

Secció B: Determinacions  
Article 63. Determinacions dels plans parcials

Secció C: Documentació  
Article 64. Documentació dels plans parcials

Secció D: Part sense eficàcia normativa  
Article 65. Memòria informativa  
Article 66. Plans d'informació  
Article 67. Document d'ordenació detallada: memòria justificativa

Secció E: Part amb eficàcia normativa  
Article 68. Normes urbanístiques  
Article 69. Catàleg de béns i espais protegits  
Article 70. Plans d'ordenació

### Capítol IV. Els plans de reforma interior

Secció A: Funció  
Article 71. Classes de plans de reforma interior  
Article 72. Funció dels plans de reforma interior  
Article 73. Àmbit

Secció B: Determinacions  
Article 74. Determinacions dels plans de reforma interior

Secció C: Formalització  
Article 75. Documentació dels plans de reforma interior

Sección B: Determinaciones  
Artículo 41. Determinaciones del Plan General.  
Artículo 42. Tratamiento en el Plan General de la ordenación urbanística anterior a su vigencia.

Sección C: concierto previo  
Artículo 43. Función del concierto previo  
Artículo 44. Documentación del concierto previo

Sección D: Documentación del Plan General  
Artículo 45. Documentación del Plan General

Sección E: parte sin eficacia normativa.  
Artículo 46. Documento de información.  
Artículo 47. Información urbanística del territorio ordenado: condiciones geográficas.  
Artículo 48. Información urbanística del territorio ordenado: condiciones institucionales.  
Artículo 49. Planos de información.  
Artículo 50. La memoria justificativa.

Sección F: Parte con eficacia normativa  
Artículo 51. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.  
Artículo 52. Las Normas Urbanísticas  
Artículo 53. Contenido de las Normas Urbanísticas de carácter estructural.  
Artículo 54. Contenido de las normas urbanísticas propio de la ordenación pormenorizada.  
Artículo 55. Fichas de Planeamiento.  
Artículo 56. Fichas de gestión.  
Artículo 57. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.  
Artículo 58. Planos de ordenación estructural.  
Artículo 59. Planos de ordenación pormenorizada.

### Capítulo III. Los planes parciales

Sección A: Función  
Artículo 60. Clases de Planes Parciales.  
Artículo 61. Función de los Planes Parciales.  
Artículo 62. Ámbito.

Sección B: Determinaciones  
Artículo 63. Determinaciones de los Planes Parciales

Sección C: Documentación  
Artículo 64. Documentación de los Planes Parciales

Sección D: Parte sin eficacia normativa  
Artículo 65. Memoria informativa.  
Artículo 66. Planos de Información.  
Artículo 67. Documento de ordenación pormenorizada: memoria justificativa.

Sección E: Parte con eficacia normativa  
Artículo 68. Normas urbanísticas.  
Artículo 69. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos  
Artículo 70. Planos de ordenación.

### Capítulo IV. Los planes de reforma interior

Sección A: Función  
Artículo 71. Clases de Planes de Reforma Interior.  
Artículo 72. Función de los Planes de Reforma Interior.  
Artículo 73. Ámbito

Sección B: Determinaciones  
Artículo 74. Determinaciones de los Planes de Reforma Interior.

Sección C: Formalización  
Artículo 75. Documentación de los Planes de Reforma Interior.

Capítol V. Els canvis en el planejament

Article 76. Normes generals

Article 77. Reclasseficació del sòl no urbanitzable

Article 78. Compliment d'estàndards

Article 79. Documentació

Capítol VI. Els plans parcials i de reforma interior de millora

Secció A: Funció

Article 80. Plans parcials i de reforma interior de millora

Article 81. Àmbit

Secció B: Determinacions

Article 82. Abast dels plans de millora

Article 83. Canvis en la classificació del sòl continguts en els plans parcials i de reforma interior de millora

Article 84. Incidència dels plans de millora en la delimitació sectorial i d'àrees de repartiment i en la determinació d'aprofitament tipus

Secció C: Documentació

Article 85. Documentació addicional per als plans parcials i de reforma interior de millora

Capítol VII. Els plans especials

Secció A: Funció

Article 86. Els plans especials

Secció B: Determinacions

Article 87. Determinacions dels plans especials de conservació i preservació

Article 88. Determinacions dels plans especials de protecció integració i funcionalitat de les dotacions i les infraestructures

Article 89. Determinacions dels plans especials de reserva de sòl

Article 90. Determinacions dels plans especials de vinculació a règims de protecció pública

Secció C: Documentació

Article 91. Documents dels plans especials

Capítol VIII. Els catàlegs

Secció A: Funció

Article 92. Catàlegs: funció i categories

Secció B: Determinacions

Article 93. Nivell de protecció integral

Article 94. Nivell de protecció parcial

Article 95. Nivell de protecció ambiental

Article 96. Normes per a qualsevol element catalogat

Article 97. Ordenació estructural i detallada dels catàlegs

Secció C: Documentació

Article 98. Documentació dels catàlegs

Secció D: Registre de béns catalogats

Article 99. Registre de béns catalogats

Capítol IX. Estudis de detall

Secció A: Funció

Article 100. Funció dels estudis de detall

Secció B: Documentació

Article 101. Documentació dels estudis de detall

Títol tercer. Previsions de l'ordenació urbanística preparatòries de la seua gestió o execució

Capítol I. Actuacions integrades i actuacions aïllades

Capítulo V. Los cambios en el Planeamiento.

Artículo 76. Normas generales.

Artículo 77. Reclasificación de suelo no urbanizable.

Artículo 78. Cumplimiento de estándares.

Artículo 79. Documentación.

Capítulo VI. Los planes parciales y de reforma interior de mejora.

Sección A: Función

Artículo 80. Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

Artículo 81. Ámbito.

Sección B: Determinaciones

Artículo 82. Alcance de los Planes de mejora

Artículo 83. Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora

Artículo 84. Incidencia de los Planes de mejora en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo.

Sección C: Documentación

Artículo 85. Documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora.

Capítulo VII. Los planes especiales

Sección A: Función

Artículo 86. Los Planes Especiales

Sección B: Determinaciones

Artículo 87. Determinaciones de los Planes Especiales de conservación y preservación

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Protección Integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras

Artículo 89. Determinaciones de los Planes Especiales de reserva de suelo

Artículo 90. Determinaciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública.

Sección C): Documentación

Artículo 91. Documentos de los Planes Especiales

Capítulo VIII. Los catálogos

Sección A: Función

Artículo 92. Catálogos: función y categorías

Sección B: Determinaciones

Artículo 93. Nivel de protección integral.

Artículo 94. Nivel de protección parcial

Artículo 95. Nivel de protección ambiental

Artículo 96. Normas para cualquier elemento catalogado

Artículo 97. Ordenación estructural y pormenorizada de los catálogos

Sección C: Documentación

Artículo 98. Documentación de los Catálogos

Sección D: Registro de bienes catalogados

Artículo 99. Registro de bienes catalogados

Capítulo IX. Estudios de detalle

Sección A: Función

Artículo 100. Función de los Estudios de Detalle

Sección B: Documentación

Artículo 101. Documentación de los Estudios de Detalle

Título tercero. Previsiones de la ordenación urbanística preparatorias de su gestión o ejecución.

Capítulo I. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas.

Article 102. Règim d'execució de planejament  
Article 103. Actuacions integrades  
Article 104. Actuacions aïllades

Capítol II. Establiment d'àrees de repartiment i determinació d'aprofitament tipus

Secció A: Establiment de les àrees de repartiment

Article 105. Finalitat  
Article 106. Objectivitat en la seua delimitació  
Article 107. Maneres d'establir l'àrea de repartiment  
Article 108. Instruments de planejament per a delimitar àrees de repartiment  
Article 109. Delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbanitzable  
Article 110. Delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbà

Secció B: Determinació de l'aprofitament tipus

Article 111. Determinació i càlcul de l'aprofitament tipus  
Article 112. Coeficient corrector de l'aprofitament per a estandaritzar la cessió de terrenys dotacionals  
Article 113. Coeficients correctors segons l'ús i la tipologia

Capítol III. Les unitats d'execució

Article 114. Les unitats d'execució. Concepte i finalitat  
Article 115. Delimitació de les unitats d'execució  
Article 116. Delimitació d'unitats d'execució en el pla general  
Article 117. Delimitació d'unitats d'execució en el pla parcial  
Article 118. Delimitació d'unitats d'execució en el pla de reforma interior  
Article 119. Redelimitació mitjançant programes

Capítol IV. La cèdula d'urbanització

Secció A: Funció de la cèdula d'urbanització

Article 120. Funció de la cèdula d'urbanització

Secció B: Supòsits de cèdula

Article 121. Cèdula per a plans  
Article 122. Cèdula per a programes  
Article 123. Cèdula per a estudis de detall

Secció C: Contingut de la cèdula d'urbanització

Article 124. Contingut certificant de la cèdula  
Article 125. Naturalesa i límits de les condicions de connexió i integració (CCI)  
Article 126. Condicions de connexió i integració (CCI) en la cèdula atorgada: enumeració.  
Article 127. Cèdula simplificada: innecessarietat d'imposar CCI

Secció D: Procediment per a l'atorgament de la cèdula i la seua formalització

Article 128. Sol·licitud de la cèdula  
Article 129. Òrgan competent per a expedir la cèdula  
Article 130. Tramitació  
Article 131. Resolució i formalització  
Article 132. Denegació de cèdula d'urbanització  
Article 133. Duplicats  
Article 134. Efectes

Secció E: Vigència i caducitat de la cèdula

Article 135. Vigència de la cèdula

Capítol V. Els projectes d'urbanització: funció complementària de l'ordenació urbanística

Secció A: Funció

Article 136. Projectes d'urbanització  
Article 137. Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenvolupa

Artículo 102. Régimen de ejecución de planeamiento.  
Artículo 103. Actuaciones Integradas.  
Artículo 104. Actuaciones Aisladas.

Capítulo II. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de aprovechamientos tipo.

Sección A: Establecimiento de las Áreas de Reparto

Artículo 105. Finalidad  
Artículo 106. Objetividad en su delimitación  
Artículo 107. Modos de establecer el Área de Reparto  
Artículo 108. Instrumentos de planeamiento para delimitar Áreas de Reparto.  
Artículo 109. Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable  
Artículo 110. Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbano

Sección B: Determinación del aprovechamiento tipo

Artículo 111. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo  
Artículo 112. Coeficiente corrector del aprovechamiento para estandarizar la cesión de terrenos dotacionales  
Artículo 113. Coeficientes correctores según el uso y la tipología

Capítulo III. Las unidades de ejecución

Artículo 114. Las Unidades de Ejecución. Concepto y finalidad.  
Artículo 115. Delimitación de las Unidades de Ejecución.  
Artículo 116. Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan General  
Artículo 117. Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial  
Artículo 118. Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan de Reforma Interior  
Artículo 119. Redelimitación mediante Programas

Capítulo IV. La Cédula de Urbanización

Sección A. Función de la Cédula de Urbanización

Artículo 120. Función de la Cédula de Urbanización

Sección B: Supuestos de Cédula

Artículo 121. Cédula para Planes  
Artículo 122. Cédula para Programas  
Artículo 123. Cédula para Estudios de Detalle

Sección C: Contenido de la Cédula de Urbanización

Artículo 124. Contenido certificante de la Cédula  
Artículo 125. Naturaleza y límites de las Condiciones de Conexión e Integración (CCI).  
Artículo 126. Condiciones de conexión e integración (CCI) en la Cédula otorgada: enumeración.  
Artículo 127. Cédula simplificada: Innecesariedad de imponer CCI

Sección D: Procedimiento para el otorgamiento de la Cédula y su formalización

Artículo 128. Solicitud de la Cédula  
Artículo 129. Órgano competente para expedir la Cédula  
Artículo 130. Tramitación  
Artículo 131. Resolución y formalización  
Artículo 132. Denegación de Cédula de Urbanización  
Artículo 133. Duplicados  
Artículo 134. Efectos

Sección E: Vigencia y Caducidad de la Cédula

Artículo 135. Vigencia de la Cédula

Capítulo V: los proyectos de urbanización: función complementaria de la ordenación urbanística.

Sección A: Función

Artículo 136. Proyectos de Urbanización  
Artículo 137. Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle

Secció B: Promoció, tramitació i aprovació

Article 138. Promoció

Article 139. Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització

Secció C: Documentació

Article 140. Documentació dels projectes d'urbanització

Article 141. Obres d'urbanització el desenvolupament tècnic de les quals ha de preveure el projecte d'urbanització

Títol quart. Tramitació dels plans

Capítol I. Promoció dels plans

Secció A: Plans d'acció territorial

Article 142. Formulació

Secció B: Planejament general

Article 143. Elaboració del planejament general

Article 144. Planejament general transitori per a situacions conjunturals d'urgència

Article 145. Redacció

Secció C: Planejament de desenvolupament

Article 146. Formulació municipal

Article 147. Formulació per l'administració no municipal

Article 148. Formulació d'iniciativa particular

Article 149. Iniciativa dels particulars en la promoció de plans especials

Article 150. Promoció de catàlegs

Capítol II. Disposicions de caràcter general sobre la tramitació dels plans

Article 151. Suport a la redacció de plans

Article 152. Suspensió de l'atorgament de llicències

Article 153. Suspensió de la vigència del planejament

Article 154. Suspensió d'acords d'aprovació de programes

Capítol III. Procediment d'aprovació dels plans generals

Secció A: Actuacions prèvies

Article 155. Avanços de planejament

Article 156. Consultes i acords previs

Article 157. Concert previ

Secció B: Tramitació i aprovació dels plans generals

Article 158. Informació pública

Article 159. Desacord interadministratiu

Article 160. Aprovació provisional

Article 161. Competència per a l'aprovació dels plans generals

Article 162. Període consultiu abans de l'aprovació definitiva

Article 163. Aprovació definitiva per silenci administratiu de l'administració autonòmica

Article 164. Motivació de l'aprovació definitiva autonòmica

Article 165. Contingut de la resolució autonòmica sobre l'aprovació definitiva

Secció C: Procediment d'urgència

Article 166. Tramitació urgent

Capítol IV. Procediment per a l'aprovació dels plans d'acció territorial

Article 167. Procediment

Capítol V. Tramitació dels plans especials i instruments assimilats

Article 168. Tramitació dels plans especials i catàlegs

Article 169. Compatibilitat de les obres públiques de la Generalitat amb l'ordenació urbanística i territorial

Article 170. Tramitació del projecte bàsic com a pla especial

Sección B: Promoción, tramitación y aprobación

Artículo 138. Promoción

Artículo 139. Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización

Sección C: Documentación

Artículo 140. Documentación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 141. Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización

Título cuarto: Tramitación de los planes.

Capítulo I. Promoción de los planes

Sección A: Planes de Acción Territorial

Artículo 142. Formulación

Sección B: Planeamiento general

Artículo 143. Elaboración del planeamiento general

Artículo 144. Planeamiento General Transitorio para situaciones coyunturales de urgencia

Artículo 145. Redacción

Sección C: Planeamiento de desarrollo

Artículo 146. Formulación municipal

Artículo 147. Formulación por la Administración no municipal

Artículo 148. Formulación de iniciativa particular

Artículo 149. Iniciativa de los particulares en la promoción de planes especiales

Artículo 150. Promoción de Catálogos

Capítulo II. Disposiciones de carácter general sobre la tramitación de los planes

Artículo 151. Apoyo a la redacción de Planes

Artículo 152. Suspensión del otorgamiento de licencias

Artículo 153. Suspensión de la vigencia del Planeamiento

Artículo 154. Suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas

Capítulo III. Procedimiento de aprobación de los planes generales

Sección A: Actuaciones Previas

Artículo 155. Avances de planeamiento

Artículo 156. Consultas y acuerdos previos

Artículo 157. Concerto previo

Sección B: Tramitación y aprobación de los Planes Generales

Artículo 158. Información Pública

Artículo 159. Desacuerdo interadministrativo

Artículo 160. Aprobación provisional

Artículo 161. Competencia para la aprobación de los Planes Generales

Artículo 162. Periodo consultivo previo a la aprobación definitiva

Artículo 163. Aprobación definitiva por silencio administrativo de la Administración autonómica.

Artículo 164. Motivación de la aprobación definitiva autonómica

Artículo 165. Contenido de la resolución autonómica sobre la aprobación definitiva

Sección C: Procedimiento de Urgencia

Artículo 166. Tramitación urgente

Capítulo IV. Procedimiento para la aprobación de los planes de acción territorial

Artículo 167. Procedimiento

Capítulo V. Tramitación de los planes especiales e instrumentos asimilados

Artículo 168. Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos

Artículo 169. Compatibilidad de las obras públicas de la Generalitat con la ordenación urbanística y territorial

Artículo 170. Tramitación del Proyecto básico como Plan Especial



Article 171. Obres públiques d'altres administracions

Capítol VI. Procediments especials

Article 172. Intervenció d'altres òrgans

Capítol VII. Tramitació de plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detalls

Article 173. Elaboració i tramitació de plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

Article 174. Òrgan competent per a l'aprovació definitiva

Capítol VIII. Tramitació de les modificacions de planejament

Article 175. Procediment de modificació dels plans

Capítol IX. Publicació, vigència i efectes de l'aprovació dels plans

Secció A: Publicació de l'aprovació definitiva dels plans

Article 176. Publicació de l'aprovació definitiva dels plans

Article 177. Publicitat dels plans

Article 178. Deure d'informació

Secció B: Efectes de l'aprovació dels plans

Article 179. Executivitat i entrada en vigor dels plans

Article 180. Vigència dels plans

Article 181. Declaració d'utilitat pública

Article 182. Obligatorietat dels plans

Article 183. Fora d'ordenació

Article 184. Obres permeses en les construccions de fora d'ordenació

Disposicions transitòries

Disposicions addicionals

Annex

## TÍTOL PRELIMINAR

### CAPÍTOL ÚNIC

*L'ordenació urbanística: els principis rectors i el sistema de fonts normatives*

*Article 1. El planejament urbanístic*

L'exercici de la potestat pública de planejament es regeix per la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, pel present Reglament i per les altres lleis i disposicions de l'ordenament jurídic aplicable a la Comunitat Valenciana. Els principis rectors són els establerts en els articles 45, 46 i 47 de la Constitució Espanyola, segons les regles expressades en els articles 2 i concordants de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

*Article 2. Distints tipus de pla urbanístic*

Els plans urbanístics poden ser del tipus següent:

A. Plans d'acció territorial de finalitat urbanística

B. Plans generals

C. Plans parcials

D. Plans de reforma interior

E. Plans especials

F. Catàlegs de béns i espais protegits

G. Programes per al desenvolupament d'actuacions integrades

H. Estudis de detall

La finalitat de cada un d'aquests instruments és la descrita en els articles 12 i concordants de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Artículo 171. Obras Públicas de otras Administraciones

Capítulo VI. Procedimientos especiales

Artículo 172. Intervención de otros órganos

Capítulo VII. Tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalles

Artículo 173. Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle

Artículo 174. Órgano competente para la aprobación definitiva

Capítulo VIII. Tramitación de las modificaciones de planeamiento

Artículo 175. Procedimiento de modificación de los Planes

Capítulo IX. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los planes

Sección A: Publicación de la aprobación definitiva de los Planes

Artículo 176. Publicación de la aprobación definitiva de los Planes

Artículo 177. Publicidad de los Planes

Artículo 178. Deber de Información

Sección B: Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 179. Ejecutividad y entrada en vigor de los Planes

Artículo 180. Vigencia de los Planes

Artículo 181. Declaración de utilidad pública

Artículo 182. Obligatoriedad de los Planes

Artículo 183. Fuera de ordenación

Artículo 184. Obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación

Disposiciones transitorias

Disposiciones adicionales

Anexo

## TÍTULO PRELIMINAR

### CAPÍTULO ÚNICO

*La ordenación urbanística, sus principios rectores y su sistema de fuentes normativas*

*Artículo 1. El planeamiento urbanístico*

El ejercicio de la potestad pública de planeamiento se rige por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por el presente Reglamento y por las demás leyes y disposiciones del ordenamiento jurídico aplicable en la Comunidad Valenciana. Sus principios rectores son los establecidos por los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española, según las reglas expresadas en los artículos 2 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

*Artículo 2. Distintos tipos de Planes urbanísticos*

Los Planes urbanísticos pueden ser de los siguientes tipos:

A. Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística.

B. Planes Generales.

C. Planes Parciales

D. Planes de Reforma Interior.

E. Planes Especiales.

F. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

G. Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

H. Estudios de Detalle.

La finalidad de cada uno de estos instrumentos es la descrita en los artículos 12 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

*Article 3.* Unes altres disposicions que complementen l'ordenació urbanística

L'ordenació continguda en els instruments mencionats en el número anterior es complementa amb:

A. El Reglament de les distintes zones d'ordenació urbanística previst en l'article 14 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

B. Les ordenances municipals de policia de l'edificació.

C. Aquelles altres disposicions que la Generalitat Valenciana dicte en desenvolupament de la legislació urbanística.

En sòl no urbanitzable l'ordenació serà també complementada pels instruments previstos en la seua legislació específica.

*Article 4.* Les ordenances municipals de policia de l'edificació

Les ordenances municipals de policia de l'edificació complementaran l'ordenació urbanística respectant les previsions del planejament i les altres limitacions previstes en l'article 15 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

L'aprofitament i els usos del sòl, quant a la destinació bàsica del que en aquest es puga o no construir, seran regulats pels plans; les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan el règim detallat d'activitats susceptibles d'autorització dins de les construccions i, si és procedent, els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions.

#### TÍTOL PRIMER

#### Les determinacions de l'ordenació urbanística

##### CAPÍTOL I

##### *L'ordenació estructural*

*Article 5.* Elements integrants de l'ordenació estructural

L'ordenació estructural està constituïda pel conjunt de determinacions que serveixen per a donar coherència a l'ordenació urbanística del territori, de conformitat amb l'article 17 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística i, en particular, per les següents:

A. Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori.

B. Classificació del sòl.

C. Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística.

D. Ordenació del sòl no urbanitzable.

E. Delimitació de sectors.

F. Tractament dels béns de domini públic no municipal.

G. Establiment d'àrees de repartiment i determinació dels aprofitaments tipus corresponents.

H. Expressió dels objectius que cal considerar en la redacció dels instruments de desenvolupament del pla general.

I. Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens.

J. Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic.

##### Secció A

##### Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori

*Article 6.* Finalitat de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori

Les directrius definitòries de l'evolució urbana i d'ocupació del territori tenen per objecte:

A. Establir criteris que justifiquen l'adequació de les determinacions dels plans a la política territorial de la Generalitat Valenciana i, en particular, la seua adequació als plans d'acció territorial, com també la seua coordinació amb les distintes polítiques sectorials.

B. Identificar i establir els objectius fonamentals del pla general en coherència amb la política urbanística municipal, i diferenciar-los de les seues previsions instrumentals susceptibles de ser modifi-

*Artículo 3.* Otras disposiciones que complementan la ordenación urbanística

La ordenación contenida en los instrumentos mencionados en el número anterior se complementa con:

A. El Reglamento de las distintas zonas de ordenación urbanística previsto en el artículo 14 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

B. Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación.

C. Aquellas otras disposiciones que la Generalitat Valenciana dicte en desarrollo de la legislación urbanística.

En suelo no urbanizable la ordenación será también complementada por los instrumentos previstos en su legislación específica.

*Artículo 4.* Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación

Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación complementarán la ordenación urbanística respetando las previsions del planeamiento y las demás limitaciones previstas en el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El aprovechamiento y los usos del suelo, en cuanto al destino básico de lo que en él se pueda o no construir, serán regulados por los planes; las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones.

#### TÍTULO PRIMERO

#### Las determinaciones de la ordenación urbanística

##### CAPÍTULO I

##### *La ordenación estructural*

*Artículo 5.* Elementos integrantes de la Ordenación estructural

La Ordenación estructural está constituída por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio, conforme al artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y, en particular, por las siguientes:

A. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

B. Clasificación del suelo.

C. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

D. Ordenación del suelo no urbanizable.

E. Delimitación de sectores.

F. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

G. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

I. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

J. Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

##### Sección A

##### Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio

*Artículo 6.* Finalidad de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio tienen por objeto:

A. Establecer criterios que justifiquen la adecuación de las determinaciones de los Planes a la política territorial de la Generalitat Valenciana y, en particular, su adecuación a los Planes de Acción Territorial, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

B. Identificar y establecer los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística municipal, diferenciándolos de sus previsions instrumentales susceptibles de ser

cadés amb millores alternatives que perseguesquen la mateixa finalitat.

*Article 7.* Contingut i forma de les directrius definitòries de l'evolució urbana i d'ocupació del territori

1. El contingut de les directrius definitòries de l'evolució urbana i d'ocupació del territori s'adequarà a les característiques del municipi i, en qualsevol cas, haurà:

A. D'assenyalar les oportunitats, diagnosticar els principals problemes i formular els objectius prioritaris de l'ordenació urbanística i territorial. En particular, deixaran constància de la finalitat perseguida amb la classificació del sòl com a no urbanitzable o urbanitzable, en les seues distintes categories i àrees territorials.

B. D'establir els criteris que cal tindre en compte davant dels eventuals canvis de planejament, tendents a reclassar el sòl, que puguen sobrevindre.

2. Les previsions contingudes en les directrius definitòries de l'evolució urbana i d'ocupació del territori són determinacions essencials amb vocació de permanència durant la vigència del pla. Les futures modificacions d'altres determinacions de planejament s'hauran de justificar en un millor compliment d'aquestes.

3. Les directrius definitòries de l'evolució urbana i d'ocupació del territori es formularan de forma concreta i precisa, i que s'evitarà substanciar en meres declaracions de principis o postulats teòrics. La seua redacció serà concisa i obviarà arguments descriptius i justificatius.

#### Secció B La classificació del sòl

*Article 8.* Classes de sòl

Els plans classificaran el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. No es podrà prescindir de cap d'aquestes classes de sòl, llevat que les circumstàncies que concórreguen en el municipi així ho aconsellen

*Article 9.* Classificació del sòl

El pla classificarà com a sòl urbà i urbanitzable els terrenys que, per conveniència al seu model territorial, es pretenguen mantindre o incorporar dins del procés d'urbanització, d'acord amb allò que s'ha disposat en els articles següents.

La classificació del sòl no urbanitzable suposa l'exclusió dels terrenys del dit procés.

*Article 10.* Classificació de sòl urbà

1. El pla classificarà com a sòl urbà els terrenys el desenvolupament dels quals preveja realitzar preferentment, mitjançant actuacions aïllades per estar dotats totalment o parcialment dels serveis urbanístics, segons els criteris establerts en l'article 104 d'aquest Reglament.

2. Excepcionalment, el pla podrà classificar com a sòl urbà terrenys el desenvolupament del qual es preveja realitzar mitjançant actuacions integrades en els casos següents:

A. Els terrenys classificats com a sòl urbà pel planejament general anterior a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, consolidats per la urbanització per tindre tots o algun dels serveis urbanístics que permetrien realitzar actuacions aïllades, que, no obstant això, fóra més convenient desenvolupar-los per actuacions integrades.

B. Els terrenys classificats com a sòl urbà en el planejament general aprovat anteriorment a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística integrats en el nucli urbà i consolidats per l'edificació.

Es considera consolidació per l'edificació l'ocupació del sòl per l'edificació en més d'un 50% del sòl edificable de l'àmbit de gestió propi d'una actuació integrada, definida amb les exigències de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

*Artículo 7.* Contenido y forma de las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio

1. El contenido de las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio se adecuará a las características del municipio y, en todo caso, deberá:

A. Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial. En particular, dejarán constancia de la finalidad perseguida con la clasificación del suelo como "no urbanizable" o "urbanizable", en sus distintas categorías y áreas territoriales

B. Establecer los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que puedan sobrevinir.

2. Las previsiones contenidas en las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del Plan. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en un mejor cumplimiento de las mismas.

3. Las Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio se formularán de forma concreta y precisa, evitando sustanciarse en meras declaraciones de principio o postulados teóricos. Su redacción será escueta y obviará argumentos descriptivos y justificativos.

#### Sección B La clasificación del suelo

*Artículo 8.* Clases de suelo

Los Planes clasificarán el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. No podrá prescindirse de ninguna de estas clases de suelo salvo que las circunstancias que concurren en el municipio así lo aconsejen

*Artículo 9.* Clasificación del suelo.

El Plan clasificará como suelo urbano y urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

La clasificación del suelo no urbanizable supone la exclusión de los terrenos de dicho proceso.

*Artículo 10.* Clasificación de suelo urbano

1. El Plan clasificará como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el art. 104 de este Reglamento.

2. Excepcionalmente, el Plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante Actuaciones Integradas en los siguientes casos:

A. Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar Actuaciones Aisladas, que, sin embargo, fuera más conveniente desarrollarlos por Actuaciones Integradas.

B. Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación.

Se considera consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

*Article 11. Classificació del sòl urbanitzable*

1. La classificació com a sòl urbanitzable suposa la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, prèvia programació d'aquests.

2. El pla classificarà com a sòl urbanitzable:

A. Els terrenys el desenvolupament dels quals es preveja realitzar mitjançant actuacions integrades segons els criteris establerts en l'article 103 d'aquest Reglament, i que no estiguen inclosos en l'excepció arrellegada en l'article 10.2 d'aquest.

B. Els sòls dotacionals que, no estant inclosos en cap sector o unitat d'execució, el pla considere que mereixen la classificació de sòl urbanitzable.

C. Els terrenys que el pla general incloga en sectors que s'hagen de desenvolupar mitjançant el pla de reforma interior. No obstant això, es podran classificar com a sòl urbà en els casos següents:

a) Quan concórrega algun dels supòsits de l'article 10.2 d'aquest Reglament.

b) Quan el pla de reforma interior, per considerar la conveniència del seu desenvolupament mitjançant actuació aïllada, així ho dispose.

3. La classificació com a sòl urbanitzable s'entén atorgada sense perjudi de la regla especial per a la valoració dels solars continguda en l'article 9.2 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

*Article 12. Programació del sòl urbanitzable*

1. La programació determina la urbanització d'aquesta classe de sòl, i estableix la planificació per a la seua gestió i execució de conformitat amb els preceptes continguts respecte d'això en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística i en aquest Reglament.

2. Fins que no s'aprove el programa per al desenvolupament de la actuació integrada corresponent, no s'entendran inclosos en àmbits ni amb condicions establertes per al seu desenvolupament, per això no serà possible urbanitzar els terrenys i estaran subjectes a les limitacions següents:

1. S'hauran de respectar les determinacions que sobre usos establezca el pla general o, si és procedent, les normes complementàries i subsidiàries de planejament.

2. No es podran realitzar d'altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes o cinegètiques o semblants, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, s'ajusten als plans o les normes establerts per la conselleria competent en matèria d'agricultura i, en aquest sentit, aquesta haja emés informe, així com les corresponents a obres i serveis públics i les vinculades funcionalment a l'execució, l'entreteniment i el funcionament d'aquests últims.

3. Els tipus d'aquestes construccions hauran de ser adequats al seu emplaçament i condició aïllada, de conformitat amb les normes que el planejament general establezca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

4. En les construccions legalment consolidades es podran realitzar, a més, obres de reparació o reforma -sense ampliació- que exigisca la conservació i el seu gaudi segons l'ús que els siga propi i no estiguen prohibides pels plans, ni obstaculitzen l'execució d'obres públiques previstes. No es podran autoritzar, amb caràcter definitiu, noves activitats en les dites construccions, excepte les funcionalment vinculades a serveis públics o a la destinació agrària específica de la naturalesa de cada finca concreta. No obstant això, les reformes d'indústries ja existents i legalment implantades, motivades per creixement de la seua plantilla laboral, es podran autoritzar dins dels límits d'ampliació regulats en la disposició transitòria quarta de la Llei del Sòl no Urbanitzable.

5. En les transferències de propietat, les divisions i les segregacions de terrenys no es podran efectuar fraccionaments en contra de les determinacions que, sobre parcel·la mínima continga el pla general o, si és procedent, les normes complementàries o subsidiàries de planejament, i si no n'hi ha i en qualsevol altre supòsit, dispose la legislació agrària.

*Artículo 11. Clasificación de suelo urbanizable*

1. La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

2. El Plan clasificará como suelo urbanizable:

A. Los terrenos cuyo desarrollo se prevea realizar mediante Actuaciones Integradas conforme a los criterios establecidos en el art. 103 de este Reglamento y que no estén incluidos en la excepción recogida en el art. 10.2 del mismo.

B. Los suelos dotacionales que, no estando incluidos en ningún sector o unidad de ejecución, el Plan considere que merecen la clasificación de suelo urbanizable.

C. Los terrenos que el Plan General incluya en sectores, a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior. No obstante podrán clasificarse como suelo urbano en los siguientes casos:

a) Cuando concorra alguno de los supuestos del art. 10.2 de este Reglamento.

b) Cuando el Plan de Reforma Interior, por considerar la conveniencia de su desarrollo mediante actuación aislada, así lo disponga.

3. La clasificación como suelo urbanizable se entiende otorgada sin perjuicio de la regla especial para la valoración de los solares contenida en el art. 9.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

*Artículo 12. Programación del suelo urbanizable*

1. La programación determina la urbanización de esta clase de suelo, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos al respecto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

2. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las siguientes limitaciones

1ª Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezca el Plan General o, en su caso, las normas complementarias y subsidiarias de Planeamiento.

2ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y funcionamiento de estos últimos.

3ª Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento general establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4ª En las construcciones legalmente consolidadas se podrán realizar, además, obras de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta. No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley del Suelo No Urbanizable.

5ª En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones que sobre parcela mínima continga el Plan General o, en su caso, las normas complementarias o subsidiarias de planeamiento y, en su defecto y en cualquier supuesto, disponga la legislación agraria.

Secció C

Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística

*Article 13.* Les zones d'ordenació

1. El planejament dividirà el territori municipal en zones d'ordenació urbanística.

2. Aquesta assignació es farà, si és possible, per remissió al Reglament Autòmic de Zones d'Ordenació Urbanística, pel qual s'expressa la clau identificadora de la reglamentació de zona, d'entre les previstes en el dit Reglament, que es pretenga aplicar en l'àrea corresponent del territori.

3. En el cas que el Reglament de Zones d'Ordenació no preveja una regulació adequada per a les peculiaritats locals d'una àrea del terme municipal, el pla establirà la regulació aplicable.

*Article 14.* Nuclis històrics tradicionals i ordenació d'immobles catalogats

1. Tot pla general ha de delimitar, com a zona diferenciada, un o diversos nuclis històrics tradicionals, on l'ordenació urbanística no permeta la substitució indiscriminada d'edificis i exigeix que la seua conservació, implantació, reforma o renovació s'harmonitzen amb la tipologia històrica.

2. S'exceptua allò que s'ha disposat en el número anterior per als municipis el nucli urbà tradicional dels quals haja desaparegut o haja sigut abandonat com a conseqüència de decisions administratives derivades de la planificació hidrològica o de mesures de protecció civil.

3. Així mateix, d'acord amb les polítiques de conservació del patrimoni històric, arquitectònic i cultural, definides pels òrgans competents, el planejament catalogarà els béns immobles i adoptarà les mesures protectores que, segons aquelles, resulten d'interés.

Els immobles catalogats se subjectaran a normatives urbanístiques específiques, adequades als seus valors.

Secció D

Ordenació del sòl no urbanitzable

*Article 15.* Ordenació del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable haurà de ser ordenat íntegrament des del pla general de conformitat amb allò que estableix la legislació específica aplicable a la Comunitat Valenciana en la matèria.

Secció E

Delimitació de sectors

*Article 16.* Sector

Sector és l'àmbit mínim susceptible d'ordenació detallada del sòl urbanitzable propi dels plans.

*Article 17.* Criteris de sectorització

1. Sector és l'àmbit d'ordenació propi d'un pla parcial o d'un pla de reforma interior. Cada un d'aquests plans inclourà un sector complet o diversos.

Sector també és l'àmbit d'ordenació del sòl urbanitzable que el pla general ordene detalladament. Cada pla general podrà delimitar un sector complet o més d'un de sòl urbanitzable amb ordenació detallada.

2. El perímetre del sector es configurarà:

A. Amb alineacions pròpies de la xarxa primària o estructural de dotacions.

B. Amb viaris, que seran o no propis de la xarxa primària o estructural segons procedisca de la seua relació amb l'ordenació del territori prevista en el pla general o del sector al que pertanyen.

C. Excepcionalment, es podrà configurar amb els límits del sòl no urbanitzable en els casos següents:

a) En sectors aïllats, sempre que per les característiques del terreny es justifique la seua procedència en la millor adequació a la

Sección C

División del territorio en zonas de ordenación urbanística

*Artículo 13.* Las zonas de ordenación

1. El planeamiento dividirá el territorio municipal en zonas de ordenación urbanística.

2. Esta asignación se hará, a ser posible, por remisión al Reglamento autonómico de Zonas de Ordenación Urbanística, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona, de entre las previstas en dicho Reglamento, que se pretenda aplicar en el área correspondiente del territorio.

3. En caso de que el Reglamento de Zonas de Ordenación no contemple una regulación adecuada para las peculiaridades locales de un área del término municipal, el Plan establecerá la regulación aplicable.

*Artículo 14.* Núcleos históricos tradicionales y ordenación de inmuebles catalogados

1. Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

2. Se exceptúa lo dispuesto en el número anterior para los Municipios cuyo núcleo urbano tradicional haya desaparecido o haya sido abandonado, como consecuencia de decisiones administrativas derivadas de la planificación hidrológica o de medidas de protección civil.

3. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resulten de interés.

Los inmuebles catalogados se sujetarán a normativas urbanísticas específicas, adecuadas a sus valores.

Sección D

Ordenación del suelo no urbanizable

*Artículo 15.* Ordenación del Suelo No Urbanizable

El Suelo no urbanizable deberá ser ordenado íntegramente desde el Plan General de conformidad con lo establecido por la legislación específica aplicable en la Comunitat Valenciana en la materia.

Sección E

Delimitación de sectores

*Artículo 16.* Sector

Sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable propio de los Planes.

*Artículo 17.* Criterios de Sectorización

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes, abarcará uno o varios sectores completos.

Sector también es el ámbito de ordenación del suelo urbanizable que el Plan General ordene pormenorizadamente. Cada Plan General podrá delimitar uno o más sectores completos de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

2. El perímetro del sector se configurará:

A. Con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones.

B. Con viarios, que serán o no propios de la red primaria o estructural según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el Plan General o del sector al que pertenecen.

C. Excepcionalmente podrá configurarse con los límites del suelo no urbanizable en los siguientes casos:

a) En Sectores aislados, siempre que por las características del terreno se justifique su procedencia en la mejor adecuación al desti-

destinació i funció urbanística derivada del pla i en la salvaguarda del paisatge del seu entorn. Es considera sector aïllat, a l'efecte, aquell en què no existeix risc de conurbació amb l'entorn urbà o amb altres sectors.

b) Quan estiguen previstos viaris de xarxa primària en l'interior del sector, per a connectar aquest amb els contigus i amb la resta del territori i es considere innecessari preveure un altre vial perimetral

c) Quan concórreguen d'altres circumstàncies excepcionals anàlogues a les abans expressades i així es justifique.

3. El traçat del perímetre del sector respectarà les següents regles:

A. S'efectuarà atenent a criteris urbanístics. Es podran recolzar en camins rústics, séquies, corbes de nivell topogràfiques, jaciments minerals a cel obert en desús i els perímetres de protecció del domini públic natural o d'altres elements naturals, així com les seues projeccions virtuals, quan en aquests concórreguen específiques qualitats que facen idònia la seua elecció com a frontera d'un desenvolupament urbanístic i així es justifique

B. El dit traçat no es determinarà amb l'exclusiu propòsit d'ajustar-lo a límits del terme municipal o a límits de propietat. Llevat que el pla acredite que el dit traçat obeeix a fins concrets i concordes amb la potestat pública de planejament.

#### Secció F

##### Tractament dels béns de domini públic no municipal

###### Article 18. Tractament dels béns de domini públic no municipal

1. El planejament, en totes les classes de sòl, reflectirà l'existència o les previsions de béns i obres de domini públic no municipal, així com les àrees de protecció i servitud que els siguen pròpies, segons la seua legislació reguladora. En cap cas podrà establir disposicions contradictòries amb la dita legislació.

2. El planejament reflectirà les previsions de construcció de dotacions supramunicipals que estiguen en fase d'execució o de projecte.

Respecte de les vies interurbanes en fase d'estudi, l'ordenació dels plans incorporarà les mesures cautelars necessàries per a facilitar que, tan prompte com siga possible, es puga concretar la definició de la via mitjançant el pla especial o la documentació equivalent que acompanye el projecte d'obra pública d'acord amb l'article 81 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística. Transcorregut un any des de l'entrada en vigor del pla, les mesures cautelars adoptades deixaran de produir el seu efecte, i permetran una normal execució de les previsions de planejament.

3. En les rondes de les poblacions de caràcter interurbà no es permetran assentaments urbanístics que desvirtuen la seua funció.

Junt amb les travessies, en àrees consolidades per l'edificació, el desenvolupament urbanístic només es permetrà com a prolongació del sòl urbà en les seues mateixes condicions i tancament d'aquest. Si es tracta d'assentaments autònoms, la seua distància i l'accés a la via interurbana s'ajustarà a les restriccions que exigisca la seguretat vial i la fluïdesa del trànsit, i el sector haurà de disposar de xarxa urbana per a atendre les seues pròpies necessitats.

4. Les noves vies interurbanes contigües al nucli de població i les àrees intersticials entre aquest i aquelles afectes per les servituds legals i les exigències funcionals de la viabilitat, es classificaran com a sòl urbanitzable i es condicionaran com a zona enjardinada de fàcil conservació. S'exceptuen els casos en què l'àrea intersticial tinga condicions que permeten la seua explotació agrària racional, que es podran classificar com a sòl no urbanitzable.

#### Secció G

##### Establiment d'àrees de repartiment i determinació dels aprofitaments tipus corresponents

###### Article 19. Àrees de repartiment i aprofitament tipus

L'establiment d'àrees de repartiment i la determinació dels aprofitaments tipus es realitzarà segons les previsions del capítol II del títol III d'aquest Reglament.

no y función urbanística derivada del Plan y en la salvaguarda del paisaje de su entorno. Se considera sector aislado, a estos efectos, aquel en que no existe riesgo de conurbación con el entorno urbano o con otros sectores.

b) Cuando estén previstos viarios de Red Primaria en el interior del Sector, para conectar éste con los contiguos y con el resto del territorio y se considere innecesario prever otro vial perimetral

c) Cuando concurren otras circunstancias excepcionales análogas a las antes expresadas y así se justifique.

3. El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:

A. Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del demanio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique

B. Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad. Salvo que el Plan acredite que dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento.

#### Sección F

##### Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

###### Artículo 18. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

1. El planeamiento, en todas las clases de suelo, reflejará la existencia o las previsions de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora. En ningún caso podrá establecer disposiciones contradictorias con dicha legislación.

2. El planeamiento reflejará las previsions de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

Respecto de las vías interurbanas en fase de estudio, la ordenación de los Planes incorporará las medidas cautelares precisas para facilitar que tan pronto sea posible, se pueda concretar la definición de la vía mediante Plan Especial o documentación equivalente que acompañe el proyecto de obra pública conforme al art. 81 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Transcurrido un año desde la entrada en vigor del Plan, las medidas cautelares adoptadas dejarán de producir su efecto, permitiéndose una normal ejecución de las previsions de planeamiento.

3. En las rondas de las poblaciones de carácter interurbano no se permitirán asentamientos urbanísticos que desvirtuen su función.

Junto a las travessías, en áreas consolidadas por la edificación, el desarrollo urbanístico sólo se permitirá como prolongación del suelo urbano en sus mismas condiciones y cierre del mismo. Si se trata de asentamientos autónomos, su distancia y acceso a la vía interurbana se ajustará a las restricciones que exija la seguridad vial y la fluidez del tránsito, debiendo contar el sector con red urbana para atender sus propias necesidades.

4. Las nuevas vías interurbanas contiguas al núcleo de población y las áreas intersticiales entre éste y aquellas afectas por las servidumbres legales y las exigencias funcionales de la vialidad, se clasificarán como suelo urbanizable y se acondicionarán como zona ajardinada de fácil conservación. Se exceptúan los casos en que el área intersticial tenga condiciones que permitan su explotación agraria racional, pudiéndose clasificar como suelo no urbanizable.

#### Sección G

##### Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes

###### Artículo 19. Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

El establecimiento de áreas de reparto y la determinación de los aprovechamientos tipo se realizará conforme las previsions del Capítulo II del título III de este Reglamento.

Secció H

Expressió dels objectius que cal considerar en la redacció dels instruments de desenvolupament del pla general

*Article 20.* Determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior

Les determinacions de l'ordenació estructural relatives a la redacció de plans parcials i de reforma interior es fixen pel pla general, en tot cas han de ser respectades pels plans parcials i de reforma interior i, almenys, contindran:

A. Descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del sector respecte al conjunt de la ciutat o nuclis urbans.

B. Assenyalament dels usos globals principals i incompatibles dins de cada àrea o sector amb l'estructura general de l'ordenació urbanística i amb el model territorial proposat pel propi pla, on s'expressen les raons de la dita incompatibilitat.

C. Expressió de les distintes tipologies possibles dins del sector i que indica el caràcter exclouent i, si és procedent, alternatiu o compatible d'aquestes.

D. Quantificació de les magnituds màxima i mínima dels índexs d'edificabilitat bruta del sector, en total i per a cada ús.

E. Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament dins del sector, i es deixa constatació de les circumstàncies que així ho aconsellen.

F. Indicació de quins elements de la xarxa primària es poden comptabilitzar com a xarxa secundària, d'acord amb allò que s'ha previst en el capítol III d'aquest mateix títol i en l'annex d'aquest Reglament.

G. Normes d'obligada observança respecte a l'amplària mínima del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o serveis d'urbanització. Aquestes normes es poden establir per a cada pla parcial o amb caràcter general per a tots aquells, i es diferencien les zones industrials de les restants.

*Article 21.* Directrius per a la formulació d'estudis de detall

1. L'ordenació estructural pot delimitar àrees que hagen o puguem ser objecte d'ordenació mitjançant estudis de detall.

2. Així mateix, pot regular supòsits concrets, ben determinats, en els quals siga possible la redacció d'estudis de detall amb algun propòsit específic. No seran admissibles regulacions genèriques o mera reproduccions del tenor literal de normes legals o reglamentàries que facen extensiva aquesta possibilitat sense propòsit justificat.

3. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà l'illa o la unitat urbana equivalent, que s'entén per aquestes les parcel·les urbanes, privades i contigües, rodejades íntegrament de viari públic o espai lliure públic.

4. L'ordenació estructural ha de fixar l'ús i l'edificabilitat màxima de l'àmbit afectat per l'estudi de detall, que estableix els mínims d'edificabilitat per illa per a assegurar un tractament coherent respecte de l'ordenació prevista.

5. No es podran transferir edificabilitats entre illes.

6. L'ordenació estructural pot establir d'altres prescripcions d'obligat compliment en la redacció de l'estudi de detall, fins i tot referides a la composició de volums i forma de l'edificació. Serà preceptiu establir aquestes normes per als estudis de detall que incideixen en àrees consolidades.

*Article 22.* Directrius i condicions objectives de connexió i integració per a la programació d'actuacions integrades delimitades pel pla general

Els plans generals determinaran la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial mitjançant l'establiment detallat de les condicions objectives que s'han de complir perquè siga possible la incorporació de cada tram d'urbanització al context global del territori, definir així un ordre bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades previstes i regular les condicions que aquestes han de satisfer perquè siga possible la seua programació.

Sección H

Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General

*Artículo 20.* Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior.

Las determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior se fijan por el Plan General, en todo caso deben ser respetadas por los Planes Parciales y de Reforma Interior y, al menos, contendrán:

A. Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del Sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.

B. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o Sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

C. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de ellas.

D. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

E. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del Sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

F. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar como Red Secundaria, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III de este mismo Título y en el Anexo de este Reglamento.

G. Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciado las zonas industriales de las restantes.

*Artículo 21.* Directrices para la formulación de Estudios de Detalle

1. La Ordenación Estructural puede delimitar áreas que hayan o puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

2. Asimismo puede regular supuestos concretos, bien determinados, en los que sea posible la redacción de Estudios de Detalle con algún propósito específico. No serán admisibles regulaciones genéricas o mera reproducciones del tenor literal de normas legales o reglamentarias que hagan extensiva esta posibilidad sin propósito justificado.

3. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente, entendiéndose por tal las parcelas urbanas, privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacio libre público.

4. La Ordenación Estructural debe fijar el uso y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista.

5. No se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.

6. La Ordenación Estructural puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción del Estudio de Detalle, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.

*Artículo 22.* Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la Programación de Actuaciones Integradas delimitadas por el Plan General

Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Les dites condicions objectives de connexió i integració tindran anàleg contingut i compliran la mateixa funció que les que ha d'establir la cédula d'urbanització respecte a les restants unitats d'execució, és a dir, respecte a les unitats que seran delimitades en els instruments de planejament que desenvolupen el pla general.

*Article 23.* Unes altres previsions de l'ordenació estructural respecte a instruments que ho desenvolupen

El pla general pot preveure la redacció de plans especials amb les finalitats establides en els articles 12. E i F i 99 de la Llei 6/94, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, així com establir criteris orientatius per a la seua redacció.

Secció I  
Ordenació dels centres cívics i de les activitats  
susceptibles de generar trànsit intens

*Article 24.* Centres cívics

L'ordenació estructural comprén la previsió de la ubicació i l'ordenació dels principals centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens.

S'entén per centre cívic el conjunt articulat d'edificis, instal·lacions, espais públics i xarxa viària de suport que serveixen per a dotar la ciutat d'àrees per al desenvolupament de distintes classes d'activitats o en les quals es preveja gran afluència de públic.

Secció J  
Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl  
dotacional públic

*Article 25.* Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic

La delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic s'ajustarà a les previsions del capítol III del present títol.

CAPÍTOL II  
*L'ordenació detallada*

*Article 26.* Elements integrants de l'ordenació detallada

1. Té la consideració d'ordenació detallada la que no és estructural. Inclourà totes les determinacions que ordenen de manera necessària i en grau de detall l'àmbit a què es refereix.

2. L'ordenació detallada dels plans haurà de contindre, almenys, les següents determinacions:

A. La xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic, i que té aquesta consideració el sòl dotacional que no merezca la configuració de xarxa primària o estructural.

B. Parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció de les tipologies previstes.

C. Fixació d'alineacions i rasants.

D. Concreció dels usos detallats de cada àrea o sector en desenvolupament de les previsions pròpies de l'ordenació estructural per a cada un d'ells.

E. Regulació detallada de les condicions d'edificació sobre rasant i davall d'aquesta: edificabilitat, alçària, nombre de plantes, reculades, volums i d'altres anàlogues.

3. La regulació detallada de l'edificació s'articularà preferiblement per remissió a reglamentacions zonals de caràcter general, de les previstes en el reglament de zones o en el pla general. L'ordenació detallada no modificarà l'aprofitament, l'ús i la tipologia que corresponga globalment al sector o la zona.

CAPÍTOL III  
*Les xarxes de reserva de sòl dotacional públic  
i els estàndards de qualitat urbana que han de complir*

*Article 27.* Xarxes primària i secundària de dotacions públiques

1. El planejament reserva terrenys per a implantar dotacions

Dichas condiciones objetivas de conexión e integración tendrán análogo contenido y cumplirán la misma función que las que ha de establecer la Cédula de Urbanización respecto a las restantes Unidades de Ejecución, es decir, respecto a las Unidades que serán delimitadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan General.

*Artículo 23.* Otras provisiones de la Ordenación Estructural respecto a instrumentos que lo desarrollen

El Plan General puede prever la redacción de Planes Especiales con las finalidades establecidas en los artículos 12. E. y F. y 99 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como establecer criterios orientativos para su redacción.

Sección I  
Ordenación de los centros cívicos y de las actividades  
susceptibles de generar tránsito intenso

*Artículo 24.* Centros Cívicos

La Ordenación Estructural comprende la previsión de la ubicación y la ordenación de los principales Centros Cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

Se entiende por centro cívico el conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirvan para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público.

Sección J  
Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo  
dotacional público

*Artículo 25.* Delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional Público

La delimitación de la red primaria de reservas de suelo dotacional público se ajustará a las previsions del Capítulo III del presente Título.

CAPÍTULO II  
*La ordenación pormenorizada*

*Artículo 26.* Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada

1. Tiene la consideración de ordenación pormenorizada la que no es estructural. Incluirá todas las determinaciones que ordenen de modo preciso y en grado de detalle el ámbito al que se refiera.

2. La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

A. La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de red primaria o estructural.

B. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de las tipologías previstas.

C. Fijación de alineaciones y rasantes.

D. Concreción de los usos pormenorizados de cada área o sector en desarrollo de las previsions propias de la Ordenación Estructural para cada uno de ellos.

E. Regulación detallada de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

3. La regulación pormenorizada de la edificación se articulará preferiblemente por remisión a reglamentaciones zonales de carácter general, de las previstas en el Reglamento de Zonas o en el Plan General. La Ordenación Pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.

CAPÍTULO III  
*Las Redes de reserva de suelo dotacional público  
y los estándares de calidad urbana que deben cumplir*

*Artículo 27.* Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas

1. El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones



públiques, estableix una xarxa primària i una xarxa secundària. Ambdues s'han de configurar com a conjunt integrat d'espais dotacionals.

2. El terreny que s'incloua en les xarxes primària i secundària de reserves de sòl dotacional haurà de tindre titularitat i destinació pública.

3. Els equipaments inclosos en les xarxes de reserva de sòl dotacional poden ser objecte de construcció i gestió privada sobre domini públic en règim de concessió, d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques.

*Article 28.* La xarxa primària de reserves de sòl dotacional. Funció en el sistema de planejament

1. L'establiment de la xarxa primària té per objecte assegurar la racionalitat i la coherència del desenvolupament urbanístic, així com la qualitat i funcionalitat dels principals espais d'ús col·lectiu.

2. La xarxa primària és una determinació pròpia de l'ordenació urbanística estructural i s'hi inclouran les següents reserves de sòl per a dotacions públiques:

A. Parcs públics en la proporció mínima exigible, de conformitat amb l'article 36 d'aquest Reglament.

B. Equipaments i xarxes de transport, comunicacions i serveis de titularitat o de caràcter supramunicipal, amb esquema indicatiu del seu funcionament.

C. Infraestructures, espais lliures, jardins i d'altres dotacions de titularitat o caràcter municipal que, per la seua comesa específica, les seues dimensions o la seua posició estratègica, integren l'estructura del desenvolupament urbanístic del territori ordenat. En tot cas tindran tal consideració les vies públiques i les infraestructures que presten servei i comunicació a les dites dotacions.

D. Les dotacions que complequen anàloga funció estructurant respecte a cada sector, i s'assenyala, fins i tot, les principals avingudes, places o escenaris urbans en projecte que serveixen de pauta o fita de referència per al desenvolupament coherent del planejament parcial.

E. Terrenys dotacionals la reserva del qual convinga establir amb anterioritat i preferència al desenvolupament urbanístic del seu entorn.

*Article 29.* Xarxa secundària

1. La xarxa secundària complementa la primària de manera que entre ambdues integren la totalitat de reserves de sòl dotacional previstes en el planejament.

2. La xarxa secundària és una determinació pròpia de l'ordenació detallada; determina la configuració del model de parcel·lació, i separa els espais dotacionals de destinació pública dels que tinguen destinació privada.

3. La xarxa secundària s'ajustarà als estàndards establerts en l'annex d'aquest Reglament.

*Article 30.* Classificació general i funcional de la dotacions públiques

1. Les dotacions públiques, atenent a l'ús a què es destinen, poden ser qualificades pel pla de:

- xarxa viària
- (RV) Viari de trànsit
- (AV) Aparcament
- equipaments
- (ED) Educativocultural
- (RD) Esportivorecreatiu
- (TD) Assistencial
- (ANEU) Infraestructura-servei urbà
- (AD) Administrativoinstitucional
- zones verdes i espais lliures en una de les següents categories

- (AL) Àrea de joc
- (JL) Jardins
- (QL) Parcs

2. Les reserves de sòl amb destinació dotacional pública, tant a

públiques, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales.

2. El terreno que se incluya en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

3. Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio público en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las administraciones públicas.

*Artículo 28.* La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento

1. El establecimiento de la Red Primaria, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluirán en ella las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas:

A. Parques públicos en la proporción mínima exigible, conforme al artículo 36 de este Reglamento.

B. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

C. Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de titularidad o carácter municipal que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado. En todo caso tendrán tal consideración las vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación a dichas dotaciones.

D. Las dotaciones que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

E. Terrenos dotacionales cuya reserva convinga establecer con anterioridad y preferencia al desarrollo urbanístico de su entorno.

*Artículo 29.* Red Secundaria

1. La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tengan destino privado.

3. La Red Secundaria se ajustará a los estándares establecidos en el Anexo de este Reglamento.

*Artículo 30.* Clasificación general y funcional de la dotaciones públicas

1. Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, pueden ser calificadas por el Plan como:

- Red viaria:
- (RV) Viario de tránsito.
- (AV) Aparcamiento.
- Equipamientos:
- (ED) Educativo-cultural.
- (RD) Deportivo-recreativo
- (TD) Asistencial
- (ID) Infraestructura-servicio urbano.
- (AD) Administrativo-Institucional.
- Zonas verdes y espacios libres en una de las siguientes categorías:

- (AL) Area de juego
- (JL) Jardines:
- (QL) Parques.

2. Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto

la xarxa primària com en la secundària, es delimitaran diferenciant cada uns dels usos abans especificats. Els documents de planejament identificaran cada dotació amb les sigles expressades en el número anterior precedint-les amb la lletra P si és dotació de la xarxa primària o amb la lletra S si és de la Secundària.

#### Article 31. Xarxa viària

Dins de la xarxa viària es considera:

- Viari (RV): vies de comunicació, el planejament haurà de distingir les àrees reservades als diferents modes de trànsit i mitjans de transport. Les zones enjardinades, tals com rotondes, tanques separadores, illetes i d'altres anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari, compreses dins de les zones de domini de vies supramunicipals o interurbanes, i aquelles que, dins de les zones urbanes, no compleixen els requisits per a ser computades com a zona verda segons aquest Reglament, es consideren elements de la xarxa viària (RV).

- Aparcaments (AV): àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seua forma o ubicació només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar.

#### Article 32. Tipus d'equipament

L'equipament pot ser:

- Educativocultural (ED): centres docents, biblioteques, museus i d'altres serveis d'anàloga finalitat.

- Esportivorecreatiu (RD): recintes tancats, coberts o descoberts, per a la pràctica de l'esport, i instal·lacions fixes i edificis per a concentracions públiques o contemplació d'espectacles.

- Assistencial (TD): serveis sanitaris i els d'assistència i benestar social.

- Infraestructura-servei urbà (ANEU): instal·lacions de protecció civil, seguretat ciutadana, manteniment del medi ambient, cementeris, proveïments, infraestructura del transport i d'altres anàlogues.

- Administrativoinstitucional (AD): seus institucionals i dependències administratives, judicials, militars i d'altres anàlogues.

#### Article 33. Afectació de destinació de les parcel·les amb usos docents o sanitaris ja implantats

1. Els plans qualificaran com a sòl dotacional públic les parcel·les la destinació efectiva precedent de les quals haja sigut l'ús docent o sanitari dotacional públic, llevat que, després de l'informe previ de la conselleria competent per raó de la matèria, es justifique que és innecessari destinar el sòl als dits fins, en aquest cas es destinarà a d'altres usos públics o d'interés social.

2. S'entenen compresos dins dels usos d'interés social a què es refereix el número anterior, els habitatges subjectes a algun règim de protecció social i, en general, les construccions promogudes que s'acullen a un règim administratiu singular de foment de l'activitat que en aquestes es realitzen.

#### Article 34. Tipus de zona verda

Les zones verdes es consideren:

- Àrea de joc (AL): són aquelles, confrontants a un equipament, en què càpia inscriure un cercle de 12 m de diàmetre, i haurà de tindre sempre 200 m<sup>2</sup>s de superfície mínima. Si no compleixen aquestes condicions es consideraran elements de la xarxa viària (RV).

- Jardí (JL): són aquelles la superfície mínima de les quals siga de 1.000 m<sup>2</sup>s que siga inscribible un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i sent computables a l'efecte aquelles àrees tocant a l'anterior el perímetre exterior de la qual diste menys de 6 metres del perímetre del cercle definidor de la superfície mínima.

- Parc (QL): són aquelles la superfície mínima de les quals siga de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 150 m de diàmetre.

en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitarán diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria.

#### Artículo 31. Red Viaria

Dentro de la Red Viaria se considera:

- Viario (RV): vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según este Reglamento, se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).

- Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

#### Artículo 32. Tipos de equipamiento.

El equipamiento puede ser:

- Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

- Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

- Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

- Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

- Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

#### Artículo 33. Afección de destino de las parcelas con usos docentes o sanitarios ya implantados

1. Los Planes calificarán como suelo dotacional público las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario dotacional público, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a otros usos públicos o de interés social.

2. Se entienden comprendidos dentro de los usos de interés social a los que se refiere el número anterior, las viviendas sujetas a algún régimen de protección social y, en general, las construcciones promovidas acogiéndose a un régimen administrativo singular de fomento de la actividad que en ellas se vaya a realizar.

#### Artículo 34. Tipos de zona verde

Las Zonas Verdes se consideran:

- Area de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m<sup>2</sup>s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).

- Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m<sup>2</sup>s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

- Parque (QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro

*Article 35.* Condicions de qualitat exigibles de les zones verdes

Les zones verdes i espais lliures públics hauran de:

A. Posseir condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals.

B. Tindre garantit la seua possible assolellada en relació amb l'edificació circumdant.

C. La seua posició serà la que preste millor servei als residents i als usuaris, i estan prohibides les localitzacions de difícil accés de vianants o la falta de centralitat de les quals no es compense amb altres avantatges per a aquells.

D. Mai no es destinaran a zona verda porcions residuals de la parcel·lació ni es consideraran com a tals superfícies de funcionalitat viària.

E. Només es destinaran a usos generals i normals que no exclouen, ni limiten la utilització pública i de conformitat amb la seua destinació.

F. El seu emplaçament evitarà zones de topografia natural que encaresca amb excés la urbanització o implique desmuntats d'impacte paisatgístic inadequat.

*Article 36.* Parcs públics a la xarxa primària

En municipis de més de 5.000 habitants la xarxa primària ha d'incloure una dotació mínima de parc (PQL) a raó de 5.000 m2s per cada miler d'habitants.

Als municipis entre 1.000 i 5.000 habitants aquesta dotació es podrà reservar a jardins de la xarxa primària (PJL), i es manté la mateixa proporció que en l'apartat anterior.

Als municipis de menys de 1.000 habitants se'ls eximeix d'aquesta exigència, i s'haurà de reservar a aquests fins la superfície de zona verda que s'estime necessària per a atendre les necessitats socials de la població.

**TÍTOL SEGON**

**Funció, determinacions i documentació dels instruments d'ordenació**

**CAPÍTOL I**

*Els plans d'acció territorial*

**Secció A  
Funció**

*Article 37.* Plans d'acció territorial de finalitat urbanística

1. Els plans d'acció territorial de finalitat urbanística són instruments d'ordenació supramunicipal per a tota la Comunitat o part del seu territori.

2. Aquests plans, per al benestar comunitari o les previsions públiques, amb projecció territorial, hauran de complir totes o alguna de les següents funcions:

A. Establir criteris generals per al seu desenvolupament pel planejament municipal.

B. Coordinar les directrius sectorials de les diferents administracions públiques perquè siguin compatibles des del punt de vista territorial.

C. Formalitzar les previsions territorials necessàries per a accions i projectes a realitzar de forma concertada entre distintes administracions públiques, i que s'estableixen, fins i tot, reserves de sòl dotacional.

D. Orientar la ulterior regulació, pròpia dels plans generals, del sòl no urbanitzable, així com les actuacions futures que en aquest es pogueren declarar d'interés comunitari.

**Secció B  
Determinacions**

*Article 38.* Determinacions dels plans d'acció territorial de finalitat urbanística

1. Un mateix àmbit territorial podrà ser ordenat, en els seus diversos aspectes, per un sol pla d'acció territorial de finalitat

*Artículo 35.* Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes

Las Zonas Verdes y espacios libres públicos deberán:

A. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

B. Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.

C. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

D. Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria.

E. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.

F. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

*Artículo 36.* Parques públicos en la Red Primaria

En Municipios de más de 5.000 habitantes la Red Primaria debe incluir una dotación mínima de Parque (PQL) a razón de 5.000 m2s por cada millar de habitantes.

En los municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes esta dotación se podrá reservar en jardines de la red primaria (PJL), manteniendo la misma proporción que en el apartado anterior.

En los municipios de menos de 1.000 habitantes se exige de esta exigencia, debiendo reservar a tales fines la superficie de zona verde que se estime necesaria para atender las necesidades sociales de la población.

**TÍTULO SEGUNDO**

**Funcion, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación**

**CAPÍTULO I**

*Los Planes de Acción Territorial*

**Sección A  
Función**

*Artículo 37.* Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística.

1. Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística son instrumentos de ordenación supramunicipal para toda la Comunidad o parte de su territorio.

2. Estos Planes, para el bienestar comunitario o las previsions públicas, con proyección territorial, deberán cumplir todas o alguna de las siguientes funciones:

Establecer criterios generales para su desarrollo por el planeamiento municipal

Coordinar las directrices sectoriales de las diferentes administraciones públicas para que sean compatibles desde el punto de vista territorial.

Formalizar las previsions territoriales precisas para acciones y proyectos a realizar de forma concertada entre distintas Administraciones públicas, estableciendo, incluso, reservas de suelo dotacional.

Orientar la ulterior regulació, propia de los Planes Generales, del suelo no urbanizable, así como las actuaciones futuras que en este pudieran declararse de Interés Comunitario.

**Sección B  
Determinaciones**

*Artículo 38.* Determinaciones de los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística

1. Un mismo ámbito territorial podrá ser ordenado, en sus diversos aspectos, por un solo Plan de Acción Territorial de finali-

urbanística o per diversos d'aquests plans de continguts complementaris.

2. En compliment de la seua funció, els plans d'acció territorial poden classificar directament terrenys com a sòl no urbanitzable, comú o d'especial protecció, encara que no ho foren en el temps de la seua aprovació, sempre que respecten els nivells de protecció mínims fixats pel planejament municipal. En tot cas, distingiran amb precisió, en el seu contingut dispositiu, les determinacions d'aplicació directa de les directrius, orientatives o vinculants, per a la redacció de plans generals o especials.

*Article 39.* Documentació dels plans d'acció territorial de finalitat urbanística

1. La documentació de cada pla d'acció territorial s'adequarà a la problemàtica específica del territori ordenat, amb documents apropiats al tipus de mesures que s'hi disposen. En aquesta es diferenciarà:

A. La memòria i els plans de caràcter informatiu

B. La part propositiva i vinculant

C. Resum de les afeccions del pla d'acció territorial sobre l'ordenació vigent, i s'indiquen les determinacions del planejament urbanístic que derogue i les quals, a pesar de continuar vigents, necessiten adequació i han de ser modificades o revisades.

2. La determinació específica dels documents que s'estimen necessaris per a formalitzar cada pla d'acció territorial serà concretada i fixada per l'òrgan competent per a la seua aprovació provisional abans d'iniciar els treballs de redacció d'aquest. Si en l'aprovació provisional s'estima necessari reconsiderar la composició més idònia del seu contingut documental, la resolució que s'eleva a la consideració de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva es manifestaran els motius que justifiquen el nou criteri, i s'exposa quina relació guarden amb el resultat dels treballs i amb les característiques de l'ordenació proposada.

## CAPÍTOL II Els plans generals

### Secció A Funció

*Article 40.* Funció, àmbit i abast del pla general

1. Els plans generals defineixen l'estratègia d'utilització del territori municipal i la seua ordenació urbanística estructural, per a termes municipals complets, i les desenvolupen detalladament en sòl urbà i en l'urbanitzable d'execució més immediata.

2. Tot municipi ha de tindre el seu propi pla general.

3. Cada pla general ha de justificar la seua adequació als plans d'acció territorial que l'afecten i al planejament dels municipis conforntants. A més de l'ordenació del terme municipal complet, el pla general ha d'establir o reflectir l'ordenació dels terrenys més pròxims que ho circumden fins una franja limítrofa de l'amplària imprescindible, en cada punt, per a garantir l'homogeneïtat o la coordinació del planejament a la frontera comuna d'ambdós termes.

4. El pla general preveurà l'expansió urbana del municipi per a 10 anys, aproximadament, i també la reserva de sòl i dotacions per a la implantació d'infraestructures públiques previsibles a més llarg termini.

### Secció B Determinacions

*Article 41.* Determinacions del pla general

1. Són determinacions que ha de contindre tot pla general:

A. L'ordenació urbanística estructural per a tot el terme municipal, en els termes establerts en el capítol I del títol I d'aquest Reglament, i, a més,

B. L'ordenació urbanística detallada.

dad urbanística o por varios de estos planes de contenidos complementarios.

2. En cumplimiento de su función, los Planes de Acción Territorial pueden clasificar directamente terrenos como suelo no urbanizable, común o de especial protección, aunque no lo fueran al tiempo de su aprobación, siempre que respeten los niveles de protección mínimos fijados por el planeamiento municipal. En todo caso, distinguirán con precisión, en su contenido dispositivo, las determinaciones de aplicación directa de las directrices, orientativas o vinculantes, para la redacción de Planes Generales o Especiales.

*Artículo 39.* Documentación de los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística

1. La documentación de cada Plan de Acción Territorial se adecuará a la problemática específica del territorio ordenado, con documentos apropiados al tipo de medidas que en él se dispongan. En ella se diferenciará:

A. La memoria y los planos de carácter informativo.

B. La parte propositiva y vinculante

C. Resumen de las afecciones del Plan de Acción Territorial sobre la ordenación vigente, indicando las determinaciones del planeamiento urbanístico que derogue y las que, aún persistiendo vigentes, precisen adecuación y deban ser modificadas o revisadas.

2. La determinación específica de los documentos que se estimen necesarios para formalizar cada Plan de Acción Territorial será concretada y fijada por el órgano competente para su aprobación provisional antes de iniciar los trabajos de redacción del mismo. Si en la aprobación provisional se estima necesario reconsiderar la composición más idónea de su contenido documental, la resolución que se eleve a la consideración del órgano competente para la aprobación definitiva se manifestarán los motivos que justifican el nuevo criterio, exponiendo qué relación guardan con el resultado de los trabajos y con las características de la ordenación propuesta.

## CAPÍTULO II Los Planes Generales

### Sección A Función

*Artículo 40.* Función, ámbito y alcance del Plan General.

1. Los Planes Generales, definen la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos, y las desarrollan detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata.

2. Todo Municipio debe contar con su propio Plan General.

3. Cada Plan General debe justificar su adecuación a los Planes de Acción Territorial que le afecten y al planeamiento de los Municipios colindantes. Además de la ordenación del término municipal completo, el Plan General debe establecer o reflejar la ordenación de los terrenos más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

4. El Plan General preverá la expansión urbana del Municipio para 10 años, aproximadamente, y también la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras públicas previsibles a más largo plazo.

### Sección B Determinaciones

*Artículo 41.* Determinaciones del Plan General.

1. Son determinaciones que debe contener todo Plan General:

A. La Ordenación urbanística Estructural para todo el término Municipal, en los términos establecidos en el capítulo I del Título I de este Reglamento; y, además:

B. La Ordenación urbanística Pormenorizada,

a) Del sòl urbà, legitimant en aquest l'actuació directa sense plans complementaris, sense perjudi de la possibilitat de delimitar sectors d'ordenació diferida a plans de reforma Interior per a àrees de consolidació urbana de la qual es pretenga reestructurar amb les finalitats expressades en l'article 72 d'aquest Reglament.

b) Dels terrenys que classifique com a sòl urbanitzable immediats a l'urbà i, almenys, els necessaris perquè queden ateses les demandes previsible del mercat immobiliari a curt i mitjà termini, i es facilita amb la dita ordenació la prompta programació dels terrenys i s'excusa la ulterior exigència de plans parcials.

2. Com més gran siga el creixement urbanístic previst per al municipi o més ambiciós resulte aquest respecte a la capacitat de gestió actual d'aquest, major serà el grau de concreció exigible en el pla general respecte a l'ordenació detallada i a la xarxa primària de reserves de sòl dotacional.

*Article 42.* Tractament en el pla general de l'ordenació urbanística anterior a la seua vigència

Els plans generals incorporaran expressament, amb el grau de precisió que corresponga segons la classe o categoria de sòl a què es referesquen, les determinacions del planejament anterior que el propi pla general declare vigents.

Secció C  
Concert previ

*Article 43.* Funció del concert previ

El concert previ té per objecte garantir l'adequació del model territorial municipal, definit en el moment de la redacció del pla, amb el seu context supramunicipal, amb els plans d'acció territorial aplicables i amb la política urbanística i territorial de la Generalitat.

*Article 44.* Documentació del concert previ

1. El document que es presente a l'efecte de formalitzar el tràmit de concert previ a la conselleria competent en matèria d'urbanisme, haurà d'incorporar el següent contingut en el grau més adequat a les característiques del municipi:

A. Memòria informativa que de forma clara i esquemàtica referisca:

- a) Planejament vigent i el seu grau de desenvolupament.
- b) Riscos potencials observats en el territori.
- c) Quadre resum de superfícies del document vigent.

B. Pla d'informació, que reflectisca la classificació i la qualificació de sòl en el planejament vigent, i es distingeixen els àmbits de desenvolupament executats, i el seu grau d'execució, dels no executats.

C. Memòria justificativa que continga:

a) Model territorial proposat i l'estratègia de desenvolupament, la seua adequació als plans d'acció territorial i al planejament dels municipis confrontants.

b) Taules que expressen les dimensions de l'evolució urbana previsible i les superfícies incloses en cada classe de sòl.

c) Delimitació de xarxa primària i estructural.

D. Pla d'ordenació, a escala 1:10.000, de:

a) Classificació i qualificació de sòl, que justifiquen la seua adequació al planejament dels municipis confrontants.

b) Xarxa primària o estructural.

2. La documentació indicada en el número anterior s'haurà d'adequar a l'objecte concret del concert previ i no contindrà més informació que la necessària per a això.

Secció D  
Documentació del pla general

*Article 45.* Documentació del pla general

El pla general es formarà amb els següents documents:

A. Part sense eficàcia normativa:

a) Document d'informació: memòria i plans.

a) Del suelo urbano, legitimando en él la actuación directa sin Planes complementarios, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación diferida a Planes de Reforma Interior para áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades expresadas en el art. 72 de este Reglamento.

b) De los terrenos que clasifique como suelo urbanizable inmediatos al urbano y, al menos, los precisos para que queden atendidas las demandas previsible del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

2. Cuanto mayor sea el crecimiento urbanístico previsto para el Municipio o más ambicioso resulte el mismo respecto a la capacidad de gestión actual de éste, mayor será el grado de concreción exigible en el Plan General respecto a la Ordenación Pormenorizada y a la Red Primaria de reservas de suelo dotacional.

*Artículo 42.* Tratamiento en el Plan General de la ordenación urbanística anterior a su vigencia

Los Planes Generales incorporarán expresamente, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare vigentes.

Sección C  
Concierto previo

*Artículo 43.* Función del concierto previo

El concierto previo tiene por objeto garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, con su contexto supramunicipal, con los Planes de Acción Territorial aplicables y con la política urbanística y territorial de la Generalitat.

*Artículo 44.* Documentación del concierto previo

1. El documento que se presente a los efectos de formalizar el trámite de concierto previo en la Conselleria competente en materia de Urbanismo, deberá incorporar el siguiente contenido en el grado más adecuado a las características del municipio:

A. Memoria Informativa que de forma clara y esquemática refiera:

- a) Planeamiento vigente y su grado de desarrollo.
- b) Riesgos potenciales observados en el territorio.
- c) Cuadro resumen de superficies del documento vigente.

B. Plano de Información, que refleje la clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

C. Memoria Justificativa, que contenga:

a. Modelo territorial propuesto y la estrategia de desarrollo, su adecuación a los Planes de Acción Territorial y al planeamiento de los municipios colindantes.

b. Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo.

c) Delimitación de red primaria y estructural.

D. Plano de Ordenación, a escala 1:10.000, de:

a) Clasificación y calificación de suelo, justificando su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

b) Red Primaria o Estructural.

2. La documentación indicada en el número anterior deberá adecuarse al objeto concreto del concierto previo y no contendrá más información que la necesaria para ello.

Sección D  
Documentación del Plan General

*Artículo 45.* Documentación del Plan General

El Plan General se formará con los siguientes documentos:

A. Parte sin eficacia normativa:

a) Documento de información: Memoria y Planos.

- b) Memòria justificativa.
- B. Part amb eficàcia normativa:
  - a) Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori.
  - b) Normes urbanístiques.
  - c) Fitxes de planejament de desenvolupament i de gestió.
  - d) Catàleg.
  - e) Plans d'ordenació.

Secció E  
Part sense eficàcia normativa

*Article 46.* Document d'informació

El document d'informació es podrà ajustar a l'esquema orientatiu que a continuació es detalla o a qualsevol altre que reflectisca anàlegs continguts:

- A. Memòria informativa, que contindrà les condicions geogràfiques i institucionals del territori ordenat.
- B. Plans d'informació.

*Article 47.* Informació urbanística del territori ordenat: condicions geogràfiques

La informació urbanística del territori ordenat haurà de reflectir els aspectes més rellevants que condicionen o determinen l'ús del territori i, en particular, els següents:

- A. Característiques naturals del territori com les geològiques, les topogràfiques, les climàtiques, les hidrològiques i d'altres.
- B. Aprofitament que siga susceptible, des del punt de vista agrícola, forestal, ramader, cinegètic, miner i d'altres.
- C. Usos presents en el sòl, les edificacions i les infraestructures existents.
- D. Diferent aptitud dels terrenys per a la seua utilització urbana i els riscos que pogueren dificultar aquesta.
- E. Valors paisatgístics, ecològics, urbans i històrics i artístics, existents en l'àmbit del pla.
- F. Característiques de la població, les seues condicions econòmiques i socials i les previsions d'evolució demogràfica.

*Article 48.* Informació urbanística del territori ordenat: condicions institucionals

- La Memòria del pla informará sobre:
  - A. Planejament vigent amb anterioritat.

La informació haurà de versar sobre tot el planejament, incloses les modificacions i els desenvolupaments, reflectint la seua data d'aprovació definitiva, i, especificant, en cada cas, la part que queda vigent.

- B. Condicions derivades del planejament i la programació que estava en execució quan es revisa el pla. Així mateix, haurà d'incorporar aquelles cèdules d'urbanització que puguen veure afectada la seua vigència per variacions objectives sobrevingudes.
- C. Referència a les condicions que es deriven del planejament d'acció territorial vigent.
- D. Resultats del tràmit de concert previ amb la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.
- E. Obres programades i política d'inversions públiques que influesquen en el desenvolupament urbà o previstes en la planificació sectorial de les administracions.
- F. Anàlisi de les afeccions imposades per la legislació sectorial en l'àmbit territorial.

*Article 49.* Plans d'informació

- 1. Els plans d'informació es redactaran a escala adequada, i com a mínim reflectiran:
  - A. La topografia del terreny.
  - B. Els usos, els aprofitaments, la vegetació i les edificacions existents.
  - C. Infraestructures, xarxes generals de servei i béns demaniales.
  - D. Estat actual dels nuclis de població consolidats, del seu perímetre, de les característiques de la urbanització i edificis existents.

- b) Memoria justificativa.
- B. Parte con eficacia normativa:
  - a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
  - b) Normas Urbanísticas.
  - c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.
  - d) Catálogo.
  - e) Planos de Ordenación.

Sección E  
Parte sin eficacia normativa

*Artículo 46.* Documento de información

El documento de información podrá ajustarse al esquema orientativo que, a continuación, se detalla o a cualquier otro que refleje análogos contenidos:

- A. Memoria informativa, que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado
- B. Planos de Información.

*Artículo 47.* Información urbanística del territorio ordenado: condiciones geográficas.

La información urbanística del territorio ordenado, deberá reflejar los aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio y, en particular, los siguientes:

- A. Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras.
- B. Aprovechamiento de que sea susceptible, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
- C. Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
- D. Diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana y los riesgos que pudieran dificultar la misma.
- E. Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito del Plan.
- F. Características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica.

*Artículo 48.* Información urbanística del territorio ordenado: condiciones institucionales

- La Memoria del Plan informará sobre:
  - A. Planeamiento vigente con anterioridad.

La información deberá versar sobre todo el planeamiento, incluidas modificaciones y desarrollos, reflejando su fecha de aprobación definitiva, y especificando, en cada caso, la parte que queda vigente.

- B. Condiciones derivadas del planeamiento y programación que estaba en ejecución cuando se revisa el Plan. Asimismo deberá incorporar aquellas cédulas de urbanización que puedan ver afectada su vigencia por variaciones objetivas sobrevenidas.
- C. Referencia a las condiciones que se deriven del Planeamiento de Acción Territorial vigente.
- D. Resultados del trámite de concierto previo con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- E. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.
- F. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

*Artículo 49.* Planos de información

- 1. Los planos de información se redactarán a escala adecuada, y como mínimo reflejarán:
  - A. La topografía del terreno.
  - B. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
  - C. Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.
  - D. Estado actual de los núcleos de población consolidados, de su perímetro, de las características de la urbanización y edificios existentes.

E. Classificació de sòl en el planejament vigent amb anterioritat, i es distingeixen, dins dels àmbits de desenvolupament, els executats, i el seu grau d'execució, dels no executats.

2. Els plans d'informació referiran les cartografies temàtiques publicades per la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

*Article 50.* La memòria justificativa

1. La memòria justificativa haurà de referir:

A. La descripció i justificació de l'ordenació estructural i informació estadística de les seues magnituds.

a) El model territorial proposat, la seua adequació al planejament dels municipis confrontats i els motius que justifiquen la seua adopció enfront d'altres possibles alternatives.

b) Taules que expressen les dimensions de l'evolució urbana previsible i les superfícies incloses en cada classe de sòl, sector i unitat d'execució.

c) Demostració de la suficiència de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional, de la xarxa general d'infraestructures i serveis i de les condicions objectives de connexió i integració.

B. Descripció i justificació de l'ordenació detallada i del seu compliment i adequació a l'ordenació estructural.

C. Càlcul de l'aprofitament tipus i la justificació de la delimitació de les àrees de repartiment.

D. Estudi d'impacte ambiental, de conformitat amb la legislació mediambiental

E. Estudis de trànsit i transports.

F. Avaluació socioeconòmica i anàlisi de les conseqüències de l'ordenació.

2. Es prescindirà dels continguts expressats en els apartats E i F o se simplificarà el seu contingut quan la reduïda dimensió demogràfica o limitada problemàtica urbanística del municipi així ho aconsellen. Només és preceptiu reflectir aquests continguts per a municipis de més de 50.000 habitants. El document assenyalat en l'apartat D es formalitzarà com a capítol independent de la memòria.

3. En cap cas es condicionarà la redacció del pla general a la realització d'estudis d'interés social que no tinguen rellevància per a la fixació de les seues determinacions o puguen abordar-se amb independència d'aquest.

Secció F  
Part amb eficàcia normativa

*Article 51.* Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori

Les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori constitueixen el document de criteris i objectius d'eficàcia vinculant que es redactarà amb independència de la memòria i expressarà allò que s'ha disposat en els articles 6 i 7 d'aquest Reglament.

*Article 52.* Les normes urbanístiques

1. Les normes urbanístiques del pla general diferenciarien el tractament aplicable als diferents tipus i categories de sòl, diferenciant quines de les seues disposicions tenen caràcter d'ordenació estructural i quines d'ordenació detallada.

2. Es preveurà la possible aplicació d'ordenances municipals complementàries del pla general.

3. No es contendran aspectes regulats per les legislacions específiques, i serà suficient realitzar una remissió a aquestes.

4. Les normes urbanístiques contendran disposicions explicatives que faciliten la utilització i l'enteniment dels documents que integren el pla. Poden incorporar disposicions aclaradores del significat i els efectes jurídics de les determinacions establertes en aquest, d'acord amb la legislació aplicable.

5. Establiran un règim transitori en el qual es necessite el règim jurídic aplicable al planejament que estiguera vigent amb anterioritat i a l'edificació existent, amb les consideracions oportunes sobre la vigència del planejament anterior, en atenció al

E. Clasificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ejecutados, y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

2. Los Planos de información referirán las cartografías temáticas publicadas por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

*Artículo 50.* La memoria justificativa

1. La memoria justificativa deberá referir:

A. La descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes.

a) El modelo territorial propuesto, su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas.

b) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, Sector y Unidad de Ejecución.

c) Demostración de la suficiencia de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios y de las Condiciones objetivas de Conexión e Integración.

B. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural.

C. Cálculo del Aprovechamiento tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.

D. Estudio de impacto ambiental, conforme a la legislación medio ambiental

E. Estudios de tráfico y transportes.

F. Evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación.

2. Se prescindirá de los contenidos expresados en los apartados E. y F. o se simplificará su contenido cuando la reducida dimensión demográfica o limitada problemática urbanística del Municipio así lo aconsejen. Sólo es preceptivo reflejar esos contenidos para Municipios de más de 50.000 habitantes. El documento señalado en el apartado D. se formalizará como capítulo independiente de la Memoria.

3. En ningún caso se condicionarà la redacción del Plan General a la realización de estudios de interés social que no tengan relevancia para la fijación de sus determinaciones o puedan abordarse con independencia de él.

Sección F  
Parte con eficacia normativa

*Artículo 51.* Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio constituyen el documento de criterios y objetivos de eficacia vinculante que se redactará con independencia de la Memoria y expresará lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de este Reglamento.

*Artículo 52.* Las Normas Urbanísticas

1. Las Normas urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, diferenciando cuáles de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuáles de Ordenación Pormenorizada.

2. Se contemplará la posible aplicación de Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General.

3. No se contendrán aspectos regulados por las legislaciones específicas, bastando realizar una remisión a las mismas.

4. Las normas urbanísticas contendrán disposiciones explicativas que faciliten la utilización y entendimiento de los documentos que integren el Plan. Pueden incorporar disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en el mismo de acuerdo con la legislación aplicable.

5. Establecerán un régimen transitorio en el que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en aten-

grau d'incorporació de les seues determinacions al propi pla general.

6. Expressaran les construccions erigides amb anterioritat al pla que haja de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, en les quals només s'autoritzaran obres previstes en l'article 184.1 d'aquest Reglament.

*Article 53.* Contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural

El contingut de les normes urbanístiques de caràcter estructural es concretarà en:

A. Regulació del règim general propi de cada una de les classes de sòl. Especialment, l'ordenació pròpia del sòl no urbanitzable, en els termes referits en la seua legislació específica.

B. Disposicions relatives a l'ús global de cada zona, es poden remetre al Reglament de Zones d'Ordenació, en cas contrari, hauran d'establir les equivalències de les previsions del pla per referència a aquest Reglament.

C. Règim de protecció i servituds dels béns de domini públic, segons la seua legislació sectorial.

D. Ordenació corresponent als centres cívics.

E. Definició dels elements i reserves de sòl propis de la xarxa primària i especificació dels que es poden comptabilitzar com a superfície computable del sector, d'acord amb el que preveu el capítol III del títol I i l'annex d'aquest Reglament.

F. Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament dins del sector, i deixar constància de les circumstàncies que així ho aconsellen.

G. Normes d'obligada observança respecte de l'ample mínim del viari i exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o serveis d'urbanització. Aquestes normes poden establir-se per a cada pla parcial o amb caràcter general per a tots ells, diferenciant les zones industrials de la resta.

*Article 54.* Contingut de les normes urbanístiques propi de l'ordenació detallada

Per al sòl que el pla general ordene detalladament les Normes Urbanístiques establiran respecte de cada àrea o sector:

A. Usos específics i tipologia, per remissió al Reglament de Zones Urbanístiques, o en cas de particularitats específiques del municipi, els derivats d'aquestes.

B. Edificabilitat neta, ordenació de volums, alçària i nombre de plantes construïbles sobre o sota rasant i altres determinacions pròpies de l'edificació.

C. Parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció de la zona d'ordenació definida.

D. Elements i reserves de sòl dotacional propi de la xarxa secundària.

E. Altres determinacions pròpies del règim específic de l'àmbit.

*Article 55.* Fitxes de planejament

Es redactarà una fitxa de planejament per cada àmbit de desenvolupament detallat delimitat i cadascuna haurà de referir les determinacions a tenir en compte en els plans de desenvolupament, almenys:

A. Delimitació gràfica i superfície del sector.

B. Usos globals i usos incompatibles.

C. Tipologia.

D. Edificabilitat: solament per a plans parcials i estudis de detall.

*Article 56.* Fitxes de gestió

Es redactarà una fitxa de gestió per a cadascuna de les actuacions integrades previstes pel pla i contindrà:

A. La situació de cadascuna d'elles respecte de la seqüència lògica del desenvolupament del pla.

B. Les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada.

ción al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

6. Expresarán las construcciones erigidas con anterioridad al Plan que haya de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras previstas en el artículo 184.1 de este Reglamento.

*Artículo 53.* Contenido de las Normas Urbanísticas de carácter estructural

El contenido de las Normas Urbanísticas de carácter estructural se concretará en:

A. Regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo. En especial, la ordenación propia del suelo no urbanizable, en los términos referidos en su legislación específica.

B. Disposiciones relativas al uso global de cada zona, pudiendo remitirse al Reglamento de Zonas de Ordenación, en caso contrario, deberán establecer las equivalencias de las previsions del Plan por referencia a dicho Reglamento.

C. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

D. Ordenación correspondiente a los centros cívicos.

E. Definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y especificación de los que se pueden contabilizar como Superficie Computable del Sector, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo III del Título I y en el Anexo de este Reglamento.

F. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro del Sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

G. Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas Normas pueden establecerse para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos, diferenciado las zonas industriales de las restantes.

*Artículo 54.* Contenido de las normas urbanísticas propio de la ordenación pormenorizada

Para el suelo que el Plan General ordene pormenorizadamente las Normas Urbanísticas establecerán respecto de cada área o sector:

A. Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.

B. Edificabilidad neta, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones propias de la edificación.

C. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.

D. Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.

E. Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

*Artículo 55.* Fichas de Planeamiento.

Se redactará una ficha de Planeamiento por cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado y cada una deberá de referir las determinaciones a tener en cuenta en los planes de desarrollo, al menos:

A. Delimitación gráfica y superficie del sector.

B. Usos globales y usos incompatibles.

C. Tipología.

D. Edificabilidad: sólo para Planes Parciales y estudios de detalle.

*Artículo 56.* Fichas de gestión

Se redactará una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el Plan y contendrá:

A. La situación de cada una de ellas con respecto a la secuencia lógica del desarrollo del Plan.

B. Las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada.



C. La delimitació de les unitats d'execució o, si escau, els criteris a seguir per a futures delimitacions o redelimitacions.

D. Les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus.

*Article 57. Catàleg de béns i espais protegits*

El catàleg es redactarà amb la precisió exigible conforme al capítol VIII d'aquest mateix títol.

*Article 58. Plans d'ordenació estructural*

Els plans d'ordenació estructural inclouran:

A. Per a tot el territori a escala 1:10.000, plànol o plànols que expressen:

a) La classificació del sòl, amb expressió de les superfícies assignades. Específicament per al sòl no urbanitzable delimitació de les àrees d'especial protecció i de les categories que deriven de la seua legislació específica

b) L'estructura del territori, amb assenyalament de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional, de la ubicació dels centres cívics, del tractament dels béns de domini públic no municipal i de l'adequació al planejament dels municipis limítrofs.

c) Els usos globals previstos.

B. Per al sòl urbanitzable que no estiga ordenat detalladament, plànol o plànols a escala 1:5.000, referits a:

a) La divisió de zones d'ordenació urbanística i centres cívics.

b) La xarxa primària de reserves de sòl dotacional, delimitació de sectors de planejament parcial i de reforma interior, de les actuacions integrades i d'àrees de repartiment.

C. Per al sòl que s'ordene detalladament, plànol o plànols a escala mínima 1:2.000 que expressen:

a) La delimitació del sòl urbà.

b) La divisió de zones d'ordenació urbanística i centres cívics.

c) La xarxa primària de reserves de sòl dotacional, delimitació de sectors de planejament parcial i de reforma interior, de les actuacions integrades, de les unitats d'execució previstes i de les àrees de repartiment

*Article 59. Plànols d'ordenació detallada*

Els plànols d'ordenació detallada inclouran, a escala mínima 1:2.000, respecte de cada zona de sòl urbà i sector de sòl urbanitzable amb aquesta ordenació:

A. Indicació dels usos detallats de l'àmbit ordenat.

B. Assenyalament d'alineacions i rasants, i si escau d'alçàries.

C. Definició de la xarxa secundària.

D. Gràfics prospectius que orienten sobre els resultats de la seua ordenació.

### CAPÍTOL III Els plans parcials

#### Secció A Funció

*Article 60. Classes de plans parcials*

Els plans parcials poden ser:

A. Plans parcials de desplegament del pla general, regulats en aquest capítol.

B. Plans parcials de millora, regulats en el capítol VI d'aquest títol.

*Article 61. Funció dels plans parcials*

1. Els plans parcials completen els plans generals mitjançant la definició de l'ordenació detallada del seu àmbit territorial.

2. No poden aprovar-se plans parcials sense pla general vigent a què despleguen.

C. La delimitación de las unidades de ejecución o, en su caso, los criterios a seguir para futuras delimitaciones o redelimitaciones.

D. Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

*Artículo 57. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*

El Catálogo se redactará con la precisión exigible conforme al Capítulo VIII de este mismo Título.

*Artículo 58. Planos de ordenación estructural.*

Los planos de ordenación estructural incluirán:

A. Para todo el territorio a escala 1:10.000, plano o planos que expresen:

a) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas. Específicamente para el suelo no urbanizable delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica

b) La estructura del territorio, con señalamiento de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.

c) Los usos globales previstos.

B. Para el suelo urbanizable que no esté ordenado pormenorizadamente, plano o planos a escala 1:5.000, referidos a:

a) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.

b) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones integradas y de Áreas de Reparto.

C. Para el suelo que se ordene pormenorizadamente, plano o planos a escala mínima 1:2.000 que expresen:

a) La delimitación del suelo urbano.

b) La división de zonas de ordenación urbanística y centros cívicos.

c) La Red Primaria de Reservas de Suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior, de las Actuaciones Integradas, de las unidades de ejecución previstas y de las áreas de reparto

*Artículo 59. Planos de ordenación pormenorizada*

Los Planos de ordenación pormenorizada incluirán, a escala mínima 1:2.000, respecto de cada zona de suelo urbano y sector de suelo urbanizable con esta ordenación:

A. Indicación de los usos pormenorizados del ámbito ordenado.

B. Señalamiento de alineaciones y rasantes, y en su caso, de alturas.

C. Definición de la red secundaria.

D. Gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación.

### CAPÍTULO III Los Planes Parciales

#### Sección A Función

*Artículo 60. Clases de Planes Parciales*

Los Planes Parciales pueden ser:

A. Planes Parciales de desarrollo del Plan General, regulados en este capítulo.

B. Planes Parciales de mejora, regulados en el capítulo VI de este título.

*Artículo 61. Función de los Planes Parciales*

1. Los Planes Parciales completan los Planes Generales mediante la definición de la ordenación pormenorizada de su ámbito territorial.

2. No pueden aprobarse Planes Parciales sin Plan General vigente que desarrollen.

*Article 62. Àmbit*

L'àmbit dels plans parcials referits en l'article anterior serà el sector, delimitat segons els criteris que estableix l'article 17 d'aquest Reglament.

Secció B  
Determinacions

*Article 63. Determinacions dels plans parcials*

1. Les determinacions del pla parcial seran les pròpies de l'ordenació detallada.

2. Els plans parcials reservaran sòl dotacional de xarxa secundària suficient per a atendre les necessitats de la població, i compliran els estàndards de qualitat urbana establerts per aquest Reglament.

3. Diferenciaran el caràcter públic o privat de la destinació urbanística dels terrenys ordenats i la qualificació de cadascun d'ells.

4. Així mateix delimitaran una o diverses unitats d'execució per al seu desplegament per actuacions integrades. Per a cada unitat d'execució, respectant les condicions de connexió i integració establertes pel pla general, el pla parcial fixarà les seues condicions d'urbanització, incorporant, abans de la seua aprovació definitiva municipal, la corresponent cèdula d'urbanització.

Secció C  
Documentació

*Article 64. Documentació dels plans parcials*

Els plans parcials es formaran amb els següents documents:

A. Part sense eficàcia normativa:

- a) Document d'informació: memòria i plànols.
- b) Memòria justificativa.

B. Part amb eficàcia normativa:

- a) Normes Urbanístiques.
- b) Catàleg de béns i espais protegits.
- c) Plànols d'ordenació.

Secció D  
Part sense eficàcia normativa

*Article 65. Memòria informativa*

1. La memòria informativa contindrà les condicions geogràfiques i institucionals del territori ordenat.

2. Les condicions geogràfiques que ha de referir la memòria informativa són:

A. Característiques naturals del territori: geològiques, topogràfiques, climàtiques, hidrològiques...

B. Usos presents en el sòl, vegetació, edificacions i infraestructures existents.

C. Aprofitaments potencials del territori: agrícola, ramader, cinegètic, miner, forestal...

3. Les condicions institucionals que ha de referir la memòria informativa són:

A. Referència a les condicions que es deriven de l'ordenació del pla general en ordre al sector o sectors objecte del pla parcial.

B. Obres programades i política d'inversions públiques que influeixen en el desplegament del pla parcial o previstes en la planificació sectorial de les administracions públiques.

C. Anàlisi de les afeccions imposades per la legislació sectorial en l'àmbit territorial.

*Article 66. Plànols d'informació*

Els plànols d'informació es referiran a:

A. Situació dels terrenys en el context de l'ordenació urbanística.

B. Estructura de la propietat. Plànol catastral (escala mínima 1:2.000).

*Artículo 62. Àmbito.*

El ámbito de los Planes Parciales referidos en el artículo anterior, será el Sector, delimitado según los criterios establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

Sección B  
Determinaciones

*Artículo 63. Determinaciones de los Planes Parciales*

1. Las determinaciones del Plan Parcial serán las propias de la ordenación pormenorizada.

2. Los Planes Parciales reservarán suelo dotacional de Red Secundaria suficiente para atender las necesidades de la población, cumpliendo los estándares de calidad urbana establecidos por este Reglamento.

3. Diferenciarán el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.

4. Asimismo delimitarán una o varias Unidades de Ejecución para su desarrollo por Actuaciones Integradas. Para cada Unidad de Ejecución, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, el Plan Parcial fijará sus condiciones de urbanización, incorporando, antes de su aprobación definitiva municipal, la correspondiente Cédula de Urbanización.

Sección C  
Documentación

*Artículo 64. Documentación de los Planes Parciales*

Los Planes Parciales se formarán con los siguientes documentos:

A. Parte sin eficacia normativa:

- a) Documento de información: Memoria y Planos.
- b) Memoria justificativa.

B. Parte con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- c) Planos de Ordenación.

Sección D  
Parte sin eficacia normativa

*Artículo 65. Memoria informativa.*

1. La memoria informativa contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado.

2. Las condiciones geográficas que debe referir la memoria informativa son:

A. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas, ...

B. Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

C. Aprovechamientos potenciales del territorio: agrícola, ganadero, cinegético, minero, forestal, ...

3. Las condiciones institucionales que debe referir la memoria informativa son:

A. Referencia a las condiciones que se deriven de la ordenación del Plan General en orden al sector o sectores objeto del Plan Parcial.

B. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

C. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

*Artículo 66. Planos de Información.*

Los planos de información se referirán a:

A. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

B. Estructura de la propiedad. Plano catastral (escala mínima 1:2.000).

- C. Topografia del terreny (escala mínima: 1:2.000).
- D. Els usos, aprofitaments, vegetació i edificacions existents (escala mínima 1:2.000).
- E. Infraestructures, xarxes generals de servei i béns demaniales (escala mínima 1:5.000).
- F. Ordenació estructural del sector i del seu entorn definida en el pla general (escala mínima 1:5.000).
- G. Afeccions tant físiques com jurídiques que condicionen l'ordenació establerta, tal com àrees de servitud del domini públic, infraestructures de qualsevol índole existents en el territori i construccions més rellevants que existesquen en aquest o altres factors anàlegs (escala mínima 1:2.000).

*Article 67. Memòria justificativa*

El pla parcial contindrà en el document d'ordenació detallada una memòria que referisca:

- A. Les alternatives ponderades i escollides que acrediten que la solució proposada constitueix una unitat funcional ben integrada i connectada amb les àrees limítrofes.
- B. Justificació de la seua adequació a l'ordenació estructural, amb especial referència a la part normativa:
  - a) Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.
  - b) Fitxes de planejament.
  - c) Fitxes de gestió.
- C. Descripció i justificació de l'ordenació detallada i informació urbanística de les mencionades magnituds en el sector.
- D. Definició, còmput i justificació dels estàndards i elements propis de la xarxa secundària.
- E. Delimitació de les unitats d'execució i justificació que reuneixen les condicions legals i reglamentàries pròpies d'aquesta delimitació.
- F. Delimitació de les àrees que puguen ser objecte d'ordenació mitjançant estudi de detall. Cal establir els supòsits concrets en els quals siga admissible la redacció d'estudis de detall amb algun propòsit específic. No es podran realitzar regulacions genèriques o reproducció del tenor literal de normes legals o reglamentàries que facen extensiva aquesta possibilitat sense un propòsit definit i justificat.
- G. Com a annex a la memòria s'inclourà una síntesi estadística amb quadres de característiques que quantifiquen superfícies, densitats, usos, edificabilitats, volums i altres aspectes rellevants.

Secció E  
Part amb eficàcia normativa

*Article 68. Normes urbanístiques*

Les normes urbanístiques dels plans parcials regularan les determinacions de l'ordenació detallada del seu àmbit, i en concret:

- A. Usos específics i tipologia, per remissió al Reglament de Zones Urbanístiques, o en cas de particularitats específiques del municipi, els derivats d'aquestes.
- B. Ordenació de volums, alçària i nombre de plantes construïbles sobre o sota rasant i altres determinacions definitòries de l'edificació i la seua situació en la parcel·la.
- C. Parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció de la zona d'ordenació definida.
- D. Elements i reserves de sòl dotacional propi de la xarxa secundària.
- E. Règim urbanístic del sòl amb relació als estudis de detall i projectes d'urbanització.
- F. Altres determinacions pròpies del règim específic de l'àmbit.

*Article 69. Catàleg de béns i espais protegits*

Els plans parcials podran contenir un catàleg de béns i espais protegits d'acord amb el que estableix el capítol VIII d'aquest mateix títol.

- C. Topografía del terreno (escala mínima: 1:2.000).
- D. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes (escala mínima 1:2.000).
- E. Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales (escala mínima 1:5.000).
- F. Ordenación estructural del sector y de su entorno definida en el Plan General (escala mínima 1:5.000).
- G. Afecciones tanto físicas como jurídicas que condicionen la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos, (escala mínima 1:2.000).

*Artículo 67. Memoria justificativa*

El Plan Parcial contendrá en el documento de ordenación pormenorizada una memoria que refiera:

- A. Las alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.
- B. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa:
  - a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - b) Fichas de planeamiento.
  - c) Fichas de gestión.
- C. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.
- D. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.
- E. Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.
- F. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle. Debe establecer los supuestos concretos en los que sea admisible la redacción de Estudios de Detalle con algún propósito específico. No se podrán realizar regulaciones genéricas o reproducción del tenor literal de normas legales o reglamentarias que hagan extensiva esta posibilidad sin un propósito definido y justificado.
- G. Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis estadística con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Sección E  
Parte con eficacia normativa

*Artículo 68. Normas urbanísticas*

Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación pormenorizada de su ámbito, y en concreto:

- A. Usos específicos y tipología, por remisión al Reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.
- B. Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre o bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.
- C. Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.
- D. Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- E. Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- F. Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

*Artículo 69. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos*

Los Planes Parciales podrán contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos conforme a lo establecido en el Capítulo VIII de este mismo Título.

*Article 70. Plans d'ordenació*

1. El pla parcial contindrà plans d'ordenació redactats a escala mínima 1:2.000 que recolliran les determinacions pròpies de l'ordenació detallada i les reflectiran integrades amb l'ordenació estructural que afecte el sector, almenys seran els següents:

A. Qualificació i assignació de destinacions urbanístiques a cada terreny.

B. Pla de delimitació de la xarxa de reserves de sòl dotacional públic. Respecte de la xarxa viària, definirà els seus amplex i característiques geomètriques, així com els seus perfils, assenyalant, almenys, les rasants en els punts d'encreuament i en els canvis de direcció.

C. Actuacions integrades previstes l'àmbit de les quals quedarà definit delimitant unitats d'execució.

D. Aquells altres plans que es consideren necessaris per a la millor definició de l'ordenació detallada.

2. Tots els plans de projecte que continguen representació en planta es realitzaran sobre el pla topogràfic. Tots els plans hauran de reflectir l'ordenació estructural vigent en els sòls de l'entorn del sector o sectors ordenats, acreditant la integració de la proposta.

CAPÍTOL IV  
*Els plans de reforma interior*

Secció A  
Funció

*Article 71. Classes de plans de reforma interior*

Els plans de reforma interior poden ser:

A. Plans de reforma interior de desplegament del pla general, regulats en aquest capítol.

B. Plans de reforma interior de millora, regulats en el capítol VI d'aquest títol.

*Article 72. Funció dels plans de reforma interior*

1. Els plans de reforma interior tenen com a objecte complementar l'ordenació detallada, en àrees consolidades, de sectors delimitats pel pla general, quan aquest l'haja diferit a la seua redacció.

Es consideren àrees consolidades, als efectes del paràgraf anterior, les que compreguen sòls integrats en els nuclis urbans i que requeresquen completar o renovar la seua urbanització o, fins i tot, ser objecte d'una urbanització integral.

2. El fi de la reforma interior haurà de ser emprendre operacions de renovació urbana tendents a moderar densitats, a reequipar barris sencers o a modernitzar la seua destinació urbanística, preservant el patrimoni arquitectònic d'interés.

*Article 73. Àmbit*

1. Les operacions de reforma interior poden tenir caràcter integrat, actuant sobre barris complets, o caràcter puntual, incidint solament sobre llocs concrets de la ciutat o de la seua ordenació.

2. Quan la reforma interior afecte un barri o nucli urbà complet, l'àmbit del pla es delimitarà atenent els criteris de l'article 17 d'aquest Reglament.

3. Quan la reforma interior es limite a un àmbit concret de la ciutat o de la seua ordenació, el pla general justificarà la seua coherència amb l'entorn de manera que s'aprecie l'ordenació final i conjunta en tot un àmbit d'amplitud i homogeneïtat equiparables a les exigides per l'article 17 d'aquest Reglament.

Secció B  
Determinacions

*Article 74. Determinacions dels plans de reforma interior*

1. Les determinacions dels plans de reforma interior seran les pròpies de l'ordenació detallada, adequant-les a les carac-

*Artículo 70. Planos de ordenación*

1. El Plan Parcial contendrá planos de ordenación redactados a escala mínima 1:2.000 que recogerán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y las reflejarán integradas con la ordenación estructural que afecte al Sector, al menos serán los siguientes:

A. Calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno.

B. Plano de delimitación de la Red de reservas de suelo dotacional público. Respecto a la Red Viaria, definirá sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

C. Actuaciones Integradas previstas cuyo ámbito quedará definido delimitando Unidades de Ejecución.

D. Aquellos otros planos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación pormenorizada.

2. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico. Todos los planos deberán reflejar la Ordenación Estructural vigente en los suelos del entorno del sector o sectores ordenados, acreditando la integración de la propuesta.

CAPÍTULO IV  
*Los Planos de Reforma Interior*

Sección A  
Función

*Artículo 71. Clases de Planes de Reforma Interior*

Los Planes de Reforma Interior pueden ser:

A. Planes de Reforma Interior de desarrollo del Plan General, regulados en este capítulo.

B. Planes de Reforma Interior de mejora, regulados en el capítulo VI de este título.

*Artículo 72. Función de los Planes de Reforma Interior*

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto complementar la ordenación pormenorizada, en áreas consolidadas, de sectores delimitados por el Plan General, cuando este la haya diferido a su redacción.

Se consideran áreas consolidadas, a los efectos del párrafo anterior, las que comprendan suelos integrados en los núcleos urbanos y que requieran completar o renovar su urbanización o, incluso, ser objeto de una urbanización integral.

2. El fin de la Reforma Interior habrá de ser acometer operaciones de renovación urbana tendentes a moderar densidades, a reequipar barrios enteros o a modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

*Artículo 73. Ámbito*

1. Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

2. Cuando la reforma interior afecte a un barrio o núcleo urbano completo, el ámbito del Plan se delimitará atendiendo a los criterios del artículo 17 de este Reglamento.

3. Cuando la reforma interior se limite a un ámbito concreto de la ciudad o de su ordenación, el Plan General justificará su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17 de este Reglamento.

Sección B  
Determinaciones

*Artículo 74. Determinaciones de los Planes de Reforma Interior*

1. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada, adecuándolas a las

terístiques d'una ordenació que incideix sobre àrees consolidades.

2. El pla de reforma interior diferenciarà els terrenys que han de quedar subjectes al règim d'actuacions aïllades dels que sotmeta al règim d'actuacions integrades.

3. Quan els terrenys inclosos en l'àmbit del pla de reforma interior tinguen la classificació de sòl urbanitzable, el compliment dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària tindrà en compte les previsions prescrites en el capítol III del títol primer d'aquest Reglament i en particular les pròpies de "les zones de límit" que estableix l'annex d'aquest.

#### Secció C Documentació

##### Article 75. Documentació dels plans de reforma interior

La documentació dels plans de reforma interior serà la pròpia d'un pla parcial, i a més:

A. Estudi de la incidència sobre la població afectada: amb la memòria justificativa s'haurà d'adjuntar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seua execució, i justificar la previsió de mesures necessàries que garanteixen la defensa dels interessos de la població afectada i de mitjans per a garantir, com a mínim, que l'execució total i immediata de les seues determinacions està assegurada o la seua execució parcial en el temps és concordant amb l'estructura del medi urbà.

B. Fora d'ordenació: el pla de reforma interior ha de fixar amb detall el règim aplicable a les construccions existents, indicar quines es consideren fora d'ordenació i la normativa transitòria d'aplicació per a les que no mereixen aquesta qualificació expressa.

C. Catàleg complementari: la documentació pot incorporar un catàleg de béns i espais urbans protegits i una normativa per a la seua conservació i rehabilitació.

D. Documentació gràfica refosa que reflectesca el resultat de la reforma dins de l'ordenació del seu entorn, de manera que s'aprecie l'ordenació final i conjunta de tot un àmbit d'amplitud i homogeneïtat equiparables a les exigides per l'article 17 d'aquest Reglament.

#### CAPÍTOL V Els canvis en el planejament

##### Article 76. Norma general

Per a aprovar plans que modifiquen el planejament anteriorment aprovat per l'administració de la Generalitat, s'exigirà que les noves solucions proposades per a la xarxa estructural o primària de reserves de sòl dotacional milloren la seua capacitat o funcionalitat i compleixen les necessitats i els objectius considerats en el pla general.

##### Article 77. Reclassificació de sòl no urbanitzable

1. Les modificacions de pla que classifiquen com a sòl urbà o urbanitzable el que prèviament fora no urbanitzable han de garantir rigorosament, amb mesures anàlogues a les previstes en l'article 30.2 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, l'especial participació pública en les plusvàlues que generen.

2. La reclassificació de sòl no urbanitzable exigeix estudi i declaració del seu impacte ambiental, efectuada per òrgan competent conforme a la legislació aplicable.

3. La reclassificació excepcional de sòl no urbanitzable comú com a sòl urbà, fins i tot mitjançant pla de reforma interior de millora, solament serà admissible per a complementar mitjançant actuacions aïllades o integrades la urbanització parcialment existent en illes o xicotetes unitats urbanes equivalents on, almenys, alguna de les seues parcel·les característiques ja siga solar.

En tot cas s'observaran els estàndards de qualitat urbana per a zones de límit regulats en l'annex d'aquest Reglament.

característiques de una ordenació que incideix sobre àrees consolidades.

2. El Plan de Reforma Interior diferenciarà los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas.

3. Cuando los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior tengan la clasificación de suelo urbanizable, el cumplimiento de los estándares dotacionales de la Red Secundaria atenderá a las previsiones prescrites en el Capítulo III del Título Primero de este Reglamento y en particular a las propias de "las zonas de borde" establecidas en el anexo del mismo.

#### Sección C Documentación

##### Artículo 75. Documentación de los Planes de Reforma Interior

La documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además:

A. Estudio de su Incidencia sobre la población afectada: Su memoria justificativa deberá acompañar un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la previsión de medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada y de medios para garantizar, cuanto menos, que la ejecución total e inmediata de sus determinaciones está asegurada o su ejecución parcial en el tiempo es acorde con la estructura del medio urbano.

B. Fuera de ordenación: El Plan de Reforma Interior debe fijar con detalle el régimen aplicable a las construcciones existentes, indicando cuáles se consideran fuera de ordenación y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa.

C. Catálogo complementario: la documentación puede incorporar un catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación.

D. Documentación gráfica refundida que refleje el resultado de la reforma dentro de la ordenación de su entorno, de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta de todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el art. 17 de este Reglamento.

#### CAPÍTULO V Los cambios en el Planeamiento

##### Artículo 76. Norma general

Para aprobar Planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional mejoren su capacidad o funcionalidad y cumplan las necesidades y los objetivos considerados en el Plan General.

##### Artículo 77. Reclassificación de suelo no urbanizable

1. Las modificaciones de Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el artículo 30.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la especial participación pública en las plusvalías que generen.

2. La reclassificación de suelo no urbanizable exige Estudio y Declaración de su Impacto Ambiental, efectuada por órgano competente conforme a la legislación aplicable.

3. La reclassificación excepcional de suelo no urbanizable común como suelo urbano, incluso mediante Plan de Reforma Interior de mejora, sólo será admisible para complementar mediante Actuaciones Aisladas o Integradas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

En todo caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el Anexo de este Reglamento.

*Article 78. Compliment d'estàndards*

Totes les variacions de l'ordenació urbanística respectaran els estàndards de qualitat urbana aplicables en cada cas segons les previsions de l'annex d'aquest Reglament.

La nova ordenació ha de justificar expressament i concretament quines són les seues millores per al benestar de la població i fundar-se en el millor compliment dels principis rectors de l'activitat urbanística i dels estàndards legals de qualitat de l'ordenació que defineix el capítol III del títol I.

*Article 79. Documentació*

1. Les modificacions parcials de qualsevol pla que afecten la classificació del sòl o la destinació pública d'aquest, han de comprendre la documentació prevista en l'article 85 d'aquest Reglament. Si afecten l'ordenació del volum edificable hauran d'incorporar, per a tota l'illa afectada i el seu entorn visual, les perspectives i els plans d'ordenació propis d'un estudi de detall.

2. Qualsevol instrument de planejament que modifiqui parcialment les determinacions d'un altre anterior s'haurà d'acompanyar d'un document de refosa que reflectisca tant les noves determinacions com les que queden en vigor, per tal de reemplaçar l'antiga documentació.

En els casos que, per no haver sector delimitat, es prenga en consideració, als efectes del còmput d'estàndards segons l'annex d'aquest Reglament, una àrea virtual delimitada segons l'article 17 d'aquest, la modificació haurà d'incorporar la seua representació gràfica en el document de refosa.

CAPÍTOL VI

*Els plans parcials i de reforma interior de millora*

Secció A  
Funció

*Article 80. Plans parcials i de reforma interior de millora*

Poden formular-se plans parcials per tal de millorar l'ordenació establerta en els plans generals per al sòl urbanitzable, i buscar solucions que doten de major qualitat ambiental els futurs espais urbans d'ús col·lectiu o incrementen la capacitat de servei de les dotacions públiques.

Poden formular-se plans de reforma interior que, a més dels fins que els són propis, expressats en l'article 72 d'aquest Reglament, tinguen com a objecte millorar l'ordenació continguda en el pla general per al sòl urbà i àrees de reforma interior.

*Article 81. Àmbit*

1. L'àmbit dels plans de millora serà el definit des del pla general. Si no hi haguera sector prèviament delimitat o si la seua delimitació es modifica a conseqüència de la millora, la documentació del pla incorporarà un pla en què delimita el sector ordenat i els límits modificats i s'ajustarà als criteris de l'article 17 d'aquest Reglament.

2. La delimitació de l'àmbit dels plans de reforma interior de millora seguirà els criteris que estableix l'article 73 d'aquest Reglament.

Secció B  
Determinacions

*Article 82. Abast dels plans de millora*

1. Els plans de millora poden canviar determinacions del planejament anterior, fins i tot les establertes en el pla general, per a millorar-les.

2. Els plans parcials o de reforma interior d'aprovació autonòmica poden alterar l'ordenació estructural dins d'aquests límits:

A. Classificació del sòl: pot ser modificada dins de les limitacions de l'article següent.

*Artículo 78. Cumplimiento de estándares*

Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones del Anexo de este Reglamento.

La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en el Capítulo III del Título I.

*Artículo 79. Documentación*

1. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de este, deben comprender la documentación prevista en el artículo 85 de este Reglamento. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para toda la manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

2. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

En los casos que, por no existir sector delimitado, se tome en consideración, a los efectos del cómputo de estándares conforme al anexo de este Reglamento, un área virtual delimitada según el art. 17 del mismo, la modificación deberá incorporar su representación gráfica en el documento de refundición.

CAPÍTULO VI

*Los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora*

Sección A  
Función

*Artículo 80. Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora*

Pueden formularse Planes Parciales con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo o incrementen la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

Pueden formularse Planes de Reforma Interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este Reglamento, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior.

*Artículo 81. Ámbito*

1. El ámbito de los Planes de mejora será el definido desde el Plan General. Si no hubiera Sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica a consecuencia de la mejora, la documentación del Plan incorporará un plano en que delimita el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del art. 17 de este Reglamento.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Reforma Interior de mejora seguirá los criterios establecidos en el art. 73 de este Reglamento.

Sección B  
Determinaciones

*Artículo 82. Alcance de los Planes de mejora*

1. Los Planes de mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas.

2. Los Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la Ordenación Estructural dentro de estos límites:

A. Clasificación del Suelo: puede ser modificada dentro de las limitaciones del artículo siguiente.

B. Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística: la millora pot ordenar la substitució de la reglamentació de zona aplicable als terrenys per un altra de les previstes en el pla general o en el Reglament de Zones d'Ordenació, però no pot establir ordenances excepcionals de nova elaboració per a ordenar parcel·les determinades.

C. Ordenació de centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens: podrà ser modificada per la millora, dins de les directrius i objectius del planejament general.

D. Delimitació de la xarxa primària de reserves de sòl amb destinació dotacional pública: la xarxa primària i els elements annexos poden ser objecte de millora en la seua definició i capacitat de servei, i augmentar la proporció i qualitat de les dotacions públiques necessàries i propiciar observança dels estàndards legals de qualitat urbana exigibles.

El còmput dels estàndards de qualitat urbana ha de referir-se al conjunt del sector o àmbit delimitat.

3. Els plans de millora poden modificar l'ordenació detallada que estableix el pla general.

*Article 83.* Canvis en la classificació del sòl continguts en els plans parcials i de reforma interior de millora

1. Els plans de millora no desvirtuaran els fins perseguits pel planejament general en ordre a l'especial protecció de sòls no urbanitzables, i hauran de respectar les mesures establertes per a això en l'ordenació estructural.

2. Els plans parcials de millora, de manera excepcional, poden classificar com a sòl urbanitzable sòls "no urbanitzables" no subjectes a especial protecció, quan amb això satisfacen una de les següents finalitats:

A. Ampliar el sòl urbanitzable que el pla general haguera delimitat alineat amb un element determinat de la xarxa primària, com a conseqüència de la variació justificada en el seu traçat o emplaçament, en coherència amb el criteri de l'originària classificació.

B. Canviar l'emplaçament o modificar el límit d'un sector per a adaptar-lo a circumstàncies sobrevingudes o ajustar la seua localització a la realitat topogràfica o geogràfica, però respectant tant els criteris d'ordenació territorial que van motivar la seua originària classificació com l'article 17 d'aquest Reglament.

C. Classificar terrenys com a sòl urbanitzable per a realitzar una actuació integrada compatible, encara que imprevista, en l'estructura urbanística del pla general, sempre que es complequen tots aquests límits i requisits:

1r) S'exclou aquesta possibilitat si la modificació desvirtua les opcions de l'ordenació original del planejament vigent o si l'emplaçament escollit no es considera adequat per a l'ús o l'aprofitament que es pretenga implantar.

2n) És inadmissible quan això s'oposa a les directrius definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

3r) Cal assegurar el suplement de dotacions de xarxa primària que exigisca l'ampliació del sòl urbanitzable i la seua deguda integració en l'estructura urbanística del pla.

4t) La millora ha de dotar d'ordenació detallada tots els terrenys reclassificats "urbanitzables".

5è) Solament serà admissible quan es programen, juntament amb la millora, tots els terrenys reclassificats per aquesta i s'assegure així la total execució dels serveis corresponents.

3. Les mateixes regles són aplicables a les millores que amplien el nucli urbà amb una nova unitat d'execució, proveïda d'ordenació detallada, susceptibles de tramitar-se com a pla de reforma interior de millora.

En aquest cas s'observaran els estàndards de qualitat urbana per a zones de límit regulats en l'annex d'aquest Reglament. El seu còmput ha de referir-se al conjunt del sector o àmbit delimitat.

*Article 84.* Incidència dels plans de millora en la delimitació sectorial i d'àrees de repartiment i en la determinació d'aprofitament tipus

1. La millora pot variar la delimitació del sector o sectors afectats per la nova ordenació detallada i fins i tot crear-ne un de nou o

B. División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a los terrenos por otra de las previstas en el Plan General o en el Reglamento de Zonas de Ordenación, pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas.

C. Ordenación de centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso: Podrá ser modificada por la mejora, dentro de las directrices y objetivos del planeamiento general.

D. Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo con destino dotacional público: La Red Primaria y sus elementos anexos pueden ser objeto de mejora en su definición y capacidad de servicio, aumentando la proporción y calidad de las dotaciones públicas necesarias y propiciando la observancia de los estándares legales de calidad urbana exigibles.

El cómputo de los estándares de calidad urbana debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

3. Los Planes de mejora pueden modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan General

*Artículo 83.* Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora

1. Los Planes de mejora no desvirtuarán los fines perseguidos por el planeamiento general en orden a la especial protección de suelos no urbanizables, debiendo respetar las medidas establecidas para ello en la Ordenación Estructural.

2. Los Planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos "no urbanizables" no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

A. Ampliar el suelo urbanizable que el Plan General hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la Red Primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento, en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

B. Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un Sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando tanto los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación como el artículo 17 de este Reglamento.

C. Clasificar terrenos como suelo urbanizable para realizar una Actuación Integrada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del Plan General, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

1º) Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º) Es inadmissible cuando ello se oponga a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3º) Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de Red Primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable y su debida integración en la estructura urbanística del Plan.

4º) La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclassificados "urbanizables".

5º) Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclassificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

3. Las mismas reglas son aplicables a las mejoras que amplien el núcleo urbano con una nueva Unidad de Ejecución, provista de Ordenación Pormenorizada, susceptibles de tramitarse como Plan de Reforma Interior de mejora.

En este caso se observarán los estándares de calidad urbana para zonas de borde regulados en el anexo de este Reglamento. Su cómputo debe referirse al conjunto del sector o ámbito delimitado.

*Artículo 84.* Incidencia de los Planes de mejora en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación de aprovechamiento tipo

1. La mejora puede variar la delimitación del Sector o Sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada e incluso crear

suprimir algun dels previstos en el pla general, complint sempre l'article 17 d'aquest Reglament.

El pla de millora sols podrà introduir canvis en la delimitació sectorial que estiguen vinculats a les innovacions derivades de l'ordenació detallada dels sectors afectats o de les modificacions de l'ordenació estructural previstes en l'article 77 d'aquest Reglament.

2. La millora respectarà els criteris generals en la determinació d'aprofitaments tipus i l'establiment d'àrees de repartiment, encara que el seu càlcul i definició podran veure's afectats en els mateixos supòsits que els referits en l'apartat anterior.

Secció C  
Documentació

*Article 85.* Documentació addicional per als plans parcials i de reforma interior de millora

Quan els plans parcials o de reforma interior impliquen modificació de l'ordenació prevista en els corresponents plans generals hauran de contenir, a més de la pròpia dels plans de desenvolupament del planejament general, la següent documentació addicional:

A. En la memòria justificativa:

a) Justificació detallada de la reforma pretesa, en relació no sols amb el terreny directament afectat, sinó amb el conjunt del sector i el seu entorn immediat, amb especial referència a la xarxa primària o estructural de dotacions. Haurà de justificar-se expressament la millora de l'ordenació respecte del conjunt del sector.

b) Justificació que la millora pretesa respecta i millora les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.

c) Estudi d'impacte ambiental si el pla o la seua modificació reclassifica sol no urbanitzable.

B. En els plans d'ordenació:

a) Plans d'ordenació detallada conjunta del sector i dels seus voltants, que demostren gràficament la millora de l'ordenació considerada en el seu context espacial més ampli.

b) Pla d'ordenació de la xarxa primària o estructural de dotacions, a igual escala que el del pla general i referit a la total superfície del nucli de població, barri o unitat geogràfica urbana afectada, existent o en projecte, si la proposta implica variacions en la mencionada xarxa.

c) Pla d'ordenació en què es delimita el nou sector i els límits modificats ajustant-se als criteris de l'article 17 d'aquest Reglament, si no hi haguera sector prèviament delimitat o si la seua delimitació es modifica com a conseqüència de la millora.

d) Pla de refosa en el qual es considere l'ordenació de l'àmbit delimitat en què aquesta es modifica i la dels adjacents en què es manté, perquè es valore com incideix la millora en el seu entorn espacial. El pla també reflectirà l'ordenació estructural vigent per tal que s'aprecie el grau de continuïtat de les vies principals i la coherència amb l'entorn.

C. Així mateix, en funció del contingut i les característiques de la millora, el pla es complementarà amb la documentació necessària per a referir la nova ordenació i la seua adequació a l'entorn.

CAPÍTOL VII  
*Els plans especials*

Secció A  
Funció

*Article 86.* Els plans especials

1. Podran formular-se plans especials com a complement, desenvolupament, millora o fins i tot modificació del planejament general i parcial.

2. Els plans especials podran ser de:

A. Conservació i preservació: quan tinguen per objecte definir i protegir el paisatge i el medi natural o adoptar mesures per a la

uno nuevo o suprimir alguno de los previstos en el Plan General, cumpliendo siempre el artículo 17 de este Reglamento.

El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios en la delimitación sectorial que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas en el art. 77 de este Reglamento

2. La mejora respetará los criterios generales en la determinación de aprovechamientos tipo y establecimiento de áreas de reparto, aunque su cálculo y definición podrán verse afectados en los mismos supuestos que los referidos en el apartado anterior.

Sección C  
Documentación

*Artículo 85.* Documentación adicional para los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora

Cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales deberán contener, además de la propia de los planes de desarrollo del planeamiento general, la siguiente documentación adicional:

A) En la memoria justificativa:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del sector.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Estudio de impacto ambiental si el Plan o su modificación reclassifica suelo no urbanizable.

B) En los Planos de ordenación:

a) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

b) Plano de ordenación de la red primaria o estructural de dotaciones, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, si la propuesta implica variaciones en dicha red.

c) Plano de ordenación en que se delimita el nuevo sector y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del art. 17 de este Reglamento, si no hubiera sector previamente delimitado o si su delimitación se modifica como consecuencia de la mejora.

d) Plano de refundición en el que se contemple la ordenación del ámbito delimitado en que esta se modifica y la de los adyacentes en que se mantiene, para que se valore como incide la mejora en su entorno espacial. El plano también reflejará la ordenación estructural vigente a fin de que se aprecie el grado de continuidad de las vías principales y la coherencia con el entorno.

C) Asimismo, en función del contenido y características de la mejora, el Plan se complementarà con la documentación precisa para referir la nueva ordenación y su adecuación al entorno.

CAPÍTULO VII  
*Los Planes Especiales*

Sección A  
Función

*Artículo 86.* Los Planes Especiales

1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial.

2. Los Planes especiales podrán ser de:

A. Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para



millor conservació dels immobles d'interés cultural o arquitectònic.

B. Protecció, integració i funcionalitat de les dotacions i infraestructures: quan tinguen per objecte definir i protegir les infraestructures o vies de comunicació o concretar el seu funcionament.

C. Reserva de sòl: quan tinguen per objecte crear o ampliar reserves de sòl per a dotacions, actuacions d'interés públic o patrimonis públics de sòl.

D. Ordenació d'usos: quan tinguen per objecte l'ordenació de les actuacions a desenvolupar en els àmbits inclosos en els plans especials de reserva de sòl.

E. Vinculació a règims de protecció pública: quan tinguen per objecte vincular àrees o parcel·les, urbanes o urbanitzables, a la construcció o rehabilitació d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública quan el pla general s'haguera limitat a preveure la seua destinació residencial.

3. Així mateix podran tenir per objecte complementar les mesures adoptades mitjançant catàlegs de béns i espais protegits.

#### Secció B Determinacions

*Article 87.* Determinacions dels plans especials de conservació i preservació

Els plans especials de conservació i preservació podran:

- a. Identificar els elements d'interés.
- b. Adoptar mesures per a la seua conservació, estètica i funcionalitat.
- c. Regular la composició i el detall de construccions o jardins.
- d. Establir mesures o normes d'ús que fomenten la seua millor conservació, així com la utilització ordenada dels recursos naturals que garanteixen el desenvolupament sostingut i mantinguen els processos ecològics essencials.
- e. Ordenar i preservar l'estructura històrica de la parcel·lació.
- f. Disposar el que siga necessari respecte del tractament i planificació d'espècies vegetals.

*Article 88.* Determinacions dels plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les dotacions i infraestructures

1. Els plans especials de protecció, integració i funcionalitat de les dotacions podran:

- a. Controlar l'impacte territorial que produeixen.
  - b. Defensar-ne la funcionalitat.
  - c. Regular les reculades i els accessos d'immobles limítrofs.
  - d. Regular les connexions o enllaços entre vies públiques
  - e. Promoure la implantació selectiva, adjacent a elements de la xarxa primària, d'instal·lacions i desenvolupaments urbanístics complementaris i adequats que contribueixen a millorar la prestació del servei públic.
  - f. Dissuadir i limitar aquelles instal·lacions o desenvolupaments urbanístics que puguen resultar perturbadores per a l'ús públic de la dotació.
  - g. La modernització de mitjans i infraestructures de sanejament o proveïment.
  - h. La protecció i regularització de camins, sendes, senderes, assagadors o altres elements necessaris per a l'accessibilitat dels conjunts naturals o urbans.
2. En especial s'inclouen entre aquestes determinacions el règim d'implantació d'àrees de servei de les carreteres, que permetta autoritzar aquestes sense necessitat de la Declaració d'Interés Comunitari, la previsió d'estacionament i llocs d'aprovisionament i descans i la millora de l'estètica de les vies i zones immediates.

*Article 89.* Determinacions dels plans especials de reserva de sòl i dels d'ordenació d'usos

Els plans especials de reserva de sòl i els d'ordenació d'usos contindran les determinacions necessàries per al desenvolupament dels seus fins.

la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

B. Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

C. Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

D. Ordenación de usos: cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los Planes Especiales de reserva de suelo.

E. Vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

3. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

#### Sección B Determinaciones

*Artículo 87.* Determinaciones de los Planes Especiales de conservación y preservación

Los Planes Especiales de Conservación y preservación podrán:

- a. Identificar los elementos de interés.
- b. Adoptar medidas para su conservación, estética y funcionalidad.
- c. Regular la composición y detalle de construcciones o jardines
- d. Establecer medidas o normas de uso que fomenten su mejor conservación, así como la utilización ordenada de los recursos naturales que garanticen su desarrollo sostenido y mantengan los procesos ecológicos esenciales.
- e. Ordenar y preservar la estructura histórica de la parcelación.
- f. Disponer lo necesario respecto al tratamiento y plantación de especies vegetales.

*Artículo 88.* Determinaciones de los Planes Especiales de Protección integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras

1. Los Planes Especiales de protección, integración y funcionalidad de las dotaciones podrán:

- a. Controlar el impacto territorial que produzcan.
  - b. Defender su funcionalidad.
  - c. Regular los retranqueos y accesos de predios colindantes.
  - d. Regular las conexiones o enlaces entre vías públicas
  - e. Promover la implantación selectiva, adyacente a elementos de la Red Primaria, de instalaciones y desarrollos urbanísticos complementarios y adecuados que contribuyan a mejorar la prestación del servicio público.
  - f. Disuadir y limitar aquellas instalaciones o desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadoras para el uso público de la dotación.
  - g. La modernización de medios e infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.
  - h. La protección y regularización de caminos, sendas, veredas, azagadores u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.
2. En especial se incluyen entre estas determinaciones el régimen de implantación de áreas de servicio de las carreteras, que permita autorizar éstas sin necesidad de Declaración de Interés Comunitario, la previsión de estacionamiento y lugares de aprovisionamiento y descanso y la mejora de la estética de las vías y zonas inmediatas.

*Artículo 89.* Determinaciones de los Planes Especiales de reserva de suelo y de los de ordenación de usos

Los Planes Especiales de reserva de suelo y los de ordenación de usos contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de sus fines.

*Article 90.* Determinacions dels plans especials de vinculació a règims de protecció pública

Els plans especials de vinculació a règims de protecció pública podran:

- a. Identificar les àrees i parcel·les vinculades al règim esmentat.
- b. Precisar el règim de protecció a què queda subjecta.
- c. Definir les mesures per a la seua conservació, estètica i funcionalitat en cas de rehabilitacions.
- d. Regular la composició i detalls constructius i jardins, també en cas de rehabilitació.

Secció C  
Documentació

*Article 91.* Documents dels plans especials

1. El contingut de la documentació dels plans especials tindrà el grau de precisió adequat als seus fins i haurà de redactar-se amb igual o major detall que el planejament que complementen o modifiquen.

2. Les determinacions a què es refereix el número anterior es concretaran, amb caràcter general, en:

A) Part sense eficàcia normativa

a) Document d'informació: aquest document haurà de recollir els aspectes de l'instrument de planejament que puguen resultar afectats pel pla especial, tant a nivell gràfic com escrit.

b) Memòria descriptiva i justificativa, i estudis complementaris.

B) Part amb eficàcia normativa

a) Normes urbanístiques, que podran contenir:

– Normes de protecció.

– Normes mínimes a les quals hagen d'ajustar-se els projectes tècnics quan es tracte de desenvolupar obres d'infraestructura.

– Reglamentació de l'edificació: quan en el seu desenvolupament hagen de construir-se edificis destinats a equipament públic o construccions vinculades a la infraestructura pública o al medi rural.

b) Catàleg, quan siga necessari.

c) Plans d'ordenació a escala adequada

CAPÍTOL VIII  
Els catàlegs

Secció A  
Funció

*Article 92.* Catàlegs: funció i categories

1. Els catàlegs de béns i espais protegits formalitzaran les polítiques públiques de conservació, rehabilitació o protecció dels béns immobles o dels espais d'interés. A tal fi seleccionaran els que es consideren d'interés artístic, històric, paleontològic, arqueològic, etnològic, arquitectònic o botànic i els que integren un ambient característic o tradicional, així com els que es pretenguen conservar per la seua representativitat del patrimoni cultural comú o per raons paisatgístiques.

2. Tot pla general ha de contenir el seu corresponent catàleg. Els catàlegs també es podran aprovar com a plans independents o com a documents dels especials, parcials o de reforma interior.

3. Els elements que s'inclouen en el catàleg es classificaran en tres nivells de protecció: integral, parcial i ambiental.

4. Els catàlegs a més dels béns referits en el número 1 d'aquest article inclouran els béns immobles que integren el patrimoni cultural valencià segons la seua legislació específica, i assenyalaran la classe de bé al qual pertanyen conforme a aquesta.

Secció B  
Determinacions

*Article 93.* Nivell de protecció integral

1. El nivell de protecció integral inclourà les construccions o

*Artículo 90.* Determinaciones de los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública.

Los Planes Especiales de vinculación a regímenes de protección pública podrán:

- a. Identificar las áreas y parcelas vinculadas a dicho régimen.
- b. Precisar el régimen de protección a que queda sujeta.
- c. Definir las medidas para su conservación, estética y funcionalidad en caso de rehabilitaciones.
- d. Regular la composición y detalles constructivos y jardines, también en caso de rehabilitación.

Sección C  
Documentación

*Artículo 91.* Documentos de los Planes Especiales

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán, con carácter general, en:

Parte sin eficacia normativa

a) Documento de información: Este documento deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.

b) Memoria, descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.

Parte con eficacia normativa

a) Normas urbanísticas, que podrán contener:

– Normas de protección.

– Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

– Reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.

b) Catálogo, cuando sea preciso.

c) Planos de ordenación a escala adecuada

CAPÍTULO VIII  
Los Catálogos

Sección A  
Función

*Artículo 92.* Catálogos: función y categorías

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

2. Todo Plan General debe contener su correspondiente Catálogo. Los Catálogos también se podrán aprobar como Planes independientes o como documentos de los Especiales, Parciales o de Reforma Interior.

3. Los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

4. Los Catálogos además de los bienes referidos en el número 1 de este artículo incluirán los bienes inmuebles que integran el patrimonio cultural valenciano según su legislación específica, señalando la clase de bien al que pertenecen conforme a la misma.

Sección B  
Determinaciones

*Artículo 93.* Nivel de protección integral

1. El nivel de protección integral incluirá las construcciones o

recintes que hagen de ser conservats íntegres pel seu caràcter singular o monumental i per raons històriques o artístiques, i preservarà les seues característiques arquitectòniques originàries.

2. Sols s'admetran obres de restauració i conservació que perseguesquen el manteniment o el reforç dels elements estructurals així com la millora de les instal·lacions de l'immoble. No obstant això, pot autoritzar-se:

A. La demolició d'aquells cossos d'obra que, per ser afegits, desvirtuen la unitat arquitectònica original.

B. La reposició o reconstrucció d'aquells cossos i buits primitius quan redunden en benefici del valor cultural del conjunt.

C. Les obres excepcionals de redistribució de l'espai interior sense alterar les característiques estructurals o exteriors de l'edifici, sempre que això no faça desmereixedors els valors protegits ni afecte elements constructius a conservar.

3. Si el catàleg prohibeix la demolició d'elements concrets la seua enumeració es considerarà vinculant encara que no exhaustiva.

#### Article 94. Nivell de protecció parcial

1. El nivell de protecció parcial inclourà les construccions o els recintes que pel seu valor històric o artístic han de ser conservats, almenys en part, i preservarà els elements definitoris de la seua estructura arquitectònica o espacial i els que presenten valor intrínsec.

2. Poden autoritzar-se:

A. Les obres congruents amb els valors catalogats sempre que es mantinguen els elements definitoris de l'estructura arquitectònica o espacial tal com els espais lliures, alçaries i forjats, jerarquització de volums interiors, escales principals, l'entrada si n'hi haguera, la façana i altres elements propis.

B. La demolició d'alguns dels elements assenyalats en l'apartat anterior quan no tinguen protecció específica pel catàleg i, a més, siguen d'escàs valor definitori del conjunt o quan la seua preservació comporte greus problemes de qualsevol índole per a la millor conservació de l'immoble.

#### Article 95. Nivell de protecció ambiental

1. El nivell de protecció ambiental integra les construccions i els recintes que, tot i no presentar en ells mateixos un especial valor, contribueixen a definir un ambient valuós per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. També es cataloguen en aquest grau els edificis integrats en unitats urbanes subjectes a processos de renovació tipològica.

2. No obstant això es pot autoritzar:

A. La demolició de les seues parts no visibles des de la via pública, preservar i restaurar els seus elements propis i emprendre la reposició del volum preexistent respectant l'entorn i els caràcters originaris de l'edificació.

B. La demolició o la reforma de la façana i elements visibles des de la via pública amb llicència d'intervenció per a projecte de fidel reconstrucció, remodelació o construcció alternativa de superior interès arquitectònic que contribueix a preservar els trets definitoris de l'ambient protegit.

C. En àrees de renovació tipològica, la demolició total, selectiva, a mesura que s'assegure la renovació conjunta d'entorns visuals complets.

#### Article 96. Normes per a qualsevol element catalogat

1. Per a tots els elements catalogats es restringirà la possibilitat d'instal·lar rètols de caràcter comercial o semblant i es limitaran les obres de reforma parcial de plantes baixes, en els termes que disponga el pla o catàleg, per tal de preservar la imatge de l'immoble i mantenir la seua coherència.

2. Excepte la disposició en contrari del planejament, s'entendrà adscrita a la protecció tota la parcel·la en què s'ubique l'element catalogat.

3. A més de les disposicions contingudes en aquest Reglament haurà de tenir-se en compte la legislació sectorial en matèria de patrimoni cultural.

recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias

2. Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

A. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

#### Artículo 94. Nivel de protección parcial

1. El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

2. Pueden autorizarse:

A) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

B) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitori del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

#### Artículo 95. Nivel de protección ambiental

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

2. No obstante se puede autorizar:

A. La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

B. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fidel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interès arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

C. En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

#### Artículo 96. Normas para cualquier elemento catalogado

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afectada a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

3. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

*Article 97.* Ordenació estructural i detallada dels catàlegs

1. Formaran part de l'ordenació estructural dels catàlegs:

A. La delimitació, com a zona diferenciada, d'un o diferents nuclis històrics tradicionals on l'ordenació urbanística no permeta la substitució indiscriminada d'edificis i exigisca que la seua conservació, implantació, reforma o renovació harmonitzen amb la tipologia històrica.

B. La catalogació dels béns declarats d'interés cultural per l'òrgan competent de la Generalitat.

C. Aquells altres que per les seues característiques el pla considere mereixedors de la seua integració en l'ordenació estructural.

2. La resta del catàleg formarà part de l'ordenació detallada.

Secció B  
Documentació

*Article 98.* Documentació dels catàlegs

El catàleg constarà i distingirà els següents documents:

A. Part sense eficàcia normativa

a) Memòria descriptiva i justificativa dels criteris de catalogació seguits i del procés d'obtenció d'informació per a elaborar-lo.

b) Estudis complementaris.

c) Plans d'informació.

B. Part amb eficàcia normativa

a) Fitxa de cada element catalogat amb indicació del seu nivell de protecció, dades identificatives de l'immoble, descripció de les seues característiques constructives, estat de conservació i prescripcions per a millorar-lo, ús actual i proposat especificant la seua destinació pública o privada.

b) Pla o plans de situació de l'immoble catalogat i fotografies d'aquest.

c) Normativa d'aplicació, diferenciada per a cada grau de protecció, amb expressió escrita i gràfica del resultat pretés.

Secció C  
Registre de béns catalogats

*Article 99.* Registre de béns catalogats

1. La Generalitat ha de mantenir un registre actualitzat de tots els immobles catalogats amb caràcter estructural.

2. Aquest registre tindrà tres seccions situades en els serveis territorials d'Urbanisme d'Alacant, Castelló i València.

3. El registre disposarà de bases de dades que permeten identificar els béns i espais protegits per municipi i informarà de quins elements catalogats tenen la consideració de béns d'interés cultural.

4. El registre serà públic.

CAPÍTOL IX  
Estudis de detall

Secció A  
Funció

*Article 100.* Funció dels estudis de detall

1. Els estudis de detall es formularan per a les àrees o en els supòsits previstos pels plans generals, i hauran de comprendre, com a mínim, illes o unitats urbanes equivalents completes.

2. No es permet aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets en què el pla general, el pla parcial o el de reforma interior els haja previst i regulat de manera expressa i detallada.

3. Els estudis de detall tindran per objecte preveure o reajustar, segons procedesca:

A. L'assenyalament d'alineacions i rasants, completar i adaptar les que ja assenyalen el pla general o el parcial.

*Artículo 97.* Ordenación estructural y pormenorizada de los catálogos.

1. Formarán parte de la ordenación estructural de los Catálogos:

A. La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

B. La catalogación de los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat.

C. Aquellos otros que por sus características el Plan considere merecedores de su integración en la ordenación estructural.

2. El resto del catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.

Sección B  
Documentación

*Artículo 98.* Documentación de los Catálogos

El Catálogo constará y distinguirá los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa

a) Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de información para elaborarlo.

b) Estudios Complementarios.

c) Planos de información.

B) Parte con eficacia normativa

a) Ficha de cada elemento catalogado con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado.

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado y fotografías de él.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido.

Sección C  
Registro de bienes catalogados

*Artículo 99.* Registro de bienes catalogados

1. La Generalitat ha de mantenir un Registro actualizado de todos los inmuebles catalogados con carácter estructural.

2. Este Registro tendrá tres Secciones radicadas en los Servicios Territoriales de Urbanismo de Alicante, Castellón y Valencia.

3. El Registro dispondrá de bases de datos que permitan identificar los bienes y espacios protegidos por Municipio e informará de qué elementos catalogados tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural.

4. El Registro será público.

CAPÍTULO IX  
Estudios de Detalle

Sección A  
Función

*Artículo 100.* Función de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial.

B. L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla corresponent.

Els estudis de detall no poden alterar la destinació del sòl, augmentar el seu aprofitament urbanístic, ni incomplir les normes específiques que per a la seua redacció ha de preveure el pla que reclame elaborar-los.

Podran crear els nous vials o sòls dotacionals que necessite la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, però no suprimir ni reduir els previstos pel mencionat pla.

4. En cap cas podrà ocasionar perjudici, ni alterar les condicions d'ordenació dels immobles limítrofs.

5. Els estudis de detall no poden transvasar edificabilitats entre illes.

Secció B  
Documentació

*Article 101.* Documentació dels estudis de detall

Els estudis de detall contindran els següents documents:

A. Plans d'informació:

a) Pla de l'ordenació detallada de l'àmbit afectat segons el planejament vigent.

b) Pla de la perspectiva de l'illa i el seu entorn visual.

B. Memòria justificativa:

a) Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla que les reclame.

b) Si modifica la disposició de volums s'efectuarà un estudi comparatiu de l'edificabilitat pròpia de les determinacions previstes en el pla i de les que s'obtenen en l'estudi de detall.

C. Plans d'ordenació:

a) Plans a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressen les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seua relació amb l'anterior.

b) Anàlisi gràfica dels volums ordenats comprensiva del seu àmbit mínim i el seu entorn.

**TÍTOL TERCER**  
**Previsions de l'ordenació urbanística preparatòries**  
**de la seua gestió o execució**

**CAPÍTOL I**  
*Actuacions integrades i actuacions aïllades*

*Article 102.* Règim d'execució del planejament

L'activitat urbanística d'execució del planejament es realitza en un d'aquests dos règims: actuacions aïllades i actuacions integrades.

*Article 103.* Actuacions integrades

Es considera actuació integrada l'obra pública d'urbanització conjunta de dues o més parcel·les, realitzada d'una sola vegada o per fases, d'acord amb una única programació.

El pla preveurà l'execució d'actuacions integrades en aquells terrenys que pretenga urbanitzar i la connexió dels quals a les xarxes de servei existents:

A. Exigisca produir dos o més solars simultàniament i transformar sòl que tinga pendent la implantació de serveis; o

B. Requerisca ocupar un terreny de dimensions iguals o superiors a 40.000 metres quadrats per tal de transformar-lo i produir un o diferents solars; o

C. S'estime més oportú executar mitjançant actuacions integrades per a assegurar una major qualitat i homogeneïtat en les obres d'urbanització.

*Article 104.* Actuacions aïllades

Actuació aïllada és la que té per objecte una sola parcel·la i suposa la seua edificació, així com, si escau, la prèvia o simultània

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

Sección B  
Documentación

*Artículo 101.* Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

A) Planos de información:

a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

B) Memoria justificativa:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.

b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

C) Planos de ordenación:

a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

**TÍTULO TERCERO**  
**Previsiones de la ordenación urbanística preparatorias**  
**de su gestión o ejecución**

**CAPÍTULO I**  
*Actuaciones Integradas y Actuaciones Aisladas*

*Artículo 102.* Régimen de ejecución del planeamiento

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos dos regímenes: actuaciones aisladas y actuaciones integradas.

*Artículo 103.* Actuaciones Integradas

Se considera actuación integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

A. Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

B. Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o superiores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

C. Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

*Artículo 104.* Actuaciones Aisladas

Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea

urbanització necessària per a convertir-la en solar i connectar-la amb les xarxes d'infraestructures i serveis existents i immediats.

El pla sempre que respecte les limitacions imposades per l'article anterior podrà preveure l'execució d'actuacions aïllades per a completar la urbanització dels terrenys que estime oportú i preferible sotmetre a aquest règim, quan això siga possible sense detriment de la qualitat i homogeneïtat de les obres d'infraestructura corresponents. En particular, el pla podrà preveure que es complemente mitjançant actuacions aïllades la urbanització parcialment existent en illes o xicotetes unitats urbanes equivalents on, almenys, alguna de les seues parcel·les característiques ja siga solar.

El pla també preveurà la seua execució mitjançant actuacions aïllades en els solars que no necessiten cap obra d'urbanització perquè aquesta existeix de forma completa, excepte que la seua dotació de serveis urbanístics siga contradictòria amb la nova destinació prevista pel planejament o insuficient o inadequada per a servir als nous aprofitaments resultants de la seua ordenació.

## CAPÍTOL II

### *Establiment d'àrees de repartiment i determinació d'aprofitaments tipus*

#### Secció A

##### Establiment de les àrees de repartiment

###### *Article 105. Finalitat*

El planejament, per a la seua més justa i eficaç execució, delimita o preveu àrees de repartiment. L'àrea de repartiment és el conjunt de terrenys respecte dels quals el pla determina un mateix aprofitament tipus. Tots els terrenys urbans o urbanitzables estaran inclosos en àrees de repartiment.

###### *Article 106. Objectivitat en la seua delimitació*

La delimitació d'àrees de repartiment s'adequarà a criteris objectius que permeten configurar unitats urbanes determinades per límits administratius, funcionals, geogràfics, urbanístics o, fins i tot, derivats de la pròpia classificació, qualificació o sectorització establertes pel pla.

Qualsevol que siga el criteri escollit per a establir les àrees de repartiment, haurà de fer coincidir el seu perímetre amb el d'algun referent objectiu dels anteriorment mencionats, sense que siga lícita l'exclusió o la inclusió arbitrària de terrenys en aquesta.

###### *Article 107. Maneres d'establir l'àrea de repartiment*

L'establiment d'àrees de repartiment per a determinar l'aprofitament tipus podrà ser explícit, per delimitació expressa en el pla, o, en un altre cas, venir determinat per directa aplicació dels articles 109 i 110 d'aquest Reglament.

###### *Article 108. Instruments de planejament per a delimitar àrees de repartiment*

La delimitació d'àrees de repartiment és pròpia de l'ordenació estructural, i es contindrà:

- A. En els plans generals.
- B. En els plans parcials de millora que reclasifiquen sòl.

###### *Article 109. Delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbanitzable*

1. Les àrees de repartiment en sòl urbanitzable han de comprendre:

- A. Un o diferents sectors complets; i
- B. Sòls dotacionals de destinació pública – propis de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic -, que no estiguen inclosos en cap sector, la superfície dels quals s'adscriurà a les distintes àrees de repartiment en la proporció adequada -i degudament calculada- perquè tot el sòl urbanitzable tinga un aprofitament tipus similar o un valor urbanístic semblant.

2. Com a excepció a la regla anterior, el sòl urbanitzable l'orde-

urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

El Plan, siempre que respete las limitaciones impuestas por el artículo anterior, podrá prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, el Plan podrá prever que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

El Plan también preverá su ejecución mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir esta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

## CAPÍTULO II

### *Establecimiento de Areas de Reparto y Determinación de Aprovechamientos Tipo*

#### Sección A

##### Establecimiento de las Areas de Reparto

###### *Artículo 105. Finalidad*

El planeamiento, para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé Áreas de Reparto. El Área de Reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan determina un mismo aprovechamiento tipo. Todos los terrenos urbanos o urbanizables estarán incluidos en Áreas de Reparto.

###### *Artículo 106. Objetividad en su delimitación*

La delimitación de Areas de Reparto se adecuará a criterios objetivos, que permitan configurar unidades urbanas determinadas por límites administrativos, funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el Plan.

Cualquiera que sea el criterio escogido para establecer las Áreas de Reparto, deberá hacer coincidir su perímetro con el de algún referente objetivo de los anteriormente mencionados, sin que sea lícita la exclusión o inclusión arbitraria de terrenos en ella.

###### *Artículo 107. Modos de establecer el Área de Reparto*

El establecimiento de Áreas de Reparto para determinar el aprovechamiento tipo podrá ser explícito, por delimitación expresa en el Plan, o, en otro caso, venir determinado por directa aplicación de los artículos 109 y 110 de este Reglamento.

###### *Artículo 108. Instrumentos de planeamiento para delimitar Áreas de Reparto*

La delimitación de Áreas de Reparto es propia de la Ordenación Estructural, y se contendrá:

- A) En los Planes Generales.
- B) En los Planes Parciales de mejora que reclasifiquen suelo.

###### *Artículo 109. Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable*

1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable deben comprender:

- A. Uno o varios sectores completos; y
- B. Suelos dotacionales de destino público – propios de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público -, que no estén incluidos en ningún Sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas Areas de Reparto en la proporción adecuada – y debidamente calculada – para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante.

2. Como excepción a la regla anterior, el suelo urbanizable cuya

nació detallada del qual es continga directament en el pla general pot integrar-se en àrees de repartiment delimitades amb altres criteris o, fins i tot, formar una mateixa àrea de repartiment amb terrenys que tinguen la classificació de sòl urbà, sempre que es justifique la delimitació en els criteris que estableix l'article 106 d'aquest Reglament.

En particular, les unitats d'execució delimitades pels plans generals o pels plans de reforma interior formaran, cadascuna d'aquestes, la seua respectiva àrea de repartiment, excepte que els mencionats plans estableixen expressament una altra cosa.

L'aprovació o modificació d'un programa que altere els límits d'una unitat d'execució delimitada en la resta de plans que desenvolupe no suposarà variació de l'aprofitament tipus previst en aquests per als terrenys afectats, ni de l'aprofitament patrimonialitzable.

#### Article 110. Delimitació d'àrees de repartiment en sòl urbà

1. Tot el sòl urbà quedarà inclòs en una o diferents àrees de repartiment, que el pla pot delimitar aplicant criteris objectius que estableix l'article 106 d'aquest Reglament, i que, com a mínim, comprendran els terrenys i sòls dotacionals expressats en l'apartat A. del número 2 següent.

2. En defecte de previsió explícita del pla o si aquest així ho disposa, la delimitació d'àrees de repartiment es presumeix implícitament efectuada, per aplicació directa de les següents regles:

A. S'entendrà que integra una àrea de repartiment cada solar o, si escau, cada parcel·la de destinació privada, juntament amb el sòl dotacional limítrof que li confereix la condició de solar o que siga necessari per a dotar-lo d'aquesta mitjançant la seua urbanització. Tot això d'acord amb les regles específiques d'urbanització contingudes en el pla general i, si aquest no les precisara, segons les regles de l'article 6 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Quan la urbanització a què es refereix el paràgraf anterior fóra comuna a diferents solars o parcel·les, la superfície de sòl dotacional limítrof requerida per a entendre delimitada l'àrea de repartiment, seria la que, sent més pròxima als esmentats solars o parcel·les, els corresponga, a cadascun d'ells o elles, en proporció al respectiu aprofitament objectiu.

B. Els terrenys amb destinació dotacional pública no compresos en l'apartat anterior podran ser objecte de transferència d'aprofitament urbanístic o de reparcel·lació en els termes que estableix la llei; a aquest efecte es consideraran com una única àrea de repartiment l'aprofitament tipus de la qual es calcularà pel pla conforme a l'article següent, segons la mitjana de l'ordenació global dels sòls amb aprofitament urbanístic. En defecte de previsió expressa del pla, l'aprofitament tipus serà d'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Secció B

##### Determinació de l'aprofitament tipus

#### Article 111. Determinació i càlcul de l'aprofitament tipus

1. El planejament general fixarà, mitjançant coeficients unitaris d'edificabilitat, l'aprofitament tipus corresponent a cada àrea de repartiment que explícitament delimita. Per a calcular-lo es dividirà l'aprofitament objectiu total de l'àrea de repartiment entre la superfície d'aquesta, exclosa la del terreny dotacional públic existent ja adscrit a la seua destinació.

2. L'aprofitament objectiu total referit en el número anterior podrà calcular-se estimativament, aplicant al sòl amb aprofitament lucratiu un índex o diferents d'edificabilitat unitària que siguen els mitjans de les parcel·les de la zona o els corresponents a les més representatives, tenint consideració preferent l'aprofitament objectiu de les construccions de major antiguitat i interès històric i les possibilitats d'edificació sobre els terrenys pendents de consolidació. En cap cas es consideraran per a calcular l'aprofitament objectiu total, parcel·les d'edificabilitat excepcionalment intensa, ni la màxima permesa sobre aquestes si el pla tolera que s'edifiquen parcialment.

ordenació pormenoritzada se continga directament en el Plan General puede integrarse en Áreas de Reparto delimitadas con otros criterios o, incluso, formar una misma Área de Reparto con terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano, siempre que se justifique la delimitación en los criterios establecidos en el art. 106 de este Reglamento.

En particular, las Unidades de Ejecución delimitadas por los Planes Generales o por los Planes de Reforma Interior, conformarán, cada una de ellas, su respectiva Área de Reparto, salvo que dichos Planes establezcan expresamente otra cosa.

La aprobación o modificación de un Programa que altere los límites de una Unidad de Ejecución delimitada en los restantes Planes que venga a desarrollar, no supondrá variación del aprovechamiento tipo previsto en éstos para los terrenos afectados, ni del aprovechamiento patrimonializable.

#### Artículo 110. Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbano

1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias áreas de reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios objetivos establecidos en el art. 106 de este Reglamento, y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.

2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de Áreas de Reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:

A) Se entenderá que integra un Área de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Todo ello de acuerdo con las reglas específicas de urbanización contenidas en el Plan General y, si este no las precisara, según las reglas del artículo 6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el Área de Reparto, será la que, siendo más pròxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

B) Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferència de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la Ley, a cuyo efecto se considerarán como una única Área de Reparto cuyo aprovechamiento tipo se calculará por el Plan conforme al artículo siguiente, según el promedio de la ordenación global de los suelos con aprovechamiento urbanístico. En defecto de previsión expresa del Plan, el Aprovechamiento Tipo será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sección B

##### Determinación del aprovechamiento tipo

#### Artículo 111. Determinación y cálculo del aprovechamiento tipo

1. El planeamiento general fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada Área de Reparto que explícitamente delimita. Para calcularlo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

2. El aprovechamiento objetivo total referido en el número anterior podrá calcularse estimativamente, aplicando al suelo con aprovechamiento lucrativo un índice o varios de edificabilidad unitaria que sean los medios de las parcelas de la zona o los correspondientes a las más representativas, teniendo consideración preferente el aprovechamiento objetivo de las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico y las posibilidades de edificación sobre los terrenos pendientes de consolidación. En ningún caso se considerarán, para calcular el aprovechamiento objetivo total, parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa, ni la máxima permitida sobre ellas si el Plan tolera que se edifiquen parcialmente.

3. La determinació de l'aprofitament tipus també podrà realitzar-se, segons la mateixa forma de càlcul:

A. En els plans parcials o de reforma interior de millora que reclasifiquen sòl, o la redefinició de l'aprofitament tipus dels quals obeeasca a canvis en l'aprofitament objectiu dels terrenys.

B. En els plans parcials i de reforma interior que despleguen el pla general si aquest no haguera determinat amb exactitud els aprofitaments objectius ni l'aprofitament tipus.

C. En els plans de reforma interior que tinguen per objecte reparar insuficiències manifestes del planejament vigent i delimitar unitats d'execució on abans no estigueren previstes, per tal de garantir un correcte procés d'urbanització dels terrenys mitjançant actuacions integrades. En aquest cas l'aprofitament tipus coincidirà amb l'edificabilitat mitjana de la unitat.

4. En els casos previstos en els apartats A i B del número anterior el pla parcial o de reforma interior haurà de ser congruent amb els criteris generals dimanants del pla general respecte de la determinació de l'aprofitament tipus.

5. Els programes i les actuacions integrades en sòl urbà no poden modificar l'aprofitament tipus, ni subjectiu establert pel pla per als terrenys que s'inclouen en elles, excepte que el programa s'acompanye d'una operació de reforma interior de les característiques expressades en els apartats A i B del número 3 d'aquest article.

*Article 112.* Coeficient reductor de l'aprofitament per a estandarditzar la cessió de terrenys dotacionals

Quan l'àrea de repartiment quede establerta per aplicació de l'article 110.2.A. d'aquest Reglament, el pla podrà disposar que l'aprofitament objectiu total es calcule aplicant, a l'edificabilitat objectivament materialitzable sobre cada parcel·la, un coeficient reductor igual o menor que la unitat.

Aquest coeficient reductor serà igual per a tots els terrenys amb edificabilitat lucrativa ubicats en una mateixa zona o nucli urbà i s'aplicarà a cadascun d'aquells per a determinar un comú i homogeni percentatge de cessió, resultant de la minoració percentual que –en aplicar el coeficient reductor a l'aprofitament objectiu– es produirà tant en l'aprofitament tipus com en l'aprofitament subjectiu. Això s'establirà així per tal que la propietat de cada parcel·la o solar contribueisca, en idèntica proporció al seu aprofitament objectiu i mitjançant transferències d'aprofitament, a facilitar l'obtenció administrativa gratuïta dels sòls dotacionals.

El càlcul del referit coeficient reductor i del consegüent percentatge de cessió es farà per aproximació estadística rigorosa. Responderà a la relació entre la superfície de terrenys de cessió, a què es refereix el número 2.B de l'article 110 d'aquest Reglament, i la quantitat total d'aprofitament objectiu així mateix prevista en el nucli urbà o zona corresponent, expressat en metres quadrats edificables amb independència del seu ús.

Aquesta tècnica procurarà que, per cada parcel·la urbana susceptible d'edificació, s'efectue una prèvia transferència i cessió de terrenys a l'administració proporcionada amb el nivell unitari i relatiu de dotació pública previst pel pla respecte de la total edificació corresponent al nucli urbà o zona d'aquest.

*Article 113.* Coeficients correctors segons l'ús i la tipologia

1. Quan l'ordenació urbanística preveja, dins d'una àrea de repartiment, usos tipològicament diferenciats que puguen donar lloc, per unitat d'edificació, a rendiments econòmics molt diferents, en el càlcul de l'aprofitament tipus es podran ponderar coeficients correctors d'edificabilitat, per tal de compensar amb més metres d'aprofitament subjectiu la menor rendibilitat unitària d'aquest.

2. Si no es donaren les circumstàncies abans expressades o si l'heterogeneïtat dels usos i les tipologies, diferents de l'ús característic, assoleisca tal grau de complexitat que resulte impracticable o poc raonable la seua homogeneïtzació per coeficients, es considerarà com a coeficient únic la unitat. A falta de coeficients diferenciats es ponderaran els valors relatius de repercussió dels terrenys

3. La determinación del aprovechamiento tipo también podrá realizarse, según la misma forma de cálculo:

A) En los Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora que reclasifiquen suelo, o cuya redefinición del aprovechamiento tipo obedezca a cambios en el aprovechamiento objetivo de los terrenos.

B) En los Planes Parciales y de Reforma Interior que desarrollen el Plan General si éste no hubiera determinado con exactitud los aprovechamientos objetivos ni el aprovechamiento tipo.

C) En los Planes de Reforma Interior que tengan por objeto subsanar insuficiencias manifestas del planeamiento vigente delimitando Unidades de Ejecución donde antes no estuvieran previstas, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante Actuaciones Integradas. En este caso el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad.

4. En los casos previstos en los apartados A) y B) del número anterior el Plan Parcial o de Reforma Interior deberá ser congruente con los criterios generales dimanantes del Plan General respecto a la determinación del aprovechamiento tipo.

5. Los Programas y Actuaciones Integradas en suelo urbano no pueden modificar el aprovechamiento tipo, ni subjetivo establecido por el Plan para los terrenos que se incluyan en ellas, salvo que el Programa acompañe una operación de Reforma Interior de las características expresadas en los apartados A) y B) del número 3 de este artículo.

*Artículo 112.* Coeficiente reductor del aprovechamiento para estandarizar la cesión de terrenos dotacionales

Cuando el Área de Reparto quede establecida por aplicación del artículo 110.2.A) de este Reglamento, el Plan podrá disponer que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una misma zona o núcleo urbano y se aplicará a cada uno de aquellos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que –al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo– se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento subjetivo. Ello se establecerá así a fin de que la propiedad de cada parcela o solar contribuya, en idéntica proporción a su aprovechamiento objetivo y mediante transferencias de aprovechamiento, a facilitar la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Responderá a la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere en número 2.B del art. 110 de este Reglamento, y la cantidad total de aprovechamiento objetivo asimismo prevista en el núcleo urbano o zona correspondiente, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Esta técnica procurarà que, por cada parcela urbana susceptible de edificación, se efectúe una prèvia transferència i cessió de terrenys a la Administració proporcionada con el nivel unitario y relativo de dotación pública previsto por el Plan respecto de la total edificación correspondiente al núcleo urbano o zona de él.

*Artículo 113.* Coeficientes correctores según el uso y la tipologia

1. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un Área de Reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de este.

2. Si no se dieran las circunstancias antes expresadas o si la heterogeneidad de los usos y las tipologías, diferentes del característico, alcance tal grado de complejidad que resulte impracticable o poco razonable su homogeneización por coeficientes, procederá considerar como coeficiente único la unidad. A falta de coeficientes diferenciados se ponderarán los valores relativos de reper-



per a aconseguir la finalitat equidistributiva que la fixació de coeficients haja de perseguir.

3. El pla pot, així mateix, establir coeficients correctors per tal de bonificar, minorant les cessions obligatòries, aquelles parcel·les en les quals es realitzen actes d'edificació acollits a mesures administratives de foment social de l'habitatge o d'altres usos d'interés públic objecte d'incentius administratius.

### CAPÍTOL III Les unitats d'execució

*Article 114.* Les unitats d'execució. Concepte i finalitat

Les unitats d'execució són superfícies fitades de terrenys que delimiten l'àmbit complet d'una actuació integrada o d'una de les seues fases. Cada programa per al desenvolupament d'una actuació integrada ha d'englobar una unitat d'execució o diverses en correspondència amb les diverses fases de desenvolupament que s'hi preuen.

Les unitats d'execució tenen com a finalitat la urbanització simultània dels terrenys en aquestes inclosos.

*Article 115.* Delimitació de les unitats d'execució

1. La delimitació d'unitats d'execució es contindrà en els plans d'acord amb les següents regles:

A) Les unitats d'execució hauran de ser susceptibles d'actuació integrada tècnicament autònoma.

B) Les unitats d'execució no poden excloure del seu perímetre restes de parcel·la, privada o pública, que queden inedificables, ni fragments de vial o zona verda de forma que dificulten la urbanització completa de cada dotació o de cada fase d'aquesta susceptible d'execució autònoma.

C. Les unitats d'execució inclouran totes les superfícies de destinació dotacional necessàries per a executar l'actuació i les parcel·les edificables que, com a conseqüència d'ella, es transformen en solars.

D. En configurar les unitats d'execució es procurarà una prudent diversificació de les responsabilitats urbanitzadores i es fomentarà el seu desenvolupament per iniciatives urbanitzadores de diferents dimensions.

E. Dins de cada àrea de repartiment poden delimitar-se diverses unitats d'execució; aquestes poden incloure terrenys ubicats en diverses àrees de repartiment. Poden ser discontinues quan l'estructura funcional de la urbanització així ho aconselle.

F. No serà exigible que totes les unitats tinguen el mateix o semblant aprofitament, però sí un nivell equilibrat de dotació pública en proporció amb aquest aprofitament.

G. La delimitació de les unitats d'execució assegurarà la prèvia o simultània urbanització de les dotacions respecte del ritme de l'edificació, de manera que els estàndards dotacionals exigits per aquest reglament es vagen complint en les distintes fases cronològiques del desenvolupament urbà d'acord amb les condicions d'integració i connexió, imposades per les cèdules d'urbanització o pel pla general.

2. Quan per a connectar una actuació integrada amb les xarxes de servei es necessite executar amb aquesta trams d'infraestructura que transcórreguen per sòl no urbanitzable, això no comportarà, excepte que el pla establezca una altra cosa, reclassificació del mencionat sòl no urbanitzable, ni atorgament als seus propietaris d'aprofitament urbanístic, i l'aprovació del programa legitimarà l'expropiació dels esmentats terrenys.

*Article 116.* Delimitació d'unitats d'execució en el pla general

1. El pla general inclourà en unitats d'execució el sòl urbanitzable que ordene detalladament. Podrà excloure el sòl reservat a aquelles grans obres públiques pròpies de la xarxa primària que no computen com a xarxa secundària segons l'annex d'aquest Reglament, sempre que no siguen necessàries per a executar l'actuació.

cuación de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes deba perseguir.

3. El Plan puede, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar, minorando las cesiones obligatorias, aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

### CAPÍTULO III Las Unidades de Ejecución

*Artículo 114.* Las Unidades de Ejecución. Concepto y finalidad.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Cada Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada ha de englobar una Unidad de Ejecución o varias en correspondencia con las diversas fases de desarrollo previstas en él.

Las Unidades de ejecución tienen por finalidad la urbanización simultánea de los terrenos en ellas incluidos.

*Artículo 115.* Delimitación de las Unidades de Ejecución

1. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes de acuerdo con las siguientes reglas:

A) Las Unidades de Ejecución deberán ser susceptibles de Actuación Integrada técnicamente autónoma.

B) Las Unidades de Ejecución no pueden excluir de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

C. Las Unidades de Ejecución incluirán todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

D. Al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

E. Dentro de cada Área de Reparto pueden delimitarse varias Unidades de Ejecución; éstas pueden abarcar terrenos ubicados en diversas Áreas de Reparto. Pueden ser discontinuas cuando la estructura funcional de la urbanización así lo aconseje.

F. No será exigible que todas las Unidades tengan el mismo o similar aprovechamiento, pero sí un nivel equilibrado de dotación pública en proporción con dicho aprovechamiento.

G. La delimitación de las Unidades de Ejecución asegurará la previa o simultánea urbanización de las dotaciones respecto al ritmo de la edificación, de modo que los estándares dotacionales exigidos por este reglamento se vayan cumpliendo en las distintas fases cronológicas del desarrollo urbano de acuerdo con las condiciones de integración y conexión, impuestas por las Cédulas de Urbanización o por el Plan General.

2. Cuando para conectar una Actuación Integrada con las redes de servicio se precise ejecutar con la misma tramos de infraestructura que discurran por suelo no urbanizable, ello no comportará, salvo que el Plan establezca otra cosa, reclassificación de dicho suelo no urbanizable, ni otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, legitimando la aprobación del Programa la expropiación de dichos terrenos.

*Artículo 116.* Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan General

1. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbanizable que ordene pormenorizadamente. Podrá excluir el suelo reservado a aquellas grandes obras públicas propias de la Red Primaria que no computen como Red Secundaria según el Anexo de este Reglamento, siempre que no sean precisas para ejecutar la Actuación.

2. El pla general inclourà en unitats d'execució el sòl urbà que convinga desenvolupar mitjançant actuació integrada.

*Article 117.* Delimitació d'unitats d'execució en el pla parcial

El pla parcial inclourà en una o diverses unitats d'execució tot l'àmbit del sector.

*Article 118.* Delimitació d'unitats d'execució en el pla de reforma interior

El pla de reforma interior inclourà en unitats d'execució tot o part del seu àmbit, segons el que disposa l'article 23.2 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Mitjançant pla de reforma interior poden reparar-se les insuficiències d'un pla general que no haja delimitat unitat d'execució per a terrenys l'adequada urbanització dels quals convinga realitzar mitjançant actuacions integrades per ser tècnicament impossible o inadequat efectuar-la mitjançant actuació aïllada.

*Article 119.* Redelimitació mitjançant programes

1. Els programes podran redelimitar l'àmbit de les unitats d'execució previstes en plans generals, parcials o de reforma interior i adequar-lo a condicions més idònies per al desenvolupament de la corresponent actuació integrada. A tal fi, podran estendre l'àmbit de la unitat d'execució a tots els terrenys que siguen necessaris per a connectar-la a les xarxes de serveis existents en el moment de programar l'actuació i a les parcel·les que com a conseqüència de les obres de connexió es convertesquen en solars.

2. Les administracions públiques, en exercici de les seues competències, podran executar les obres públiques compatibles amb l'ordenació urbanística en qualsevol moment i classe de sòl. Quan aquestes obres convertesquen en solar les parcel·les del seu entorn s'executaran com a actuacions integrades de promoció directa, i s'aprovaran segons les regles aplicables als programes i comportaran la delimitació o redelimitació de la unitat d'execució per a incloure-hi les parcel·les que, com a conseqüència de l'obra, siguen transformades en solar.

3. La redelimitació d'unitats d'execució per les causes expressades en els dos números anteriors ni modifica les àrees de repartiment originàries establertes pel pla, ni altera l'aprofitament subjectiu que anteriorment corresponia als propietaris afectats. Com a conseqüència d'això, en la gestió d'una mateixa actuació integrada poden involucrar-se terrenys als respectius propietaris dels quals corresponguen diferents aprofitaments tipus i subjectiu.

CAPÍTOL IV  
*La cèdula d'urbanització*

Secció A  
Funció

*Article 120.* Funció de la cèdula d'urbanització

La cèdula d'urbanització, respecte de cada actuació integrada, certifica l'adequació a l'ordenació estructural vigent en el municipi i fixa les condicions mínimes de connexió i integració en el seu entorn.

S'expedeix autoritzant una proposta de planejament, d'ordenació detallada, que tinga delimitada una o diverses unitats d'execució per a desenvolupar-lo.

Secció B  
Supòsits de cèdula

*Article 121.* Cèdula per a plans

Els plans hauran de tenir, per a la seua aprovació definitiva municipal, una cèdula d'urbanització relativa a cadascuna de les actuacions integrades previstes en aquests. Els programes que desenvolupen aquestes, abans de ser aprovats, incorporaran a la seua documentació la correlativa cèdula, les prescripcions de la qual s'observaran en executar-los.

2. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbano que convinga desarrollar mediante Actuación Integrada.

*Artículo 117.* Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan Parcial

El Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

*Artículo 118.* Delimitación de Unidades de Ejecución en el Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Mediante Plan de Reforma Interior pueden subsanarse las insuficiencias de un Plan General que no haya delimitado Unidad de Ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convinga realizar mediante Actuaciones Integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada.

*Artículo 119.* Redelimitación mediante Programas

1. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en Planes Generales, Parciales o de Reforma Interior adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad de Ejecución a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las parcelas que como consecuencia de las obras de conexión se conviertan en solares.

2. Las Administraciones Públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportarán la delimitación o redelimitación de la Unidad de Ejecución para incluir en ella las parcelas que, como consecuencia de la obra, sean transformadas en solar.

3. La redelimitación de Unidades de Ejecución por las causas expresadas en los dos números anteriores ni modifica las Áreas de Reparto originarias establecidas por el Plan, ni altera el aprovechamiento subjetivo que anteriormente correspondiera a los propietarios afectados. Como consecuencia de ello, en la gestión de una misma Actuación Integrada pueden involucrarse terrenos a cuyos respectivos propietarios correspondan distintos aprovechamientos tipo y subjetivo.

CAPÍTULO IV  
*La Cédula de Urbanización*

Sección A.  
Función

*Artículo 120.* Función de la Cédula de Urbanización

La Cédula de Urbanización, respecto de cada Actuación Integrada, certifica su adecuación a la ordenación estructural vigente en el municipio y fija las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

Se expide autorizando una propuesta de planeamiento, de ordenación pormenorizada, que tenga delimitada una o varias Unidades de Ejecución para desarrollarlo.

Sección B  
Supuestos de Cédula

*Artículo 121.* Cédula para Planes

Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen estas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

*Article 122. Cèdula per a programes*

Els programes sols requereixen cèdula d'urbanització en els següents supòsits:

A. Que es tracte de municipis la població dels quals no supere els 5.000 habitants.

B. Que l'alternativa tècnica del programa continga una proposta de redelimitació d'unitats d'execució en termes distints als previstos pel pla general o no prevista o regulada en les seues determinacions relatives a unitats d'execució, establertes en virtut de l'article 22 i concordants d'aquest Reglament.

*Article 123. Cèdula per a estudis de detall*

En municipis de població que no supere els 5.000 habitants l'aprovació d'estudis de detall requereix una cèdula d'urbanització.

En aquests casos la cèdula certificarà l'adequació al planejament de la proposta d'estudi de detall en examen.

Secció C

Contingut de la cèdula d'urbanització

*Article 124. Contingut certificant de la cèdula*

La cèdula d'urbanització és el document públic que certifica que la proposta d'ordenació detallada respecta les determinacions de l'ordenació estructural vigent en la data en què s'expedeix.

*Article 125. Naturalesa i límits de les condicions de connexió i integració*

La cèdula d'urbanització indica les condicions que han de complir-se perquè siga possible programar cada unitat d'execució de les delimitades en la proposta de planejament. Les condicions de connexió i integració tenen les següents característiques i limitacions:

A. Les condicions de connexió i integració indicaran els requisits mínims i indispensables per a connectar l'actuació a les infraestructures supramunicipals, a les d'altres actuacions o a la xarxa estructural de dotacions públiques, i concretar quines obres d'extensió de les mencionades xarxes o infraestructures resulten inajornables, a càrrec de l'actuació o amb caràcter previ a aquesta, per tal d'integrar-la en el territori en condicions que no perjudiquen el medi natural, ni el benestar de la població.

B. És impropri de les condicions de connexió i integració pronunciar-se sobre detalls tècnics propis del projecte d'urbanització o del projecte d'obra pública. Les seues indicacions es limitaran als problemes que la urbanització ha de resoldre per a evitar desequilibris en l'estructura del territori o disfuncions en la xarxa primària de dotacions públiques. Verificaran que la proposta de planejament reserva sòl dotacional suficient per a poder atendre'ls i associaran el desenvolupament de l'actuació integrada a la prèvia o simultània posada en servei d'elements o trams de la mencionada xarxa primària.

C. Les condicions de connexió i integració no es pronunciaran sobre la implantació de serveis de la urbanització que siguen susceptibles de ser proveïts en règim de lliure competència, tal com l'electrificació o la telefonia.

D. Les condicions de connexió i integració són vinculants, però no limiten la competència municipal per a imposar condicions i millores d'interés públic local en programar les actuacions.

*Article 126. Condicions de connexió i integració en la cèdula atorgada: enumeració*

Les condicions de connexió i integració que s'hagen de fixar en la cèdula són les següents:

1ª) Indicació que l'actuació integrada ha de diferir la seua programació fins la posada en servei d'algun element o tram de la xarxa primària de dotacions públiques, o desenvolupar-se juntament a aquest tram o element, per ser aquest imprescindible per a l'adequada connexió i integració de la nova urbanització en el seu entorn.

*Artículo 122. Cédula para Programas*

Los Programas sólo requieren Cédula de Urbanización en los siguientes supuestos:

A. Que se trate de Municipios cuya población no supere los 5.000 habitantes.

B. Que la alternativa técnica del Programa contenga una propuesta de redelimitación de Unidades de Ejecución en términos distintos a los previstos por el Plan General o no prevista o regulada en sus determinaciones relativas a Unidades de Ejecución, establecidas en virtud del artículo 22 y concordantes de este Reglamento.

*Artículo 123. Cédula para Estudios de Detalle*

En Municipios de población que no supere los 5.000 habitantes la aprobación de Estudios de Detalle requiere Cédula de Urbanización.

En estos casos la Cédula certificará la adecuación al planeamiento de la propuesta de Estudio de Detalle en examen.

Sección C

Contenido de la Cédula de Urbanización

*Artículo 124. Contenido certificante de la Cédula*

La Cédula de Urbanización, es el documento público que certifica, que la propuesta de Ordenación Pormenorizada respeta las determinaciones de la Ordenación Estructural vigente en la fecha en que se expide.

*Artículo 125. Naturaleza y límites de las condiciones de conexión e integración*

La Cédula de Urbanización indica las condiciones que han de cumplirse para que sea posible Programar cada Unidad de Ejecución de las delimitadas en la propuesta de planeamiento. Las condiciones de conexión e integración tienen las siguientes características y limitaciones:

A. Las condiciones de conexión e integración indicarán los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando qué obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población.

B. Es impropio de las condiciones de conexión e integración pronunciarse sobre detalles técnicos propios del proyecto de urbanización o del proyecto de obra pública. Sus indicaciones se limitarán a los problemas que la urbanización ha de resolver para evitar desequilibrios en la estructura del territorio o disfunciones en la Red Primaria de dotaciones públicas. Verificarán que la propuesta de planeamiento reserva suelo dotacional suficiente para poder atenderlos y asociarán el desarrollo de la Actuación Integrada a la previa o simultánea puesta en servicio de elementos o tramos de dicha Red Primaria.

C. Las condiciones de conexión e integración no se pronunciarán sobre la implantación de servicios de la urbanización que sean susceptibles de ser proveídos en régimen de libre competencia, tales como la electrificación o telefonía.

D. Las condiciones de conexión e integración son vinculantes, pero no limitan la competencia municipal para imponer condiciones y mejoras de interés público local al Programar las actuaciones.

*Artículo 126. Condiciones de conexión e integración en la Cédula otorgada: enumeración.*

Las condiciones de conexión e integración que se tienen que fijar en la Cédula son las siguientes:

1ª) Indicación de que la Actuación Integrada debe diferir su Programación hasta la puesta en servicio de algún elemento o tramo de la Red Primaria de dotaciones públicas, o desarrollarse junto a dicho tramo o elemento, por ser éste imprescindible para la adecuada conexión e integración de la nueva urbanización en su entorno.

2ª) Indicació de la necessitat de posposar o condicionar la programació d'una actuació integrada al previ o simultani desenvolupament d'una altra adjacent o, almenys, a l'execució de trams concrets de la xarxa primària o de les zones verdes d'aquesta última, bé per necessitats de connexió d'aquella, bé per concentrar-se en l'actuació considerada prioritària una superior proporció de dotacions públiques necessàries per a atendre les demandes de la població.

Aquesta condició pot també imposar-se quan la sola connexió o l'exclusiu servei de la unitat d'execució mitjançant elements de la xarxa primària comporta perill de saturació d'aquests.

3ª) Indicació de la necessitat de tractar d'acord amb les exigències d'aquest Reglament les àrees compreses entre l'edificació i les vies supramunicipals.

4ª) Indicació de l'obligatorietat d'acompanyar el document de planejament que s'aprova de certificat municipal que acredite la disponibilitat del subministrament d'aigua potable que assegure la suficiència d'aquest, amb anàloga regularitat a la que gaudeixen la resta de construccions del terme municipal i, faça constar, que la nova urbanització, no comportarà merma addicional respecte de les disponibilitats de cabal existents.

5ª) Indicació de la necessitat d'acompanyar el desenvolupament de l'actuació integrada de mesures de defensa contra el perill d'avingudes d'aigua, si és zona amb risc d'aquestes.

6ª) Indicació de que en el desenvolupament de l'actuació integrada s'integrarà o permetrà la ulterior implantació de col·lectors o altres obres públiques subterrànies de caràcter supramunicipal.

*Article 127. Cèdula simplificada: innecessarietat d'imposar condicions de connexió i integració*

Quan siguen superflues totes les condicions expressades en l'article anterior, per tractar-se d'actuacions d'extensió de nuclis urbans consolidats o altres circumstàncies anàlogues, es farà constar així.

Si la cèdula l'expedeix la conselleria competent en matèria d'urbanisme, podrà fer recomanacions sobre qüestions d'interés local relatives a la millor urbanització dels terrenys, però especificar que no tenen caràcter de condicions d'integració i connexió i no vinculen l'ajuntament competent per a aprovar la programació d'actuacions.

#### Secció D

##### Procediment per a l'atorgament de la cèdula i la seua formalització

*Article 128. Sol·licitud de la cèdula*

1. La cèdula podrà ser sol·licitada per qualsevol persona física o jurídica, pública o privada, interessada en promoure una proposta de planejament.

2. La proposta de planejament per a la qual s'expedeix una cèdula, presentada per triplicat exemplar, definirà l'ordenació detallada en pla a escala mínima 1:2000, delimitarà el perímetre d'unitats d'execució i referirà els usos del sòl, l'edificabilitat de cada terreny, així com la xarxa de reserves de sòl per a dotacions públiques previstes i altres indicacions que estipulen les condicions de connexió i integració.

3. Per a tramitar els plans, d'aprovació municipal, serà necessari i suficient haver sol·licitat una cèdula d'urbanització.

4. Es pot sol·licitar i obtenir una cèdula per a distintes propostes de planejament que siguen alternatives i incompatibles entre elles.

*Article 129. Òrgan competent per a expedir la cèdula*

La cèdula d'urbanització l'expedeix:

A. L'alcalde respecte de les propostes de planejament que afecten municipis de més de 50.000 habitants.

B. Les entitats comarcals que tinguen encomanat l'exercici de competències urbanístiques municipals amb jurisdicció en àmbits territorials de més de 50.000 habitants a les quals el Govern Valencià haja delegat aquesta competència.

2ª) Indicación de la necesidad de posponer o condicionar la Programación de una Actuación Integrada al previo o simultáneo desarrollo de otra adyacente o, al menos, a la ejecución de tramos concretos de la Red Primaria o de las zonas verdes de ésta última, bien por necesidades de conexión de aquella, bien por concentrarse en la Actuación considerada prioritaria una superior proporción de dotaciones públicas necesarias para atender las demandas de la población.

Esta condición puede también imponerse cuando la sola conexión o el exclusivo servicio de la Unidad de Ejecución mediante elementos de la Red Primaria conlleve peligro de saturación de los mismos.

3ª) Indicación de la necesidad de tratar conforme a las exigencias de este Reglamento las áreas comprendidas entre la edificación y las vías supramunicipales.

4ª) Indicación de la obligatoriedad de acompañar al documento de planeamiento que se apruebe de certificado municipal que acredite la disponibilidad del suministro de agua potable que asegure la suficiencia del mismo, con análoga regularidad a la que disfruten el resto de construcciones del término municipal y, haga constar, que la nueva urbanización, no comportará merma adicional respecto a las disponibilidades de caudal existentes.

5ª) Indicación de la necesidad de acompañar el desarrollo de la Actuación Integrada de medidas de defensa contra el peligro de avenidas de agua, si es zona con riesgo de ellas.

6ª) Indicación de que en el desarrollo de la Actuación Integrada se integrará o permitirá la ulterior implantación de colectores u otras obras públicas subterráneas de carácter supramunicipal.

*Artículo 127. Cédula simplificada: Innecesariedad de imponer condiciones de conexión e integración*

Quando sean superfluas todas las condiciones expresadas en el artículo anterior, por tratarse de Actuaciones de extensión de núcleos urbanos consolidados u otras circunstancias análogas, se hará constar así.

Si la Cédula la expide la Conselleria competente en materia de Urbanismo, podrá hacer recomendaciones sobre cuestiones de interés local relativas a la mejor urbanización de los terrenos, pero especificando que no tienen carácter de condiciones de conexión e integración y no vinculan al Ayuntamiento competente para aprobar la Programación de Actuaciones.

#### Sección D

##### Procedimiento para el otorgamiento de la Cédula y su formalización

*Artículo 128. Solicitud de la Cédula*

1. La Cédula podrá ser solicitada por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, interesada en promover una propuesta de planeamiento.

2. La propuesta de planeamiento para la que se expide Cédula, presentada por triplicado ejemplar, definirá la ordenación pormenorizada en plano a escala mínima 1:2000, delimitando el perímetro de Unidades de Ejecución y refiriendo los usos del suelo, la edificabilidad de cada terreno, así como la red de reservas de suelo para dotaciones públicas previstas y demás indicaciones que estipulen las condiciones de conexión e integración.

3. Para tramitar los Planes, de aprobación municipal, será preciso y suficiente haber solicitado Cédula de Urbanización.

4. Se puede solicitar y obtener Cédula para distintas propuestas de planeamiento que sean alternativas e incompatibles entre sí.

*Artículo 129. Organismo competente para expedir la Cédula*

La Cédula de Urbanización la expide:

A. El Alcalde respecto a las propuestas de planeamiento que afecten a Municipios de más de 50.000 habitantes.

B. Las entidades comarcales que tengan encomendado el ejercicio de competencias urbanísticas municipales con jurisdicción en ámbitos territoriales de más de 50.000 habitantes a las que el Gobierno Valenciano haya delegado esa competencia.

C. La conselleria competent en matèria d'urbanisme sempre que es tracte d'un programa, pla parcial o de reforma interior promogut per la Generalitat, així com en els casos no previstos en els apartats anteriors.

*Article 130. Tramitació*

1. La proposta de planejament se sotmetrà a informe previ autoritzat per tècnics superiors al servei de l'administració, entre els que un, almenys, siga competent per a dirigir la redacció de plans.

2. Si a la proposta no s'acompanyen dels informes pertinents de les administracions públiques afectades per l'actuació, o el resguard acreditatiu d'haver estat sol·licitats, seran requerits per l'administració encarregada de la tramitació.

En tot cas la documentació no s'entendrà completa fins que s'emeten aquests informes o transcórrega el termini legalment establert per a això.

*Article 131. Resolució i formalització*

1. La sol·licitud de cèdula d'urbanització es resoldrà en el termini de 40 dies des que la documentació estiga completa.

2. La cèdula es formalitzarà:

A. Si les condicions de connexió i integració contingudes en la mencionada proposta són suficients i no afecta l'ordenació estructural es visarà tota la proposta de planejament.

B. Si la proposta de planejament no afecta l'ordenació estructural però les condicions de connexió i integració contingudes en ella no són suficients, es visaran sols els plans d'ordenació, per tal de certificar la seua adequació a l'ordenació estructural, i s'expedeix document que especifique les condicions de connexió i integració que hagen d'observar-se.

3. Si la proposta de planejament comporta modificació de l'ordenació estructural vigent, l'òrgan competent per a l'expedició de la cèdula, en lloc d'atorgar-la, emetrà un informe preliminar que es pronuncie sobre les condicions de connexió i integració i respecte de la modificació d'ordenació estructural continguda en la proposta.

4. S'entendrà estimada la cèdula a falta de resolució expressa. L'acreditació de la cèdula obtinguda per silenci administratiu es regirà per les normes generals del procediment administratiu comú.

*Article 132. Denegació de cèdula d'urbanització*

Si la proposta de planejament i les unitats d'execució en aquesta delimitades no permeten la correcta urbanització dels terrenys, la cèdula es denegarà.

En cap cas es denegarà la cèdula sense emetre informe preliminar raonat, ja siga aquest favorable o contrari a la proposta de planejament en examen.

*Article 133. Duplicats*

Una vegada expedida la cèdula i mentre aquesta continue en vigor se'n podran expedir duplicats a qualsevol interessat que els sol·licite, sense necessitat de reproduir els tràmits propis de l'atorgament de la cèdula. Es podran sol·licitar en el propi ajuntament en l'arxiu del qual conste un exemplar original.

La formalització de duplicats consistirà en mera compulsa de documents visats originals, i es farà constar la data en què aquests van ser expedits i que la còpia de l'original no prorroga el termini de vigència de la cèdula.

*Article 134. Efectes*

1. Una vegada atorgada la cèdula, aquesta es pot incorporar a la proposta de planejament per a completar la seua documentació i poder ser aprovada.

2. Quan un projecte de pla té una cèdula o cèdules d'urbanització per a totes les seues unitats, després dels tràmits oportuns, pot ser objecte d'aprovació definitiva municipal.

3. Quan un ajuntament estime pertinent l'aprovació d'un instrument urbanístic que requeresca una cèdula, però aquest en manque,

C. La Conselleria competente en materia de Urbanismo siempre que se trate de un Programa, Plan Parcial o de Reforma Interior promovido por la Generalitat, así como en los casos no previstos en los apartados anteriores.

*Artículo 130. Tramitación*

1. La propuesta de planeamiento se someterá a informe previo autorizado por técnicos superiores al servicio de la Administración, entre los que uno, al menos, sea competente para dirigir la redacción de planes.

2. Si a la propuesta no se acompañaran los informes pertinentes de las Administraciones Públicas afectadas por la actuación, o resguardo acreditativo de haber sido solicitados, serán requeridos por la Administración encargada de la tramitación.

En todo caso la documentación no se entenderá completa hasta que se emitan dichos informes o transcurra el plazo legalmente establecido para ello.

*Artículo 131. Resolución y formalización*

1. La solicitud de Cédula de Urbanización se resolverá en el plazo de 40 días desde que la documentación esté completa.

2. La Cédula se formalizará:

A) Si las condiciones de conexión e integración contenidas en dicha propuesta son suficientes y no afecta a la ordenación estructural se visará toda la propuesta de planeamiento.

B. Si la propuesta de planeamiento no afecta a la ordenación estructural pero las condiciones de conexión e integración contenidas en ella no son suficientes, se visarán sólo los planos de ordenación, a fin de certificar su adecuación a la Ordenación Estructural, expidiéndose documento que especifique las condiciones de conexión e integración que deban observarse.

3. Si la propuesta de planeamiento comporta modificación de la Ordenación Estructural vigente, el órgano competente para la expedición de la Cédula, en vez de otorgarla, emitirá un informe preliminar que se pronuncie sobre las condiciones de conexión e integración y respecto de la modificación de Ordenación Estructural contenida en la propuesta.

4. Se entenderá estimada la Cédula a falta de resolución expresa. La acreditación de la Cédula obtenida por silencio administrativo se regirá por las normas generales del procedimiento administrativo común.

*Artículo 132. Denegación de Cédula de Urbanización*

Si la propuesta de planeamiento y las Unidades de Ejecución en ella delimitadas no permiten la correcta urbanización de los terrenos, la Cédula se denegará.

En ningún caso se denegará la Cédula sin evacuar informe preliminar razonado, ya sea éste favorable o contrario a la propuesta de planeamiento en examen.

*Artículo 133. Duplicados*

Una vez expedida la Cédula y mientras ésta siga en vigor se podrán expedir duplicados de ella a cualquier interesado que los solicite, sin necesidad de reproducir los trámites propios del otorgamiento de la Cédula. Se podrán solicitar en el propio Ayuntamiento en cuyo archivo obre un ejemplar original.

La formalización de duplicados consistirá en mera compulsa de documentos visados originales, haciendo constar la fecha en que éstos fueron expedidos y que la copia del original no prorroga el plazo de vigencia de la Cédula.

*Artículo 134. Efectos.*

1. Una vez otorgada la Cédula, ésta se puede incorporar a la propuesta de planeamiento para completar su documentación y poder ser aprobada.

2. Cuando un proyecto de Plan cuenta con Cédula o Cédulas de Urbanización para todas sus Unidades, tras los trámites oportunos, puede ser objeto de aprobación definitiva Municipal.

3. Cuando un Ayuntamiento estime pertinente la aprobación de un instrumento urbanístico que requiera Cédula, pero éste carezca

l'aprovació de l'ajuntament serà provisional i no legitimarà l'execució de l'actuació fins l'expedició de la cèdula o, si escau, fins la seua aprovació definitiva per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

Secció E  
Vigència i caducitat de la cèdula

*Article 135. Vigència de la cèdula*

1. La cèdula tindrà una vigència de divuit mesos i així s'advertirà en els documents que la formalitzen. Transcorregut aquest termini es considera que la proposta de planejament manca de cèdula d'urbanització.

2. No obstant això, en qualsevol moment anterior a l'acabament de la seua vigència l'interessat pot instar que se li estenga un visat de pròrroga, per divuit mesos més, cosa que serà procedent excepte que hagen variat les circumstàncies objectives que van motivar l'atorgament.

Les mateixes regles de procediment de l'atorgament de la cèdula seran aplicables per a la concessió de pròrrogues a la seua vigència.

3. Quan la variació objectiva de circumstàncies sobrevinga abans que vença la vigència de la cèdula l'òrgan que la va expedir ha de procedir a la declaració anticipada de caducitat, acordada motivadament i amb l'audiència prèvia a l'interessat i a l'ajuntament.

La reclamació de perjudicis irrogats per la declaració anticipada de caducitat es regeix per les regles generals del règim administratiu comú.

CAPÍTOL V  
*Els projectes d'urbanització: funció complementària  
de l'ordenació urbanística*

Secció A  
Funció

*Article 136. Projectes d'urbanització*

1. Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans. Es redactaran amb precisió suficient per a poder executar-los sota direcció d'un tècnic distint al seu redactor.

2. Tota obra pública d'urbanització exigeix l'elaboració d'un projecte d'urbanització, la seua aprovació administrativa i la publicació d'aquesta en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

*Article 137. Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenvolupe*

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguen efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i subsòl en l'execució material de les obres. Si l'adaptació suposa alterar determinacions sobre ordenació o règim del sòl o l'edificació haurà de legitimar-se tramitant una modificació de planejament.

2. En cap cas els projectes d'urbanització poden contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

Secció B  
Promoció, tramitació i aprovació

*Article 138. Promoció*

Els projectes d'urbanització per a l'execució d'actuacions integrades es regeixen per les regles de promoció aplicables a plans parcials i programes. Els que tinguen per objecte actuacions aïllades poden ser promoguts per qualsevol interessat per a la seua tramitació juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres.

de ella, la aprobación del Ayuntamiento será provisional, y no legitimará la ejecución de la actuación hasta la expedición de la Cédula o, en su caso, hasta su aprobación definitiva por la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

Sección E  
Vigencia y Caducidad de la Cédula

*Artículo 135. Vigencia de la Cédula*

1. La Cédula tendrá una vigencia de dieciocho meses y así se advertirá en los documentos que la formalicen. Transcurrido este plazo se considera que la propuesta de planeamiento carece de Cédula de Urbanización.

2. No obstante en cualquier momento anterior a la finalización de su vigencia el interesado puede instar que se le extienda un visado de prórroga, por dieciocho meses más, lo que procederá salvo que hayan variado las circunstancias objetivas que motivaron el otorgamiento.

Las mismas reglas de procedimiento del otorgamiento de la Cédula serán aplicables para la concesión de prórrogas a su vigencia.

3. Cuando la variación objetiva de circunstancias sobrevenga antes de que venza la vigencia de la Cédula el órgano que la expidió debe proceder a la declaración anticipada de caducidad, acordada motivadamente y previa audiencia al interesado y al Ayuntamiento.

La reclamación de perjuicios irrogados por la declaración anticipada de caducidad se rige por las reglas generales del régimen administrativo común.

CAPÍTULO V  
*Los Proyectos de Urbanización: función complementaria  
de la ordenación urbanística*

Sección A  
Función

*Artículo 136. Proyectos de Urbanización*

1. Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Toda obra pública de urbanización exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la publicación de ésta en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

*Artículo 137. Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle*

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsions del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

2. En ningún caso los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Sección B  
Promoción, tramitación y aprobación.

*Artículo 138. Promoción*

Los Proyectos de Urbanización para la ejecución de Actuaciones Integradas se rigen por las reglas de promoción aplicables a Planes Parciales y Programas. Los que tengan por objeto Actuaciones Aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

*Article 139.* Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització per a actuacions integrades se sotmetran al procediment d'aprovació propi dels programes, excepte pel que fa a la competència entre iniciatives. Serà innecessària la informació pública separada quan es tramiten juntament amb els programes o plans.

2. Els projectes d'urbanització d'actuacions aïllades s'aprovaran per l'ajuntament pel procediment que disposen les ordenances municipals. En defecte d'elles s'aplicaran aquestes regles:

A. Si el projecte té per objecte l'ampliació de viaris i xarxes de servei limítrofs, ajustada a les qualitats i característiques que ja estan presents al carrer obert al públic i habituals en la urbanització de la zona, segons normes o criteris generals exigits per l'ajuntament, s'aplicarà el que disposa el número següent.

B. Si es tracta d'urbanitzar algun element singular o realitzar obres especials en entorns que presenten algun valor estètic cultural o paisatgístic, es tramitaran com si foren projectes d'urbanització per al desenvolupament d'actuacions integrades.

3. Amb independència dels projectes d'urbanització podran redactar-se i aprovar-se, d'acord amb a la normativa de l'ens interessat, projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar integralment el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació.

4. Quan es tracte de projectes d'obra pública per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o serveis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessària l'exposició al públic amb l'aprovació administrativa prèvia.

5. La tramitació dels projectes esmentats en els punts 2, 3 i 4, si són per a la urbanització simultània a l'edificació, es farà juntament amb la llicència d'obres. La publicació de les resolucions que els aproven poden efectuar-se per relacions periòdiques trimestrals conjuntes per a tots els del període corresponent.

Secció C  
Documentació

*Article 140.* Documentació dels projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització comprendran els següents documents:

- A. Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- B. Plànols d'informació i de situació en relació amb el conjunt urbà.
- C. Plànols de projecte i de detall.
- D. Plec de condicions tècniques.
- E. Amidaments.
- F. Quadres de preus descompostos.
- G. Pressupost.

*Article 141.* Obres d'urbanització el desenvolupament tècnic de les quals ha d'incloure el projecte d'urbanització

1. Les obres d'urbanització que s'han d'incloure en el projecte d'urbanització seran les següents:

- A. Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i tractament d'espais lliures.
- B. Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
- C. Xarxa de clavegueram per a aigües residuals i sistema d'evacuació d'aigües pluvials.
- D. Xarxa de distribució d'energia elèctrica.
- E. Xarxa d'enllumenat públic.
- F. Jardineria en el sistema d'espais lliures.

2. S'inclouran en el projecte d'urbanització el mobiliari urbà o les obres de gasificació i telefonia quan així ho impose el pla o programa corresponent.

3. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels serveis urbanístics amb els de la xarxa primària i acreditar que tenen capacitat suficient per a atendre'ls.

*Artículo 139.* Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto a los Programas o Planes.

2. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. En defecto de ellas se aplicarán estas reglas:

A. Si el Proyecto tiene por objeto la ampliación de viarios y redes de servicio colindantes, ajustada a las calidades y características que ya están presentes en calle abierta al público y habituales en la urbanización de la zona, según normas o criterios generales exigidos por el Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el número siguiente.

B. Si se trata de urbanizar algún elemento singular o realizar obras especiales en entornos que presentan algún valor estético cultural o paisajístico, se tramitarán como si fueran proyectos de urbanización para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.

4. Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

5. La tramitación de los proyectos referidos en los puntos 2, 3 y 4, si son para la urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obras. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.

Sección C  
Documentación

*Artículo 140.* Documentación de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- A. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- B. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- C. Planos de proyecto y de detalle.
- D. Pliego de condiciones técnicas.
- E. Mediciones.
- F. Cuadros de precios descompuestos.
- G. Presupuesto.

*Artículo 141.* Obras de Urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el Proyecto de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- A. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
- B. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- C. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- D. Red de distribución de energía eléctrica.
- E. Red de alumbrado público.
- F. Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización el mobiliario urbano o las obras de gasificación, y telefonia cuando así lo imponga el correspondiente Plan o Programa.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

4. Els projectes d'urbanització per a actuacions integrades resoldran totes les condicions que imposen les condicions de connexió i integració en la cèdula d'urbanització i la resta d'exigències establertes en el programa corresponent.

**TÍTOL QUART**  
**Tramitació dels plans**

**CAPÍTOL I**  
*Promoció dels plans*

**Secció A**  
**Plans d'acció territorial**

*Article 142. Formulació*

1. Els plans d'acció territorial de finalitat urbanística poden ser formulats per:

A. La Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.  
B. Els municipis, que poden agrupar-se per a elaborar un pla d'àmbit comarcal.

2. Els plans d'acció territorial de caràcter sectorial podrà formular-los l'òrgan titular del departament competent d'acord amb la matèria.

**Secció B**  
**Planejament general**

*Article 143. Elaboració del planejament general*

1. Correspon als municipis elaborar, modificar o revisar els respectius plans generals. El conseller competent en urbanisme requerirà als municipis sense planejament general perquè l'elaboren en terminis determinats i podrà també requerir-los, amb l'informe favorable previ del Consell Superior d'Urbanisme, perquè revisen o modifiquen el planejament en vigor a fi d'adaptar-lo als plans d'acció territorial o a circumstàncies que justificadament ho aconsellen. Si no fóra atès el requeriment la Generalitat podria actuar en substitució del municipi d'acord amb l'article 60 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, 7/1985, de 2 d'abril.

Els municipis hauran de tenir, en qualsevol moment, suficient sòl ordenat amb el grau de detall expressat en l'article 26 d'aquest Reglament per a atendre les demandes socials d'habitatge i equipaments públics de tota mena; els ajuntaments tenen l'obligació de promoure les revisions i modificacions de planejament que calguen amb aquesta finalitat, així com d'elaborar -d'ofici- projectes d'urbanització que faciliten la programació dels terrenys.

2. Quan circumstàncies especials de conurbació o recíproca influència territorial entre termes municipals veïns, aconsellen l'elaboració coordinada de la seua ordenació urbanística o la consideració conjunta d'aquesta per a sectors comuns, els ajuntaments afectats hauran de concretar la coordinació dels seus plans generals, cosa que faran, si escau, en el marc dels plans d'acció territorial. Per a això els ajuntaments afectats podran constituir l'entitat comarcal corresponent. Si no hi ha acord la Generalitat disposarà solucions intermunicipals als problemes urbanístics que així ho requereixen.

*Article 144. Planejament general transitori per a situacions conjunturals d'urgència*

Quan un municipi no tinga planejament general o aquest haja sigut suspès o anul·lat en la seua eficàcia, si la seua situació urbanística ho requereix, el conseller competent en urbanisme podrà elaborar, amb l'informe previ del Consell Superior d'Urbanisme i acord habilitant del Govern Valencià, directament el seu pla general i tramitar-lo amb caràcter urgent.

Aquests plans limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un ordenat desenvolupament urbanístic a curt termini i hauran de ser substituïts, com més prompte millor, per un nou pla d'elaboració municipal.

4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las condiciones que vengan impuestas por las condiciones de conexión e integración en la Cédula de Urbanización y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

**TÍTULO CUARTO**  
**Tramitación de los planes**

**CAPÍTULO I**  
*Promoción de los Planes*

**Sección A**  
**Planes de Acción Territorial**

*Artículo 142. Formulación*

1. Los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística pueden ser formulados por:

A. La Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.  
B. Los municipios, que pueden agruparse para elaborar un Plan de ámbito comarcal.

2. Los Planes de Acción Territorial de carácter sectorial podrá formularlos el órgano titular del departamento competente por razón de la materia.

**Sección B**  
**Planeamiento general**

*Artículo 143. Elaboración del planeamiento general*

1. Corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revisar sus respectivos Planes Generales. El Conseller competente en Urbanismo requerirá a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en plazos determinados y podrá también requerirles, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, para que revisen o modifiquen el planeamiento en vigor a fin de adaptarlo a los Planes de Acción Territorial o a circunstancias que justificadamente lo aconsejen. Si no fuera atendido su requerimiento la Generalitat podrá actuar en sustitución del Municipio conforme al artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, 7/1985, de 2 de Abril.

Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle expresado en el artículo 26 de este Reglamento para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos de toda índole; los Ayuntamientos tienen la obligación de promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como de elaborar -de oficio- Proyectos de Urbanización que faciliten la programación de los terrenos.

2. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos, aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los Ayuntamientos afectados deberán concretar la coordinación de sus Planes Generales, lo que harán, en su caso en el marco de los Planes de Acción Territorial. Para ello los Ayuntamientos afectados podrán constituir la entidad comarcal correspondiente. En defecto de acuerdo la Generalitat dispondrá soluciones intermunicipales a los problemas urbanísticos que así lo requieran.

*Artículo 144. Planeamiento General transitorio para situaciones coyunturales de urgencia*

Quando un Municipio carezca de planeamiento general o éste haya sido suspendido o anulado en su eficacia, si su situación urbanística lo requiere, el Conseller competente en Urbanismo podrá, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo y acuerdo habilitante del Gobierno Valenciano, elaborar directamente su Plan General y tramitarlo con carácter urgente.

Estos planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo y deberán ser substituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.



*Article 145. Redacció*

Els plans generals o les seues modificacions han de ser redactats i subscrits per tècnics competents al servei de l'administració o contractats per aquesta.

Secció C  
Planejament de desenvolupament

*Article 146. Formulació municipal*

Els plans de millora o desenvolupament del planejament general i les modificacions poden ser promoguts pels ajuntaments. En aquest cas la redacció correspondrà a tècnics competents al servei de l'administració promotora o contractats per aquesta.

*Article 147. Formulació per l'administració no municipal*

Quan les administracions no municipals, en exercici de les competències sectorials, com habitatge, indústria o d'altres, necessiten promoure plans parcials o de reforma interior, programes, estudis de detall o plans especials, els tramitaran d'acord amb les regles pròpies d'aquests últims, qualsevol que siga la denominació o contingut.

*Article 148. Formulació d'iniciativa particular*

Els particulars poden promoure plans en desenvolupament d'un programa del qual siguen adjudicatariis o competint per la seua adjudicació per a desenvolupar, com a mínim, una de les unitats d'execució del pla que promoguen.

Només l'administració, d'ofici, pot promoure i aprovar aquests plans amb independència i anterioritat respecte als programes.

No obstant això, en sòl urbà, els estudis de detall previstos en el pla general poden ser promoguts per qualsevol interessat.

*Article 149. Iniciativa dels particulars en la promoció de plans especials*

Els particulars només poden promoure plans especials o instruments assimilats en qualitat de concessionaris de l'administració o d'agents d'aquesta, autoritzats per a la prestació de serveis públics o per a realitzar obres adscrites a aquest servei públic.

Els urbanitzadors, adjudicatariis d'un programa, en compliment de les seues previsions, poden promoure plans especials a fi de protegir el paisatge, rural o urbà, o a fi de realitzar obres públiques de suport al programa.

*Article 150. Promoció de catàlegs*

Els catàlegs independents es regiran per les normes de promoció establertes per als plans especials. Seran, en qualsevol cas, competents per a promoure catàlegs d'aquest tipus els municipis i la conselleria competent en matèria de cultura.

Els catàlegs que es tramiten com a documents d'un altre pla poden ser promoguts per les persones, públiques o privades, que siguen competents per a la promoció de l'instrument que els continga.

CAPÍTOL II  
Disposicions de caràcter general  
sobre la tramitació dels plans

*Article 151. Suport a la redacció de plans*

Els organismes públics, els seus concessionaris i els particulars prestaran la seua ajuda a la redacció de plans urbanístics i, amb aquesta finalitat, facilitaran als organismes encarregats de la redacció els documents i les informacions que calguen.

*Article 152. Suspensió de l'atorgament de llicències*

1. Els òrgans administratius competents per a sotmetre a informació pública plans i programes, fins i tot abans de convocar-la,

*Artículo 145. Redacción*

Los Planes Generales o sus Modificaciones han de ser redactados y suscritos por técnicos competentes al servicio de la Administración o contratados por ella.

Sección C  
Planeamiento de desarrollo

*Artículo 146. Formulació municipal*

Los Planes de mejora o desarrollo del planeamiento general y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Ayuntamientos. En este caso su redacción corresponderá a técnicos competentes al servicio de la Administración promotora o contratados por ella.

*Artículo 147. Formulació per la Administració no municipal*

Quando las Administraciones no municipales, en ejercicio de sus competencias sectoriales, como vivienda, industria u otras, precisen promover Planes Parciales o de Reforma Interior, Programas, Estudios de Detalle, o Planes Especiales, los tramitarán conforme a las reglas propias de estos últimos, cualquiera que sea su denominación o contenido.

*Artículo 148. Formulació de iniciativa particular*

Los particulares pueden promover Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.

No obstante, en suelo urbano, los Estudios de Detalle previstos en el Plan General pueden ser promovidos por cualquier interesado.

*Artículo 149. Iniciativa de los particulares en la promoción de Planes Especiales*

Los particulares sólo pueden promover Planes Especiales o instrumentos asimilados en calidad de concesionarios de la Administración, o de agentes de la misma, autorizados para la prestación de servicios públicos o para realizar obras afectas a dicho servicio público.

Los Urbanizadores, adjudicatarios de un Programa, en cumplimiento de sus previsiones, pueden promover Planes Especiales con la finalidad de proteger el paisaje, rural o urbano, o con el fin de realizar obras públicas de apoyo al Programa.

*Artículo 150. Promoció de Catàlegs*

Los Catálogos independientes se regirán por las normas de promoción establecidas para los Planes Especiales. Serán, en todo caso, competentes para promover Catálogos de este tipo los Municipios y la Conselleria competente en materia de Cultura.

Los Catálogos que se tramiten como documentos de otro Plan, pueden ser promovidos por las personas, públicas o privadas, que sean competentes para la promoción del instrumento que los contenga.

CAPÍTULO II  
Disposiciones de carácter general  
sobre la tramitación de los Planes

*Artículo 151. Apoyo a la redacción de Planes*

Los Organismos públicos, sus concesionarios y los particulares prestarán su concurso a la redacción de Planes urbanísticos y, al efecto, facilitarán a los Organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

*Artículo 152. Suspensió del otorgamiento de licencias*

1. Los órganos administrativos competentes para someter a información pública Planes y Programas, aun antes de convocar

podran acordar la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició per a àrees o usos determinats, a fi de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística.

2. L'acord de l'administració pel qual se sotmet a informació pública un pla o programa determinarà, per si mateix, la suspensió de l'atorgament de llicències en aquelles àrees del territori objecte del projecte de planejament exposat al públic les noves determinacions del qual comporten modificació del règim urbanístic vigent, sense que calga ni siga exigible que aquesta resolució indique expressament les àrees afectades per la suspensió.

3. La suspensió a què fa referència el número 1 s'extingirà, en qualsevol cas, en el termini d'un any. Si es produeix dins d'aquest termini la convocatòria de la informació pública, la suspensió es mantindrà per a les àrees les noves determinacions de planejament de les quals comporten modificació de l'ordenació urbanística i als efectes s'extingiran definitivament transcorreguts dos anys des de l'acord de suspensió adoptat per a facilitar l'estudi del planejament o la seua reforma. Si la convocatòria d'informació pública es produeix una vegada transcorregut el termini de l'any, la suspensió derivada d'aquesta convocatòria d'informació pública tindrà també la durada màxima d'un any.

4. Si abans de l'acord de convocatòria d'informació pública no s'haguera suspès l'atorgament de llicències d'acord amb el que disposa el número 1 d'aquest article, la suspensió determinada per la convocatòria d'informació pública esmentada tindrà una durada màxima de dos anys.

5. En qualsevol cas, la suspensió s'extingeix si s'aprova definitivament el planejament.

6. Els peticionaris de llicències sol·licitades abans de la suspensió tindran dret a ser indemnitzats del cost dels projectes i a la devolució dels tributs i càrregues satisfets a causa de la sol·licitud, sempre que aquesta estiguera d'acord amb l'ordenació urbanística vigent en el moment en què va ser efectuada i resultara denegada per incompatibilitat amb el nou planejament. Solament en els casos que estableixen les lleis procedirà, a més, la indemnització pels perjudicis irrogats per l'alteració de planejament.

7. Extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels supòsits previstos, no se'n podran acordar noves suspensions en el termini de cinc anys, per idèntica finalitat i sense perjudici del que estableix l'article següent.

#### Article 153. Suspensió de la vigència del planejament

Quan fóra estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació que ha d'establir el pla en elaboració o tramitació, per decret del Govern Valencià, dictat amb l'audiència prèvia o a sol·licitud del municipi afectat, i encara que aquest ja haguera exhaurit prèviament els terminis de suspensió de llicències, es podria suspendre, totalment o parcialment, la vigència del planejament. La suspensió es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou pla en elaboració o tramitació i el decret haurà d'establir el règim urbanístic aplicable transitoriament en el municipi.

#### Article 154. Suspensió d'acords aprovatoris de programes

La suspensió de llicències implicarà, també, la dels acords aprovatoris de nous programes en la zona afectada. Els programes ja aprovats i encara vigents, abans de la suspensió de les llicències, no estaran afectats per aquesta, tret que quan s'acorde la suspensió així es faça constar expressament, sense perjudici de les indemnitzacions que calguen.

### CAPÍTOL III

#### Procediment d'aprovació dels plans generals

#### Secció A

#### Actuacions prèvies

#### Article 155. Avançaments de planejament

1. Les entitats i els organismes interessats poden formular docu-

esta, podran acordar la suspensió del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. El acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un Plan o Programa determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la convocatoria de la información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si la convocatoria de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta convocatoria de información pública tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de convocatoria de información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha convocatoria de información pública tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en los casos previstos en las Leyes procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

#### Artículo 153. Suspensión de la vigencia del Planeamiento.

Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en elaboración o tramitación, por Decreto del Gobierno Valenciano, dictado previa audiencia o a solicitud del Municipio afectado, y aunque éste ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan en elaboración o tramitación y el Decreto deberá establecer el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el Municipio.

#### Artículo 154. Suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas.

La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas en la zona afectada. Los Programas ya aprobados y aun vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

### CAPÍTULO III

#### Procedimiento de aprobación de los Planes Generales

#### Sección A

#### Actuaciones Previas

#### Artículo 155. Avances de planeamiento

1. Las Entidades y Organismos interesados pueden formular

ments d'avançament del planejament i avantprojectes parcials que servequen d'orientació per a la redacció.

2. Els documents d'avançament i avantprojectes es poden trametre a l'ajuntament i a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, sense el tràmit d'informació pública.

3. L'aprovació només tindrà efectes administratius interns preparatoris de la redacció del planejament i projectes definitius.

#### Article 156. Consultes i acords previs

1. Durant la redacció tècnica del pla l'entitat promotora formularà consultes i formalitzarà acords amb municipis veïns, amb altres administracions les competències i béns demaniales de les quals resulten afectats i amb entitats representatives dels col·lectius ciutadans particularment afectats.

2. La tramitació d'aquestes actuacions es reflectirà en l'expedient per mitjà de la incorporació dels següents documents:

A. Els documents d'avançament del planejament i avantprojectes parcials que hagen servit per a l'elaboració del document.

B. Els suggeriments i escrits de petició presentats pels diversos interessats.

C. Els informes que s'hagen emés o, si no n'hi ha, per mitjà de testimoni de la sol·licitud cursada davant de les mencionades administracions o entitats perquè els emeten.

D. Les actes de les reunions que s'hagen realitzat per a deliberar sobre el pla en elaboració, o el certificat dels acords i dictàmens emesos pels diversos organismes.

#### Article 157. Concert previ

1. Serà preceptiu el concert previ amb la conselleria competent en matèria d'urbanisme per a definir el model territorial municipal concorde amb el seu context supramunicipal i amb els plans d'acció territorial.

2. L'entitat promotora del pla, a fi de complir el tràmit de concert previ, trametrà a la conselleria competent en matèria d'urbanisme la documentació esmentada en l'article 44 d'aquest Reglament.

3. La conselleria competent en matèria d'urbanisme, en el termini de tres mesos des de la presentació del document de concert, emetrà un informe en el qual es pronunciarà sobre el model territorial definit en el document presentat i la procedència o no de considerar superada la fase de concert.

4. Les modificacions puntuals dels plans generals no requeriran concert previ, tret que la transcendència ho aconselle.

5. Si en un moment posterior del procediment es detecta la inobservança dels tràmits previstos en aquest article, això no determinarà la retroacció de les actuacions.

### Secció B Tramitació i aprovació dels plans generals

#### Article 158. Informació pública

1. L'òrgan competent de l'administració que promoga o supervise la redacció del pla, una vegada haja conclòs aquesta la sotmetrà simultàniament a:

A. Informació pública per un període mínim d'un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió a la localitat. Durant aquesta, el projecte diligenciat del pla haurà d'estar dipositat, per a la consulta pública, en l'ajuntament o ajuntaments afectats per el canvi d'ordenació i, si escau, en un local de l'administració promotora situat a la capital de província.

No serà preceptiu reiterar aquest tràmit en un mateix procediment, ni fins i tot quan s'introduequen modificacions substancials en el projecte, i és suficient que l'òrgan que atorgue l'aprovació provisional notifique aquesta als interessats personats en les actuacions i a aquells que puguen resultar afectats directament en els seus drets subjectius per les modificacions introduïdes.

B. Informes dels diferents departaments i òrgans competents de les administracions exigits per la legislació reguladora de les seues

documentos de avance del planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para su redacción.

2. Los documentos de avance y anteproyectos se pueden remitir al Ayuntamiento y al órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin el trámite de información pública.

3. La aprobación sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento y proyectos definitivos.

#### Artículo 156. Consultas y acuerdos previos

1. Durante la redacción técnica del Plan la entidad promotora formulará consultas y formalizará acuerdos con Municipios colindantes, con otras Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y con entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados.

2. La tramitación de estas actuaciones se reflejará en el expediente mediante la incorporación de los siguientes documentos:

A. Los documentos de avance del planeamiento y anteproyectos parciales que hayan servido para la elaboración del documento.

B. Las sugerencias y escritos de petición presentados por los diversos interesados.

C. Los informes que se hayan ido evacuando o, en su defecto, mediante testimonio de la solicitud cursada ante dichas Administraciones o entidades para que los evacuaran.

D. Las actas de las reuniones que se hayan ido celebrando para deliberar sobre el Plan en elaboración, o el certificado de los acuerdos y dictámenes evacuados por los diversos organismos.

#### Artículo 157. Concerto previo

1. Será preceptivo el concierto previo con la Consellería competente en materia de urbanismo para definir el modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial.

2. La entidad promotora del Plan, a los efectos de cumplimentar el trámite de concierto previo, remitirá a la Consellería competente en materia de urbanismo la documentación referida en el artículo 44 de este Reglamento.

3. La Consellería competente en materia de urbanismo, en el plazo de tres meses desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y la procedencia o no de considerar superada la fase de concierto.

4. Las modificaciones puntuales de los Planes Generales no requerirán concierto previo, salvo que su trascendencia lo aconseje.

5. Si en un momento posterior del procedimiento se detectara la inobservancia de los trámites previstos en este artículo, ello no determinará la retroacción de las actuaciones.

### Sección B Tramitación y aprobación de los Planes Generales

#### Artículo 158. Información Pública

1. El órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan, concluida ésta lo someterá simultáneamente a:

A. Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación y, en su caso, en un local de la Administración promotora sito en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados directamente en sus derechos subjetivos por las modificaciones introducidas.

B. Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigitos por la legislación regulado-

respectives competències, tret que ja s'hagen aconseguit acords previs interadministratius. Excepte en aquest últim cas, quan es tracte de plans generals, en què serà preceptiu l'informe de les conselleries competents en matèria d'educació i sanitat.

C. Dictamen dels municipis veïns al que promoga el pla general o, si el pla és promogut per administració no municipal, de tots es ajuntaments afectats.

La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes o dictàmens no interrompra la tramitació.

2. Serà òrgan municipal competent per a sotmetre a informació pública els plans generals el ple, tret que el Reglament Orgànic Municipal atribueca la competència a l'alcalde o a la Comissió de Govern.

En els plans generals formulats per la Generalitat Valenciana, d'acord amb els articles 143 i 144 d'aquest Reglament, la convocatòria d'informació pública correspondrà al president de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

3. Juntament a les actuacions, se sotmetrà a informació pública l'estudi d'impacte ambiental quan siga preceptiu. La declaració d'impacte ambiental es podrà sol·licitar una vegada haja conclòs el tràmit d'informació pública, però si el pla es modifica en aprovació provisional respecte de qüestions pròpies de l'estudi d'impacte ambiental, es reiterarà la sol·licitud d'avaluació d'aquest abans d'elevant-lo a aprovació definitiva.

#### Article 159. Desacord interadministratiu

El desacord entre municipis veïns, respecte de les determinacions establertes en compliment dels articles 40 i 143 d'aquest Reglament o entre aquells i altres administracions, se sol·licitarà mitjançant resolució de la conselleria competent en urbanisme, que pot ser acordada abans de l'aprovació provisional del pla, si així ho demana l'administració promotora de les actuacions. Aquesta resolució ha de fixar les bases de la coordinació interadministrativa, compatibilitzant l'exercici sobre el territori de les competències de cada ens públic. S'adoptaran aquelles solucions més concordes amb les directrius dels plans d'acció territorial, si n'hi haguera, i, abans de resoldre, les entitats afectades podran emetre un informe previ i realitzar, com a mínim, una reunió conjunta dels seus representants.

#### Article 160. Aprovació provisional

Una vegada hagen conclòs els tràmits regulats en els articles anteriors, l'ajuntament -el ple o l'òrgan competent de l'administració que promoga o supervise la redacció del pla resoldrà sobre l'aprovació provisional, amb introducció de les rectificacions que estime oportunes, i podrà trametre'l a la conselleria competent en urbanisme sol·licitant-ne l'aprovació definitiva.

En els plans generals formulats per la Generalitat Valenciana l'aprovació provisional és competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

#### Article 161. Competència per a l' aprovació dels plans generals

L'aprovació definitiva dels plans generals correspon a la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

#### Article 162. Període consultiu previ a l'aprovació definitiva

Els serveis territorials d'urbanisme, quan reben la sol·licitud d'aprovació definitiva, iniciaran un període consultiu i d'anàlisi del pla amb l'entitat que el promoga i la resta d'administracions afectades. Durant aquest període consultiu la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'urbanisme:

A. Sol·licitarà els informes que estime oportuns i els que sent preceptius es troben a faltar en les actuacions, fins i tot la declaració d'impacte ambiental.

B. Requerirà, si cal, a l'administració promotora del pla perquè complete l'expedient, esmene els tràmits que es troben a faltar o motive i aclaresca formalment les propostes de formulació o finalitat imprecisa.

ra de sus respectivas competencias, salvo que ya se hubieran alcanzado previos acuerdos interadministrativos. Excepto en este último caso, cuando se trate de Planes Generales, en que será preceptivo el informe de la Consellerias competentes en materia de Educación y Sanidad.

C. Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el Plan General o, si el Plan es promovido por Administración no municipal, de todos los Ayuntamientos afectados.

La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes o dictámenes no interrumpirá la tramitación.

2. Será órgano municipal competente para someter a información pública los Planes Generales el Pleno, salvo que el Reglamento Orgánico Municipal atribuya la competencia al Alcalde o a la Comisión de Gobierno.

En los Planes Generales formulados por la Generalitat Valenciana, conforme a los artículos 143 y 144 de este Reglamento, la convocatoria de información pública corresponderá al Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. Junto a las actuaciones se someterá a información pública el Estudio de Impacto Ambiental cuando fuera preceptivo. La Declaración de Impacto Ambiental se podrá solicitar concluido el trámite de información pública, pero si el Plan se modifica en aprobación provisional respecto a cuestiones propias del Estudio de Impacto Ambiental, se reiterará la solicitud de evaluación del mismo antes de elevarlo a aprobación definitiva.

#### Artículo 159. Desacuerdo interadministrativo

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en cumplimiento de los artículos 40 y 143 de este Reglamento o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará mediante resolución de la Conselleria competente en Urbanismo, que puede ser acordada antes de la aprobación provisional del Plan, si así lo pidiera la Administración promotora de las actuaciones. Esta resolución ha de fijar las bases de la coordinación interadministrativa, compatibilizando el ejercicio sobre el territorio de las competencias de cada ente público. Se adoptarán aquellas soluciones más concordes a las directrices de los Planes de Acción Territorial, si los hubiera, y, antes de resolver, las entidades afectadas podrán emitir informe previo y celebrar, al menos, una reunión conjunta de sus representantes.

#### Artículo 160. Aprobación provisional

Concluidos los trámites regulados en los artículos anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración que promueva o supervise la redacción del Plan resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Conselleria competente en Urbanismo interesando su aprobación definitiva.

En los Planes Generales formulados por la Generalitat Valenciana la aprobación provisional compete a la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### Artículo 161. Competencia para la aprobación de los Planes Generales

La aprobación definitiva de los Planes Generales corresponde a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

#### Artículo 162. Periodo consultivo previo a la aprobación definitiva

Los Servicios Territoriales de Urbanismo, al recibir la solicitud de aprobación definitiva, iniciarán un periodo consultivo y de análisis del Plan con la entidad que lo promueva y las demás Administraciones afectadas. Durante este periodo consultivo la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de Urbanismo:

A. Recabará los informes que estime oportunos y los que siendo preceptivos se echen en falta en las actuaciones, incluso la Declaración de Impacto Ambiental.

B. Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa.

C. Oferirà alternatives tècniques de consens interadministratiu.

La conselleria esmentada atorgarà directament l'aprovació definitiva i obviarà o abreviarà el període consultiu quan l'expedient sotmés a la seua consideració així ho permeta.

*Article 163.* Aprobació definitiva per silenci administratiu de l'administració autonòmica

Atesos els requeriments formulats segons l'article anterior i transcorreguts quaranta dies des de la sol·licitud d'aprovació definitiva, l'administració promotora del pla, si considera oportuna la conclusió immediata del període consultiu, podrà requerir que es resolga sense més dilació. La formulació dels requeriments previstos en l'article anterior deixarà en suspès l'esmentat termini de quaranta dies, fins que siguen atesos o transcorrega el termini d'un mes.

Transcorreguts tres mesos sense resolució expressa sobre el requeriment d'aprovació definitiva a què fa referència el paràgraf anterior, l'ajuntament o administració promotora del pla podrà requerir a la de la Generalitat perquè reconega i publique l'aprovació definitiva.

*Article 164.* Motivació de l'aprovació definitiva autonòmica

L'aprovació autonòmica definitiva de plans municipals podrà formular-hi objeccions en compliment d'alguna d'aquestes cometes:

A. Garantir la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys que estime mereixedors d'aquesta, d'acord amb la legislació específica d'aquesta classe de sòl.

B. Assegurar que el model de creixement escollit pel municipi respecte l'equilibri urbanístic del territori, sense exhaurir-ne els recursos, ni saturar les infraestructures supramunicipals o desvirtuar la funció que els és pròpia.

Si hi haguera pla d'acció territorial amb previsions aplicables al cas, la resolució autonòmica es fonamentarà en aquestes.

C. Requerir en l'ordenació estructural del pla unes determinacions amb precisió suficient per a garantir la correcta organització del desenvolupament urbà i, amb aquesta finalitat, sol·licitar la creació, ampliació o millora de reserves per a espais públics i la resta de dotacions, així com vetlar per la idoneïtat de les previstes per a serveis supramunicipals.

D. Garantir que la urbanització es desenvolupe de conformitat amb el que estableix l'article 22 i concordants d'aquest Reglament i donar preferència a la seua execució per actuacions integrades de característiques adequades.

E. Coordinar la política urbanística municipal amb les polítiques autonòmiques de conservació del patrimoni cultural, d'habitatge i de protecció del medi ambient.

F. Avaluar la viabilitat econòmica del pla en aquelles actuacions que augmenten la despesa pública en obres de competència supramunicipal.

La Generalitat no podrà aprovar definitivament els plans que incorreguen en infracció d'una disposició legal estatal o autonòmica.

*Article 165.* Contingut de la resolució autonòmica sobre l'aprovació definitiva

1. La resolució autonòmica sobre l'aprovació definitiva dels plans pot consistir a:

A. Aprovar el pla purament i simplement.

B. Denegar-ne l'aprovació.

C. Supeditar l'eficàcia de l'aprovació definitiva a la formalització documental d'una correcció tècnica específica, consensuada amb l'ajuntament. En aquest cas la resolució aprovatòria podrà delegar, en un òrgan subordinat, fins i tot unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció es fa en els termes acordats.

D. Suspènre'n l'aprovació per deficiències que haja d'esmenar l'entitat o organisme que haja atorgat l'aprovació provisional i tornar-los l'expedient.

E. Aprovar parcialment el pla, en aquells casos en què les

C. Oferecerà alternatives tècniques de consens interadministratiu.

Dicha Conselleria otorgarà directament la aprobació definitiva, obviando o abreviando el periodo consultiivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

*Artículo 163.* Aprobación definitiva por silencio administrativo de la Administración autonómica

Atendidos los requerimientos formulados según el artículo anterior y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan, si considera oportuna la inmediata conclusión del periodo consultiivo, podrá requerir que se resuelva sin más dilación. La formulación de los requerimientos previstos en el artículo anterior dejará en suspenso el referido plazo de cuarenta días, hasta que sean atendidos o transcurra el plazo de un mes.

Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre el requerimiento de aprobación definitiva a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento o Administración promotora del Plan podrá requerir a la de la Generalitat para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

*Artículo 164.* Motivación de la aprobación definitiva autonómica

La aprobación autonómica definitiva de Planes municipales, podrá formular objeciones a ella en cumplimiento de alguno de estos cometidos:

A. Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que estime merecedores de ella, conforme a la legislación específica de esta clase de suelo.

B. Asegurar que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

Si hubiera Plan de Acción Territorial con previsions aplicables al caso, la resolució autonòmica se fundará en ellas.

C. Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

D. Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 y concordantes de este Reglamento, dando preferencia a su ejecución por Actuaciones Integradas de características adecuadas.

E. Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

F. Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

La Generalitat no podrà aprovar definitivament els Plans que incurran en infracció de una disposició legal estatal o autonòmica.

*Artículo 165.* Contenido de la resolución autonómica sobre la aprobación definitiva

1. La resolució autonòmica sobre aprobació definitiva de los Planes puede consistir en:

A. Aprobar el Plan pura y simplemente.

B. Denegar la aprobación.

C. Supeditar la eficacia de la aprobación definitiva a la formalización documental de una corrección técnica específica, consensuada con el Ayuntamiento. En este caso la resolución aprobatoria podrá delegar, en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados.

D. Suspender la aprobación por deficiencias que debe subsanar la Entidad u Organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional devolviendo a esta el expediente.

E. Aprobar parcialmente el Plan, en aquellos casos en que las

objeccions a l'aprovació definitiva afecten àrees o determinacions tan concretes que si es prescindeix d'aquestes el pla es puga aplicar amb coherència, aquest s'aprovarà definitivament tret de la part objecte de les objeccions, que quedarà en suspens fins a la rectificació en els termes precisats en la mateixa resolució aprovatòria.

2. Les resolucions que deneguen, supediten o suspenguin l'aprovació definitiva mai qüestionaran la interpretació de l'interés públic local formulada pel municipi des de la representativitat que li confereix la seua legitimació democràtica i podran fonamentarse, exclusivament, en exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, definida per aquesta llei i integrada per les comeses enunciatades en l'article anterior.

#### Secció C Procediment d'urgència

##### Article 166. Tramitació urgent

1. Per acord del Govern Valencià, fonamentat en l'especial urgència d'un pla, es podran reduir, a la meitat, els terminis previstos en l'article 38.2 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística. La informació pública, en la tramitació urgent, serà de vint dies.

En la sol·licitud d'informes i dictàmens es farà constar la declaració d'urgència.

2. Mai es tramitaran amb caràcter urgent aquelles modificacions del pla general que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes sectorials exigits per la legislació de grans superfícies, patrimoni cultural immoble o impacte ambiental.

#### CAPÍTOL IV Procediment per a l'aprovació dels plans d'acció territorial

##### Article 167. Procediment

La tramitació dels plans d'acció territorial de finalitat urbanística s'ajustarà al que estableix el capítol anterior, i correspon al conseller competent en urbanisme la funció de promoure i aprovar provisionalment les actuacions.

El Govern Valencià aprovarà definitivament aquests plans d'acció territorial, amb l'informe previ del Consell Superior d'Urbanisme.

#### CAPÍTOL V Tramitació dels plans especials i instruments assimilats

##### Article 168. Tramitació dels plans especials i catàlegs

1. Els plans especials es tramitaran pel mateix procediment que els plans generals amb les següents especialitats:

A. No són necessàries les actuacions prèvies esmentades en els articles del 155 al 157 d'aquest Reglament per als plans generals.

B. La convocatòria d'informació pública i l'aprovació provisional dels plans especials formulats i tramitats per l'administració no municipal, correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria o a l'òrgan que dispose de la legislació reguladora de l'entitat o organisme promotor del projecte.

C. Es considera implícita la urgència en la tramitació, sense necessitat de declaració expressa, i els terminis del procediment s'acurtaran d'acord amb l'article 166 d'aquest Reglament.

2. Les mateixes normes s'aplicaran per als instruments assimilats als plans especials previstos en l'article 42 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

3. Els catàlegs independents es tramitaran d'acord amb les regles aplicables als plans especials. Quan es tracte de documents integrats en un altre pla es tramitaran juntament amb aquest. Les modificacions d'un catàleg ja aprovat no admeten la tramitació urgent.

##### Article 169. Compatibilitat de les obres públiques de la Generalitat amb l'ordenació urbanística i territorial

1. La realització material de tota obra pública de la Generalitat

objecciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la propia resolución aprobatoria.

2. Las resoluciones que denieguen, supediten o suspendan la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definida por esta Ley e integrada por los cometidos enunciatados en el artículo anterior.

#### Sección C. Procedimiento de Urgencia

##### Artículo 166. Tramitación urgente

1. Por acuerdo del Gobierno Valenciano, fundado en la especial urgencia de un Plan, se podrán reducir, a su mitad, los plazos previstos en el artículo 38.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. La información pública, en la tramitación urgente, será de veinte días.

En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia.

2. Nunca se tramitarán con carácter urgente aquellas modificaciones del Plan General, que por razón de su objeto, estén sujetas a informes sectoriales exigidos por la legislación de grandes superficies, patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

#### CAPÍTULO IV Procedimiento para la aprobación de los Planes de Acción Territorial

##### Artículo 167. Procedimiento

La tramitación de los Planes de Acción Territorial de finalidad urbanística se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo anterior, correspondiendo al Conseller competente en Urbanismo la función de promover y aprobar provisionalmente las actuaciones.

El Gobierno Valenciano aprobará definitivamente estos Planes de Acción Territorial, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

#### CAPÍTULO V Tramitación de los Planes Especiales e instrumentos asimilados

##### Artículo 168. Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos

1. Los Planes Especiales se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes Generales con las siguientes especialidades:

A. No son necesarias las actuaciones previas referidas en los artículos 155 a 157 de este Reglamento para los Planes Generales.

B. La convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los Planes Especiales formulados y tramitados por Administración no municipal, correspondrá a la Conselleria competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.

C. Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, acortándose los plazos del procedimiento conforme al artículo 166 de este Reglamento.

2. Las mismas normas se aplicarán para los instrumentos asimilados a los Planes Especiales previstos en el artículo 42 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. Los Catálogos independientes se tramitarán conforme a las reglas aplicables a los Planes Especiales. Cuando se trate de documentos integrados en otro Plan se tramitarán junto a éste. Las modificaciones de un Catálogo ya aprobado no admiten la tramitación urgente.

##### Artículo 169. Compatibilidad de las obras públicas de la Generalitat con la ordenación urbanística y territorial

1. La realización material de toda obra pública de la Generalitat

exigeix verificar, prèviament, la seua compatibilitat amb l'ordenació urbanística i territorial.

2. La verificació es realitzarà:

A. Mitjançant llicència d'obres en l'execució d'obres públiques i de construccions de servei públic quan així ho exigisca la legislació reguladora de la corresponent obra o servei.

B. Quan l'obra no estiga subjecta a llicència, sotmetent-ne el projecte bàsic als tràmits propis del procediment d'aprovació dels plans especials.

3. Quan se situen en sòl no urbanitzable, serà d'aplicació, a més, el règim establert en la legislació específica.

*Article 170. Tramitació del projecte bàsic com a pla especial*

1. Quan s'aplique el que estableix el número 2 B. de l'article anterior es procurarà que els tràmits, fins i tot el d'informació pública, coincideixen amb els exigibles per a l'aprovació del projecte, amb el compliment simultani del que exigeix aquest precepte i de les exigències de la legislació d'obres públiques o d'expropiació forçosa. La competència per a sotmetre el projecte a informació pública la té l'òrgan promotor del projecte.

Si el projecte modifica el planejament, s'ha de completar amb els documents característics del pla especial.

2. La resolució de l'òrgan promotor de l'obra en què es done la conformitat final al projecte bàsic o se sol·licite declaració de la conselleria competent en matèria d'urbanisme sobre la seua compatibilitat amb l'ordenació equivalent al tràmit d'aprovació provisional propi dels plans especials.

3. La competència per a declarar la compatibilitat de l'obra pública amb l'ordenació urbanística i territorial la té la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Una vegada s'haja rebut el projecte, la conselleria competent en matèria d'urbanisme pot declarar-lo compatible amb l'ordenació urbanística, bé siga perquè no la modifica o perquè es resol modificar-la assumint en aquesta el projecte de nova obra pública. En l'últim cas es comprovarà la coherència del model territorial i urbanístic resultant i la suficiència dels documents urbanístics que s'adjunten al projecte per a expressar la nova ordenació.

5. La declaració de compatibilitat amb l'ordenació urbanística dona lloc al que estableixen els articles 33.7 o 72.3 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

6. Quan l'obra no tinga un interès especial per a la comunitat local es preveuran les oportunes compensacions per a rescabalar el municipi del cost dels serveis que aquest preste per a fer possible la seua construcció.

*Article 171. Obres públiques d'altres administracions*

1. L'administració de l'estat podrà promoure els seus projectes d'obra en els termes previstos en els articles anteriors quan així ho permeta la legislació estatal.

2. L'administració local no ha de sotmetre els seus projectes d'obra pública a l'administració autonòmica per a la declaració de la seua compatibilitat amb l'ordenació urbanística, tret que no estiguen subjectes a llicència. Aquells projectes d'obra pública que modifiquen l'ordenació urbanística s'hauran de tramitar en els termes previstos en l'article anterior.

#### CAPÍTOL VI *Procediments especials*

*Article 172. Intervenció d'altres òrgans*

1. Les modificacions en el catàleg, requereixen, com a tràmit addicional, un informe de la conselleria competent en matèria de patrimoni cultural.

2. La reclassificació de sòl no urbanitzable exigeix declaració d'impacte ambiental, efectuada per la conselleria competent en matèria de medi ambient.

3. L'aprovació o modificació de plans que tinguen per objecte qualificar sòl en què siga possible la implantació de grans superff-

exigeix verificar, prèviament, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial.

2. La verificación se realizará:

A. Mediante licencia de obras en la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

B. Cuando la obra no esté sujeta a licencia, sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales.

3. Cuando se emplacen en suelo no urbanizable, será de aplicación, además, el régimen establecido en su legislación específica.

*Artículo 170. Tramitación del Proyecto básico como Plan Especial*

1. Cuando se aplique lo previsto en el número 2 B. del artículo anterior se procurará que los trámites, incluso el de información pública, coincidan con los exigibles para la aprobación del proyecto, con simultáneo cumplimiento de lo exigido en este precepto y de las exigencias de la legislación de obras públicas o de expropiación forzosa. La competencia para someter el proyecto a información pública la ostenta el órgano promotor el proyecto.

Si el proyecto modifica el planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos del Plan Especial.

2. La resolución del órgano promotor de la obra dando su conformidad final al proyecto básico o solicitando declaración de la Conselleria competente en materia de Urbanismo sobre su compatibilidad con la ordenación, equivale al trámite de aprobación provisional propio de los Planes Especiales.

3. La competencia para declarar la compatibilidad de la obra pública con la ordenación urbanística y territorial la ostenta el Conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Recibido el Proyecto, la Conselleria competente en materia de urbanismo puede declararlo compatible con la ordenación urbanística, bien sea porque no la modifica o porque se resuelve modificarla asumiendo en ella el proyecto de nueva obra pública. En el último caso se comprobará la coherencia del modelo territorial y urbanístico resultante y la suficiencia de los documentos urbanísticos que se adjunten al proyecto para expresar la nueva ordenación.

5. La declaración de compatibilidad con la ordenación urbanística da lugar a lo dispuesto en los artículos 33.7 o 72.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

6. Cuando la obra no revista especial interés para la comunidad local se preverán las oportunas compensaciones para resarcir al Municipio del coste de los servicios que éste preste en orden a posibilitar su construcción.

*Artículo 171. Obras públicas de otras Administraciones*

1. La Administración del Estado podrá promover sus proyectos de obra en los términos previstos en los artículos anteriores cuando así lo permita la legislación estatal.

2. La Administración Local no ha de someter sus proyectos de obra pública a la Administración autonómica para declaración de su compatibilidad con la ordenación urbanística, salvo que no estén sujetos a licencia. Aquellos proyectos de obra pública que modifiquen la ordenación urbanística, deberán tramitarse en los términos previstos en el artículo anterior.

#### CAPÍTULO VI *Procedimientos especiales*

*Artículo 172. Intervención de otros órganos*

1. Las modificaciones en el Catálogo, requieren, como trámite adicional, informe de la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural.

2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige Declaración de Impacto Ambiental, efectuada por la Conselleria competente en materia de Medio Ambiente.

3. La aprobación o modificación de Planes que tengan por objeto calificar suelo en el que sea posible la implantación de grandes

cies comercials de venda al detall, se sotmetrà a informe de la conselleria competent en matèria de comerç.

4. La modificació del pla que comporte diferent qualificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures anteriorment previstos, requereix un informe previ favorable del Consell Superior d'Urbanisme.

5. La codificació dels plans requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en els casos en què així ho establezca la legislació que regule aquest òrgan consultiu.

6. La modificació de planejament que legalitze actuacions urbanístiques irregulars exigeix un informe favorable previ del Consell Superior d'Urbanisme, i que la nova ordenació compleisca els principis rectors de l'activitat urbanística, així com els estàndards legals de l'ordenació. En aquests casos els augments d'aprofitament que comporten hauran de ser íntegrament compensats –pel seu valor urbanístic– en favor de l'administració. Només es pot exceptuar l'aplicació d'aquesta regla, amb un informe favorable previ del Consell Superior d'Urbanisme, en favor de tercers adquirents de bona fe, o si es tracta d'habitatges, tenint en compte la reduïda capacitat econòmica dels residents.

7. La modificació de la qualificació de parcel·les la destinació efectiva precedent de les quals haja sigut l'ús docent o sanitari, en els supòsits previstos en l'article 33 d' aquest Reglament, requerirà l'informe previ de la conselleria competent per raó de la matèria.

8. Els informes i declaracions exigits en els números precedents seran sol·licitats per l'entitat promotora del pla, sense perjudici de la reiteració de la sol·licitud quan, després de l'emissió d'aquests, el document siga modificat en punts que afecten la competència de l'òrgan que emet l'informe.

#### CAPÍTOL VII

##### *Tramitació de plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall*

*Article 173.* Elaboració i tramitació de plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

El règim establert en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística per a l'elaboració, tramitació i aprovació de programes d'actuació, és també aplicable als plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall d'iniciativa municipal o particular, amb les següents regles especials:

A. Els particulars poden promoure aquests plans en desenvolupament d'un programa del qual siguen adjudicatari o competint per la seua adjudicació per a desenvolupar, com a mínim, una de les unitats d'execució del pla que promoguen. Només l'administració, d'ofici, pot promoure i aprovar aquests plans amb independència i anterioritat respecte dels programes.

Com a excepció al paràgraf anterior els estudis de detall per a sòl urbà, previstos en el pla general, pot promoure'ls qualsevol interessat, sense necessitat de la prèvia o simultània programació.

B. L'exposició al públic d'aquests plans s'efectua presentant la documentació completa i no els són aplicables les regles de tramitació dels programes relatives a la competència entre proposicions jurídicoeconòmiques, si bé, quan aquells plans es tramiten juntament amb aquests programes, seran aplicables les esmentades regles, encara que només respecte de l'adjudicació d'aquests últims.

C. L'acord d'aprovació municipal, provisional o definitiva segons calga, coincidirà amb el d'adjudicació del programa, si es tramita simultàniament.

*Article 174.* Òrgan competent per a l'aprovació definitiva

Correspon al ple de l'ajuntament aprovar definitivament els plans esmentats en l'article anterior sempre que tinguen cèdula d'urbanització, o quan aquesta siga innecessària.

superfícies comercials de venda al detall, se someterà a informe de la Conselleria competent en matèria de Comerç.

4. La modificació del Plan que conlleve diferent qualificació o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

5. La modificación de los Planes requerirá previo dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana en los casos en que así lo establezca la legislación que regule este órgano consultivo.

6. La modificación de planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de la ordenación. En estos casos los aumentos de aprovechamiento que comporten deberán ser íntegramente compensados –por su valor urbanístico– en favor de la Administración. Sólo se puede exceptuar la aplicación de esta regla, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, en favor de terceros adquirentes de buena fe, o si se trata de viviendas, atendiendo a la reducida capacidad económica de los residentes.

7. La modificación de la calificación de parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, en los supuestos previstos en el art. 33 de este Reglamento, requerirá informe previo de la Conselleria competente por razón de la materia.

8. Los informes y declaraciones exigidos en los números precedentes se solicitarán por la entidad promotora del Plan, sin perjuicio de la reiteración de la solicitud cuando, tras la emisión de ellos, el documento sea modificado en extremos que afecten la competencia del órgano informante.

#### CAPÍTULO VII

##### *Tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, y Estudios de Detalle*

*Artículo 173.* Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle

El régimen establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:

A. Los particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.

Como excepción al párrafo anterior los Estudios de Detalle para suelo urbano, previstos en el Plan General, puede promoverlos cualquier interesado, sin necesidad de su previa o simultánea programación.

B. La exposición al público de estos Planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de tramitación de los Programas relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos Planes se tramiten junto a dichos Programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque sólo respecto a la adjudicación de estos últimos.

C. El acuerdo de aprobación municipal, provisional o definitiva según proceda, coincidirá con el de adjudicación del Programa, si se tramita simultáneamente.

*Artículo 174.* Organismo competente para la aprobación definitiva

Corresponde al Ayuntamiento-Pleno aprobar definitivamente los Planes mencionados en el artículo anterior siempre que cuenten con Cédula de Urbanización, o cuando esta sea innecesaria.



També correspon al ple de l'ajuntament aprovar els estudis de detall, sense cèdula d'urbanització, en municipis de més de 5.000 habitants.

En la resta de casos la competència aprovatòria correspon a la Generalitat.

#### CAPÍTOL VIII

##### *Tramitació de les modificacions de planejament*

###### *Article 175. Procediment de modificació dels plans*

El canvi o substitució de determinacions en els plans exigeix complir el mateix procediment legal establert per a la seua aprovació. S'exceptuen d'aquesta regla les modificacions autoritzades segons els articles 12.E. o 54 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, les que el mateix pla permet a fer per mitjà de l'estudi de detall d'aprovació municipal i les que es produeixen per aplicació de disposicions establertes en la legislació específica del sòl no urbanitzable.

#### CAPÍTOL IX

##### *Publicació, vigència i efectes de l'aprovació dels plans*

###### Secció A

###### Publicació i publicitat dels plans

###### *Article 176. Publicació de l'aprovació definitiva dels plans*

1. L'òrgan que atorgue l'aprovació definitiva del pla ordenarà la seua publicació per a fer possible l'entrada en vigor.

2. La publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans i el contingut de les normes urbanístiques que aquests continguin ha de efectuar-se:

A. En el *Butlletí Oficial de la Província* quan es tracte de plans, projectes d'urbanització aprovats per l'ajuntament o que continguin normes urbanístiques.

B. En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, quan es tracte d'instruments aprovats pels òrgans d'aquesta, tret que continguin normes urbanístiques, i en aquest cas es procedirà d'acord amb l'apartat precedent, encara que addicionalment es publicarà una ressenya de l'acord d'aprovació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans d'acció territorial s'efectuarà sempre en l'esmentat *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

###### *Article 177. Publicitat dels plans*

Tots els plans aprovats, en tramitació o pendents d'aprovació, amb les seues normes i catàlegs, seran públics, i qualsevol persona podrà en tot moment consultar-los i informar-se'n i obtenir-ne còpia en l'ajuntament.

###### *Article 178. Deure d'informació*

Abans de la publicació de l'aprovació definitiva dels plans, els ajuntaments trametran una còpia diligenciada a la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

###### Secció B

###### Efectes de l'aprovació dels plans

###### *Article 179. Executivitat i entrada en vigor dels plans*

1. Els plans són immediatament executius, des de la mera publicació del contingut de l'acord de l'aprovació definitiva, però només quant a la legitimació d'expropiacions per a executar les obres públiques que aquests preveuen, així com a la classificació del sòl i la subjecció d'aquest a les normes legals d'ordenació de directa aplicació.

2. Els plans entren plenament en vigor, als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb la transcripció de les normes urbanístiques, d'acord amb la Llei 7/1985, de 2 d'abril,

También corresponde al Ayuntamiento Pleno aprobar los Estudios de Detalle, sin Cédula de Urbanización, en Municipios de más de 5.000 habitantes.

En los demás casos la competencia aprobatoria corresponde a la Generalitat.

#### CAPITULO VIII

##### *Tramitación de las modificaciones de Planeamiento*

###### *Artículo 175. Procedimiento de modificación de los Planes*

El cambio o sustitución de determinaciones en los planes exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E. o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal y las que se produzcan por aplicación de disposiciones contenidas en la legislación específica del suelo no urbanizable.

#### CAPÍTULO IX

##### *Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Planes*

###### Sección A

###### Publicación y publicidad de los Planes

###### *Artículo 176. Publicación de la aprobación definitiva de los Planes.*

1. El órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del Plan, ordenará la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor.

2. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes y el contenido de las Normas Urbanísticas que estos contengan ha de efectuarse:

A. En el *Boletín Oficial de la Provincia* cuando se trate de Planes, Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.

B. En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de ésta, salvo que contengan normas urbanísticas, en cuyo caso se procederá conforme al apartado precedente, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en dicho *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes de Acción Territorial se efectuará siempre en el mencionado *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

###### *Artículo 177. Publicidad de los Planes*

Todos los Planes aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

###### *Artículo 178. Deber de Información*

Antes de la publicación de la aprobación definitiva de los Planes, los Ayuntamientos remitirán una copia diligenciada a la Conselleria competente en materia de Urbanismo

###### Sección B

###### Efectos de la aprobación de los Planes

###### *Artículo 179. Ejecutividad y entrada en vigor de los Planes*

1. Los Planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

2. Los Planes entran plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/1985, de 2 de abril,

Reguladora de les Bases del Règim Local, de la qual serà responsable l'òrgan editor del Butlletí Oficial de la Província tant aviat com reba el document de l'administració que l'aprove definitivament. Amb la publicació de l'aprovació definitiva no és necessària la notificació individualitzada.

Quan es tracte de projectes d'urbanització o plans als quals siga impossible aplicar la regla anterior per no tenir normes urbanístiques, l'entrada en vigor i l'executivitat es produeix amb la publicació de l'acord aprovatori, en el qual es farà constar aquesta circumstància.

No obstant això, les modificacions i revisions que tinguen l'abast expressat en l'article 172.6 d'aquest Reglament no entraran en vigor ni tindran efectes, respecte de l'immoble afectat, fins que es produesquen les compensacions establertes en l'article esmentat.

*Article 180. Vigència dels plans*

La vigència dels plans és indefinida.

*Article 181. Declaració d'utilitat pública*

L'aprovació dels plans implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

*Article 182. Obligatorietat dels plans*

Els particulars, de la mateixa manera que l'administració, estan obligats al compliment de les disposicions establertes en l'ordenació urbanística aplicable i en els plans, projectes d'urbanització, normes i ordenances municipals aprovades d'acord amb aquesta.

Seràn nul·les de ple dret les reserves de dispensació que s'incloueren en els plans o ordenances, així com les que, amb independència d'aquests, es concediren.

*Article 183. Fora d'ordenació*

Si el pla no estipula una altra cosa es consideraran fora d'ordenació les construccions que presenten una d'aquestes característiques:

A. Ocupar el viari públic previst pel pla.

B. Ocupar els espais lliures previstos pel pla, tret que es tracte de construccions que puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària de la superfície.

*Article 184. Obres permeses en les construccions de fora d'ordenació*

1. En les construccions de fora d'ordenació:

A. No es podran realitzar altres obres que les de mera conservació, reparació i decoració que no ultrapassen les exigències del deure normal de conservació. Únicament es poden donar llicències d'activitat per a l'ús perquè va ser construït l'edifici, propi de les seues característiques arquitectòniques i al qual es va destinar originàriament

B. Únicament es poden autoritzar canvis d'activitat o obres de reforma, sense ampliació, per mitjà de llicència per a obra o ús provisional, i s'hauran d'associar les condicions de provisionalitat autoritzades a un termini o condició d'eradicació i demolició de construccions i usos per a ajustar-les al nou planejament.

C. En els elements arquitectònics no estructurals fora d'ordenació només s'autoritzaran les obres imprescindibles de conservació i reparació per a evitar riscos a la seguretat, salubritat o adornament públic.

2. En les construccions i edificis que malgrat no ajustar-se al nou pla no estiguen declarats "fora d'ordenació", ni es puguen incloure en cap dels supòsits esmentats en l'article anterior, s'admeten obres de reforma i millora i canvis objectius d'activitat sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent, ni comporte la completa reconstrucció d'elements disconformes amb aquest.

Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Cuando se trate Proyectos de Urbanización o Planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor y su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

No obstante, las modificaciones y revisiones que tengan el alcance expresado en el artículo 172.6 de este Reglamento no entrarán en vigor ni surtirán sus efectos, respecto al inmueble afectado, hasta que se produzcan las compensaciones previstas en dicho artículo.

*Artículo 180. Vigencia de los Planes*

La vigencia de los Planes es indefinida.

*Artículo 181. Declaración de utilidad pública*

La aprobación de los Planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

*Artículo 182. Obligatoriedad de los Planes*

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable y en los Planes, Proyectos de Urbanización, Normas y Ordenanzas Municipales aprobadas con arreglo a la misma

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

*Artículo 183. Fuera de ordenación*

Si el Plan no estipula otra cosa se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

A. Ocupar el viario público previsto por el Plan.

B. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

*Artículo 184. Obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación*

1. En las construcciones fuera de ordenación:

A. No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B. Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

C. En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

2. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", ni sean incluidos en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadequación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

*Primera*

Les disposicions establertes en aquest Reglament respecte al contingut, tramitació, formalització o aprovació de plans no seran exigibles als que es troben en tramitació en el moment de l'entrada en vigor.

Es consideraran en tramitació els plans que tinguen acord per al sotmetiment a informació pública.

*Segona*

Per a l'homologació de plans a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística es tindrà en compte el que disposa el règim transitori establert per aquesta i la Instrucció de Planejament 1/1996 aprovada per l'Ordre del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

*Tercera*

L'aplicació de les regles que conté l'annex d'aquest Reglament no podrà donar lloc a variacions en l'edificabilitat o en la superfície exigible de sòl dotacional que desvirtuen el model territorial dels plans aprovats abans de la seua entrada en vigor.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

*Primera*

La documentació dels plans que d'acord amb la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística i amb aquest Reglament es formalitze per mitjà de plans, s'haurà de realitzar sobre la base cartogràfica indicada des de la Generalitat per a facilitar-ne la reproducció en suport electrònic coordinat com cal en tota la Comunitat Valenciana.

*Segona*

Els instruments d'ordenació i gestió urbanística i les llicències urbanístiques hauran de ser sotmesos a informe pel tècnic competent per a això.

ANNEX AL REGLAMENT DE PLANEJAMENT  
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Índex

Secció A. Conceptes bàsics per al còmput d'estàndards de la xarxa secundària

Article 1. Edificabilitats: concepte i índexs

Article 2. Elements de la xarxa primària computables a fi de verificar el compliment dels estàndards mínims exigibles per a la xarxa secundària

Article 3. Sòl amb destinació dotacional públic

Secció B. Estàndards aplicables per a la redacció de plans parcials d'ús residencial

Article 4. Compliment dels estàndards aplicables en sectors residencials

Article 5. Proporció mínima d'usos terciaris en sectors residencials

Article 6. Reserva de sòl dotacional públic no viari

Article 7. Límits d'edificabilitat i densitat

Article 8. Equipaments en sectors d'ús residencial

Article 9. Distribució per usos del sòl reservat per a equipaments

Article 10. Reserva mínima d'aparcament en sectors residencials

Secció C. Estàndards aplicables per a la redacció de plans parcials d'usos terciaris

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Primera*

Las disposiciones establecidas en este Reglamento respecto al contenido, tramitación, formalización o aprobación de Planes no serán exigibles a aquellos que se encuentren en tramitación en el momento de su entrada en vigor.

Se entenderán en tramitación los planes que cuenten con acuerdo para su sometimiento a información pública.

*Segunda*

Para la homologación del Planes a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se estará a lo dispuesto en el régimen transitorio establecido por ésta y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 aprobada por Orden del Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

*Tercera*

La aplicación de las reglas contenidas en el Anexo de este Reglamento no podrá dar lugar a variaciones en la edificabilidad o en la superficie exigible de suelo dotacional que desvirtuen el modelo territorial de los planes aprobados antes de su entrada en vigor.

DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera*

La documentación de los Planes que conforme a Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y a este Reglamento se formalice mediante Planos, deberá realizarse sobre la base cartográfica indicada desde la Generalitat para facilitar su reproducción en soporte electrónico debidamente coordinado en toda la Comunidad Valenciana.

*Segunda*

Los instrumentos de ordenación y gestión urbanística y las licencias urbanísticas deberán ser informados por técnico competente para ello.

ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Índice

Sección A. Conceptos básicos para el cómputo de estándares de la Red Secundaria

Artículo 1. Edificabilidades: concepto e índices

Artículo 2. Elementos de la Red Primaria computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria

Artículo 3. Suelo con destino dotacional público

Sección B. Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales de uso residencial

Artículo 4. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales

Artículo 5. Proporción mínima de usos terciarios en sectores residenciales

Artículo 6. Reserva de suelo dotacional público no viario

Artículo 7. Límites de edificabilidad y densidad

Artículo 8. Equipamientos en sectores de uso residencial

Artículo 9. Distribución por usos del suelo reservado para equipamientos

Artículo 10. Reserva mínima de aparcamiento en sectores residenciales

Sección C. Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales de usos terciarios

Article 11. Concepte de sector terciari  
Article 12. Compliment dels estàndards aplicables en sectors terciaris  
Article 13. Reserva mínima d'aparcament en sectors terciaris

Secció D. Estàndards aplicables per a la redacció de plans parcials industrials

Article 14. Estàndards aplicables en sectors industrials  
Article 15. Reserva mínima d'aparcament en sectors industrials

Secció E. Estàndards aplicables al sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general

Article 16. Estàndards aplicables al sòl urbanitzable detallat des del pla general

Secció F. Estàndards aplicables a les modificacions de planejament

Article 17. Estàndards aplicables a les modificacions de planejament

Secció A  
Conceptes bàsics per al còmput d'estàndards de la xarxa secundària

Article 1. Edificabilitats: concepte i índexs

L'edificabilitat bruta o sostre edificable d'un sector (EB) comprén tota l'edificació, destinada a qualsevol ús lucratiu, que pot materialitzar-se dins d'aquest.

L'índex d'edificabilitat bruta (IEB) és el coeficient, expressat en  $m^2t/m^2s$ , que multiplicat per la superfície del sector determina el seu sostre edificable.

L'edificabilitat residencial (ER) comprén tota l'edificació en la qual és possible l'ús residencial.

L'índex d'edificabilitat residencial (IER) resulta de dividir l'edificabilitat residencial per la superfície del sector.

L'edificabilitat terciària (ET) comprén l'edificació no residencial situada en una parcel·la reservada per a aquests usos o en aquelles parts dels edificis en els quals no estiga permès l'ús residencial.

L'índex d'edificabilitat terciària (IET) resulta de dividir l'edificabilitat terciària per la superfície del sector.

L'edificabilitat industrial (EI) comprén tota l'edificació en la qual és possible l'ús industrial.

L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) resulta de dividir l'edificabilitat industrial per la superfície del sector.

Els plans generals fixaran els diferents índexs d'edificabilitat bruta en sòl urbanitzable prenent com a base múltiples de  $0,05 m^2t/m^2s$ .

Article 2. Elements de la xarxa primària computables a l'efecte de verificar el compliment dels estàndards mínims exigibles per a la xarxa secundària

Per a calcular el sostre edificable d'un sector només seran computables els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest pel pla general.

Els plans generals hauran d'identificar aquells elements de la xarxa primària que puguin ser computables a fi de verificar el compliment dels estàndards mínims exigibles per aquest Reglament per a la xarxa secundària, així com la proporció en què ho siguen, sempre que concórrega algun dels següents motius:

- Elements de la xarxa viària primària (PRV): per tractar-se de vies que, discorrent pel sector, l'estructuren amb altres parts de la ciutat i, a la vegada, siguen d'utilitat per a l'organització de les seues comunicacions internes. El criteri que concrete el pla general per a identificar aquests elements serà global i homogeni per a tota la xarxa viària municipal.

- Elements de la xarxa primària de zones verdes (PQL i PJJ): per tractar-se de parcs o jardins que, encara que estan inclosos en la

Artículo 11. Concepto de sector terciario  
Artículo 12. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores terciarios  
Artículo 13. Reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios

Sección D. Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales industriales

Artículo 14. Estándares aplicables en sectores industriales  
Artículo 15. Reserva mínima de aparcamiento en sectores industriales

Sección E. Estándares aplicables al suelo urbanizable directamente ordenado por el Plan General

Artículo 16. Estándares aplicables al suelo urbanizable pormenorizado desde el Plan General

Sección F. Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento

Artículo 17. Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento

Sección A  
Conceptos básicos para el cómputo de estándares de la Red Secundaria

Artículo 1. Edificabilidades: concepto e índices

La edificabilidad bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que puede materializarse dentro de él.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el coeficiente, expresado en  $m^2t/m^2s$ , que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable.

La edificabilidad residencial (ER) comprende toda la edificación en la que es posible el uso residencial.

El índice de edificabilidad residencial (IER) resulta de dividir la edificabilidad residencial por la superficie del sector.

La edificabilidad terciaria (ET) comprende la edificación no residencial ubicada en parcela reservada para estos usos o en aquellas partes de los edificios en los que no esté permitido el uso residencial.

El índice de edificabilidad terciaria (IET) resulta de dividir la edificabilidad terciaria por la superficie del sector.

La edificabilidad industrial (EI) comprende toda la edificación en la que es posible el uso industrial.

El índice de edificabilidad industrial (IEI) resulta de dividir la edificabilidad industrial por la superficie del sector.

Los Planes Generales fijarán los diferentes índices de edificabilidad bruta en suelo urbanizable tomando como base múltiples de  $0,05 m^2t/m^2s$ .

Artículo 2. Elementos de la Red Primaria computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria

Para calcular el techo edificable de un sector sólo serán computables los terrenos incluidos en el ámbito del mismo por el Plan General.

Los Planes Generales, deberán identificar aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por este Reglamento para la Red Secundaria, así como la proporción en que lo sean, siempre y cuando concorra alguno de los siguientes motivos:

- Elementos de la Red Viaria Primaria (PRV): por tratarse de vías que, discurrendo por el sector, lo estructuren con otras partes de la ciudad y, a su vez, sean de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas. El criterio que concrete el Plan General para identificar estos elementos, será global y homogéneo para toda la red viaria municipal.

- Elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes (PQL y PJJ): por tratarse de parques o jardines que, aún estando incluidos en la

xarxa primària, no han sigut computats per a complir l'estàndard establert en l'article 36 d'aquest Reglament.

En qualsevol cas, perquè puguen ser computables elements de la xarxa primària als efectes indicats, cal que el pla general haja sigut redactat d'acord amb les determinacions de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística o, si escau, homologat d'acord amb el que estableix la Instrucció de Planejament 1/1996 esmentada en la disposició transitòria segona d'aquest Reglament. Tots els elements de la xarxa primària que es computen com a xarxa secundària del sector hauran de ser cedits i executats a càrrec d'aquest.

#### Article 3. Sòl amb destinació dotacional pública

El sòl dotacional públic (SD) és el que tenint aquesta destinació es troba inclòs dins de la superfície del sector.

Es defineix com a índex unitari de dotació (ISD) el resultat de dividir el sòl dotacional computable per la superfície del sector.

El sòl amb destinació dotacional pública d'un sector es desglosa en sòl dotacional públic no viari (SD-RV-AV) i en sòl dotacional públic viari (RV+AV). Alhora, el sòl dotacional públic no viari, es divideix en zones verdes públiques (ZV) i en sòl destinat a equipaments (EQ).

El sòl destinat a zones verdes públiques està integrat per jardins (JL) i per àrees de joc (AL). La superfície destinada a àrees de joc serà, com a màxim, una cinquena part de la superfície total de zones verdes públiques.

El sòl destinat a equipaments està integrat per les reserves de sòl dotacional públic destinades als següents usos: esportiu recreatiu, educatiu cultural, assistencial, servei administratiu o servei urbà -infraestructures.

En sectors susceptibles d'utilització residencial el sòl amb destinació dotacional pública es calcula segons l'índex d'edificabilitat bruta del sector. El sòl dotacional públic no viari i el destinat a zones verdes públiques s'obté prenent com a base l'índex d'edificabilitat residencial del sector.

Per mitjà de la Instrucció de Planejament es fixaran condicions específiques de disseny del viari en els plans parcials.

#### Secció B Estàndards aplicables per a la redacció de plans parcials d'ús residencial

#### Article 4. Compliment dels estàndards aplicables en sectors residencials

En els sectors de planejament parcial d'ús residencial s'exigirà el compliment dels estàndards expressats en la taula adjunta. Si l'índex d'edificabilitat bruta no coincideix amb cap dels consignats en la taula s'aplicarà com a estàndard exigible el corresponent al IEB immediatament superior.

Aquests estàndards tenen el caràcter de mínim i pot exigir l'administració competent per a l'aprovació del pla una major reserva de sòl dotacional quan raons d'interès públic així ho requereixen.

IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
≤0.10	≤0.10	16	3.5	1.5	2	12.5
0.15	0.15	20.5	5.5	2.5	3	15
0.20	0.20	24.5	7	3	4	17.5
0.25	0.25	28	9	4	5	19
0.30	0.30	31	10.5	4.5	6	19.5
0.35	0.35	34	12.5	10	2.5	21.5
0.40	0.40	37	14	10	4	23
0.45	0.45	40	16	10	6	24
0.50	0.50	42.5	17.5	10	7.5	25
0.55	0.55	45	19.5	10	9.5	25.5
0.60	0.60	47	21	10	11	26
0.65	0.65	49.5	23	10	13	26.5
0.70	0.70	51.5	24.5	10.5	14	27
0.75	0.75	53.5	26.5	11.5	15	27

Red Primaria, no han sido computados para cumplir el estándar establecido en el artículo 36 de este Reglamento.

En todo caso, para que puedan ser computables elementos de la Red Primaria a los efectos señalados, se precisa que el Plan General haya sido redactado conforme a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o, en su caso, homologado de acuerdo con lo establecido en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 referida en la Disposición Transitoria Segunda de este Reglamento. Todos los elementos de la Red Primaria que se computen como red secundaria del sector, deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo.

#### Artículo 3. Suelo con destino dotacional público

El suelo dotacional público (SD) es aquél que teniendo este destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

Se define como índice unitario de dotación (ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del sector.

El suelo con destino dotacional público de un sector se desglosa en suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y en suelo dotacional público viario (RV+AV). A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en zonas verdes públicas (ZV) y en suelo destinado a equipamientos (EQ).

El suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por jardines (JL) y por áreas de juego (AL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.

El suelo destinado a equipamientos está integrado por las reservas de suelo dotacional público destinadas a los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras.

En sectores susceptibles de utilización residencial el suelo con destino dotacional público se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del sector. El suelo dotacional público no viario y el destinado a zonas verdes públicas se obtiene en base al índice de edificabilidad residencial del sector.

Mediante Instrucción de Planeamiento se fijarán condiciones específicas de diseño del viario en los Planes Parciales.

#### Sección B Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales de uso residencial

#### Artículo 4. Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores residenciales

En los sectores de planeamiento parcial de uso residencial se exigirá el cumplimiento de los estándares expresados en la tabla adjunta. Si el índice de edificabilidad bruta no coincide con ninguno de los consignados en la tabla se aplicará como estándar exigible el correspondiente al IEB inmediatamente superior.

Estos estándares tienen el carácter de mínimo, pudiendo exigir la Administración competente para la aprobación del Plan una mayor reserva de suelo dotacional cuando razones de interés público así lo requieran.

IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
≤0.10	≤0.10	16	3.5	1.5	2	12.5
0.15	0.15	20.5	5.5	2.5	3	15
0.20	0.20	24.5	7	3	4	17.5
0.25	0.25	28	9	4	5	19
0.30	0.30	31	10.5	4.5	6	19.5
0.35	0.35	34	12.5	10	2.5	21.5
0.40	0.40	37	14	10	4	23
0.45	0.45	40	16	10	6	24
0.50	0.50	42.5	17.5	10	7.5	25
0.55	0.55	45	19.5	10	9.5	25.5
0.60	0.60	47	21	10	11	26
0.65	0.65	49.5	23	10	13	26.5
0.70	0.70	51.5	24.5	10.5	14	27
0.75	0.75	53.5	26.5	11.5	15	27

0.80	0.80	55.5	28	12	16	27.5
0.85	0.85	57.5	30	13	17	27.5
0.90	0.90	59.5	31.5	13.5	18	28
0.95	0.95	61.5	33.5	14.5	19	28
1.00	1.00	63	35	15	20	28
1.05	1.05	65	37	16	21	28
1.10	1.10	66.5	38.5	16.5	22	28
1.15	1.15	68.5	40.5	17.5	23	28
≥1.20	1.20	70.5	42	18	24	28.5

Taula 1. Reserva de sòl dotacional públic en sectors residencials

Article 5. Proporcio mínima d'usos terciaris en sectors residencials

Tots els sectors d'ús residencial han de tenir un mínim d'edificabilitat terciària. El pla general podrà optar per fixar un índex d'edificabilitat terciària respecte d'això, o bé per regular en la seua normativa la compatibilitat dels usos terciaris que es prevegen en el sector amb l'ús residencial predominant.

Als efectes previstos en el paràgraf anterior, per a calcular el sòl dotacional públic no viari i el seu desglossament en zones verdes i equipaments, s'entrarà en la taula amb l'índex d'edificabilitat residencial. Alhora, el sòl dotacional públic viari haurà de calcular-se prenent com a base l'índex d'edificabilitat bruta del sector.

El mínim d'edificabilitat terciària d'un sector residencial no podrà destinar-se a l'ús d'allotjaments turístics subjectes a la seua reglamentació administrativa sectorial.

Article 6. Reserva de sòl dotacional públic no viari

En sectors susceptibles d'utilització residencial, la reserva de sòl dotacional públic, sense comptar el viari, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 de sostre residencial potencialment edificable.

En sectors amb índex d'edificabilitat residencial superior a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, han de destinar-se a zones verdes públiques, com a mínim 15 metres quadrats dels 35 exigits amb caràcter general i, en tot cas, més del 10 per cent de la superfície computable del sector qualsevol que siga l'ús propi dels seus edificis. Aquesta última exigència no serà d'aplicació per a sectors amb un índex d'edificabilitat residencial igual o inferior a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

En sectors amb un índex d'edificabilitat residencial superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s les reserves de sòl dotacional públic no viari i la de zona verda pública podran minorar-se en un 10 per cent, per mitjà d'una resolució motivada del conseller competent en matèria d'urbanisme, dictada amb l'informe favorable previ del Consell Superior d'Urbanisme.

Aquesta disminució de la dotació no viària serà compensada amb un increment proporcional en la superfície de la xarxa viària del sector.

També, s'haurà de tenir en compte l'excepció que estableix l'article 9 d'aquest annex que regula la distribució per usos del sòl reservat per a equipaments.

Article 7. Límits d'edificabilitat i densitat

L'índex d'edificabilitat residencial no superarà 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s i la seua densitat no serà major de 75 habitatges/ha, aplicades ambdues respecte de la superfície del sector.

No obstant això, quan hi haja causes excepcionals d'interés públic, estimades per mitjà d'una resolució motivada del conseller competent en matèria d'urbanisme, dictada amb l'informe previ del Consell Superior d'Urbanisme, es poden autoritzar índexs d'edificabilitat residencial i densitats que superen, com a màxim, en un 20 per cent les màximes ordinàries establertes en el paràgraf anterior. En cap cas els esmentats increments d'edificabilitat i de densitat s'autoritzaran sense que quede expressament justificat el compliment íntegre de les exigències respecte de les reserves de sòl dotacional previstes per als plans parcials d'ús residencial.

A l'efecte d'aplicació del paràmetre de densitat, els estudis o

0.80	0.80	55.5	28	12	16	27.5
0.85	0.85	57.5	30	13	17	27.5
0.90	0.90	59.5	31.5	13.5	18	28
0.95	0.95	61.5	33.5	14.5	19	28
1.00	1.00	63	35	15	20	28
1.05	1.05	65	37	16	21	28
1.10	1.10	66.5	38.5	16.5	22	28
1.15	1.15	68.5	40.5	17.5	23	28
≥1.20	1.20	70.5	42	18	24	28.5

Tabla 1. Reserva de suelo dotacional público en sectores residenciales

Artículo 5 . Proporción mínima de usos terciarios en sectores residenciales.

Todos los sectores de uso residencial deben contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El Plan General podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien por regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, para calcular el suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos, se entrará en la tabla con el índice de edificabilidad residencial. A su vez, el suelo dotacional público viario deberá calcularse en base al índice de edificabilidad bruta del sector.

El mínimo de edificabilidad terciaria de un sector residencial no podrá destinarse al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

Artículo 6. Reserva de suelo dotacional público no viario.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable.

En sectores con índice de edificabilidad residencial superior a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 metros cuadrados de los 35 exigidos con carácter general y, en todo caso, más del 10 por ciento de la superficie computable del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios. Esta última exigencia no será de aplicación para sectores con un índice de edificabilidad residencial igual o inferior a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

En sectores con un índice de edificabilidad residencial superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s las reservas de suelo dotacional público no viario y la de zona verde pública, podrán minorarse en un 10 por ciento, mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, dictada previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

Esta disminución de la dotación no viaria será compensada con un incremento proporcional en la superficie de la red viaria del sector.

Igualmente, deberá tenerse en cuenta la excepción que contempla el artículo 9 de este Anexo que regula la distribución por usos del suelo reservado para equipamientos.

Artículo 7 . Límites de edificabilidad y densidad

El índice de edificabilidad residencial no superarà 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y su densidad no será mayor de 75 viv/Ha, aplicadas ambas respecto a la superficie del sector.

No obstante, cuando concurren causas excepcionales de interés público, apreciado mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, dictada previo informe del Consejo Superior de Urbanismo, se pueden autorizar índices de edificabilidad residencial y densidades que superen, como máximo, en un 20 por ciento las máximas ordinarias establecidas en el párrafo anterior. En ningún caso los citados incrementos de edificabilidad y de densidad se autorizarán sin que quede expresamente justificado el cumplimiento íntegro de las exigencias respecto de las reservas de suelo dotacional previstas para los Planes Parciales de uso residencial.

A efectos de aplicación del parámetro de densidad, los estudios

apartaments la superfície construïda dels quals siga substancialment inferior a 100 m<sup>2</sup>, poden ser objecte de còmput especial, en els termes que justificadament establezca el pla general. Aquesta justificació s'ha de fonamentar en la mitjana de la superfície construïda per unitat residencial que tinguen les promocions immobiliàries típiques de la zona geogràfica de referència, així com a l'ocupació estacional o de temporada.

Les regles establertes en els dos paràgrafs precedents no poden aplicar-se simultàniament al mateix sector.

L'edificabilitat dels allotjaments turístics subjectes a la seua reglamentació administrativa sectorial no es considera integrant de l'índex d'edificabilitat residencial.

#### Article 8. Equipaments en sectors d'ús residencial

En qualsevol sector que tinga més de 8.000 m<sup>2</sup>t residencial el sòl per a equipament dotacional públic s'haurà de preveure, com a mínim, una parcel·la reservada a aquesta finalitat. El pla parcial ha de justificar que l'emplaçament d'aquestes parcel·les dins de cada sector és el més idoni per al servei d'aquestes i que es localitzen en un entorn urbà concorde amb la seua destinació. Quan no s'arriba al sostre edificable esmentat, la reserva de sòl per a equipament podrà materialitzar-se en aquelles parts dels edificis en els quals no estiga permès l'ús residencial.

Les dimensions de cadascuna de les reserves amb destinació a equipaments hauran de ser suficients per a la seua funció, i s'hauran de ponderar les exigències de la reglamentació sectorial respecte de la formació d'unitats completes per a això.

#### Article 9. Distribució per usos del sòl reservat per a equipaments

La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i a la seua superfície mínima no està subjecta a estàndards genèrics. Es fixarà, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector i a la seua posició relativa en l'entorn urbà i territorial.

Els òrgans responsables de la planificació de cada servei públic, amb motiu de l'aprovació dels plans generals, poden instar la fixació de directrius per a la definició d'aquests usos en els sectors en què calga.

En qualsevol cas, els plans parcials de sectors d'ús residencial hauran de tenir els informes, en el termini d'un mes, de les conselleries competents en matèria d'educació i de sanitat. Els esmentats informes hauran de pronunciar-se sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, així com de la superfície necessària perquè queden correctament atesos aquests usos en el sector. La no-emissió de l'informe dins del termini establert implicarà la conformitat de la proposta.

Quan en un sector s'establezca un ús equivalent a un servei públic obligatori sanitari o docent, es podran disminuir les dotacions públiques amb les següents condicions:

- a) Que la conselleria competent per raó de la matèria informe sobre la no-necessitat de destinar la reserva de sòl dotacional públic a l'ús docent o sanitari corresponent.
- b) Que l'ajuntament emeta un informe favorable sobre la disminució. En cas de no emetre informe, aquest s'entendrà recollit en l'aprovació provisional o definitiva, segons els casos, de planejament que continga aquesta previsió.
- c) Que l'execució i la implantació d'aquest ús previst en l'ordenació detallada estiga incorporada en el programa per al desenvolupament de l'actuació integrada.
- d) Que la disminució dotacional no siga superior a un 25 per cent de la superfície dotacional no viària.
- e) Que la disminució s'aplique, únicament, a les dotacions no viàries, i no mai a les zones verdes.

L'incompliment del programa pel que fa a l'execució i la implantació d'aquests usos, d'acord amb el número anterior, suposarà la incorporació de la porció dotacional minorada al sòl dotacional públic del sector.

Qualsevol modificació de planejament que canvie o disminueca aquests usos, requerirà l'informe previ de la conselleria compe-

o apartamentos cuya superficie construida sea sustancialmente inferior a 100 m<sup>2</sup>, pueden ser objeto de cómputo especial, en los términos que justificadamente establezca el Plan General. Esta justificación debe fundamentarse en la media de la superficie construida por unidad residencial que tengan las promociones inmobiliarias típicas de la zona geográfica de referencia, así como a su ocupación estacional o de temporada.

Las reglas contempladas en los dos párrafos precedentes no pueden aplicarse simultáneamente al mismo sector.

La edificabilidad de los alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial no se considera integrante del índice de edificabilidad residencial.

#### Artículo 8. Equipamientos en sectores de uso residencial

En todo sector que cuente con más de 8.000 m<sup>2</sup>t residencial el suelo para equipamiento dotacional público deberá preverse en, al menos, una parcela reservada a tal fin. El Plan Parcial debe justificar que el emplazamiento de estas parcelas dentro de cada sector es el más idóneo para el servicio de las mismas y que se localizan en un entorno urbano acorde con su destino. Cuando no se alcance el citado techo edificable, la reserva de suelo para equipamiento podrá materializarse en aquellas partes de los edificios en los que no esté permitido el uso residencial.

Las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamientos habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

#### Artículo 9. Distribución por usos del suelo reservado para equipamientos

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Los órganos responsables de la planificación de cada servicio público, con motivo de la aprobación de los Planes Generales, pueden instar la fijación de directrices para la definición de estos usos en los sectores en que sea preciso.

En todo caso, los Planes Parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las Consellerías competentes en materia de Educación y de Sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

Quando en un sector se establezca un uso equivalente a un servicio público obligatorio sanitario o docente, se podrán disminuir las dotaciones públicas con las siguientes condiciones:

- a) Que la Conselleria competente por razón de la materia informe la no necesidad de destinar la reserva de suelo dotacional público al uso docente o sanitario correspondiente.
- b) Que el Ayuntamiento emita informe favorable sobre la disminución. En caso de no emitir informe, este se entenderá recogido en la aprobación, provisional o definitiva, según los casos, del instrumento planeamiento que contenga esta previsión.
- c) Que la ejecución e implantación de este uso previsto en la ordenación pormenorizada esté incorporada en el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.
- d) Que la disminución dotacional no sea superior a un 25 por ciento de la superficie dotacional no viaria.
- e) Que la disminución se aplique, únicamente, a las dotaciones no viarias, y nunca a las zonas verdes.

El incumplimiento del Programa en lo relativo a la ejecución e implantación de estos usos, conforme al número anterior, supondrá la incorporación de la porción dotacional minorada al suelo dotacional público del sector.

Cualquier modificación de planeamiento que cambie o disminuya estos usos, requerirá previo informe de la Conselleria compe-

tent per raó de la matèria, suposarà la pèrdua de la disminució dotacional realitzada conforme a la lletra c) anterior i comportarà l'adopció de mesures compensatòries en els termes que estableix l'article 17 d'aquest annex.

*Article 10.* Reserva mínima d'aparcament en sectors residencials

1. Les reserves obligatòries d'aparcament en parcel·la privada seran establertes pel planejament, en la seua normativa urbanística, segons les necessitats de cada zona. En sòl urbanitzable residencial, mai no seran inferiors als següents mòduls:

- Per cada habitatge, apartament, xalet o estudi, 1 plaça per unitat residencial si en la parcel·la es construeixen menys de 10 unitats. Si es construeixen més unitats, es reservarà una plaça més, addicional, per cada 10 noves unitats residencials completes que s'edifiquen en la parcel·la.

La reserva d'aparcament corresponent als usos terciaris previstos en parcel·les específiques de sectors residencials serà la regulada per als sectors terciaris en l'article 13 d'aquest annex. Si els citats usos terciaris es localitzen en part dels edificis o de parcel·les residencials, la dotació prevista en l'epígraf anterior s'incrementarà en 1 plaça addicional per cada 100 m<sup>2</sup> construïts d'ús terciari.

- En parcel·les d'equipament públic, la reserva mínima s'establirà mitjançant ordre de la conselleria competent per raó de la matèria.

2. Amb independència dels usos als quals es destine el sector, el nombre de places d'aparcament en sòl dotacional públic serà proporcionat tant a la densitat com a les característiques de la xarxa viària, i serà com a mínim del 50 per cent de la reserva obligatòria d'aparcament en parcel·la privada.

Les necessitats d'aparcament públic podran quedar ateses de qualsevol de les formes que preveu l'article 31 d'aquest Reglament.

Secció C  
Estàndards aplicables per a la redacció de plans  
parcials d'usos terciaris

*Article 11.* Concepte de sector terciari

Es considera sector terciari aquell en què més de la meitat del seu sostre edificable es destina a aquest ús, i pot completar-se aquest amb altres usos residencials o industrials.

*Article 12.* Compliment dels estàndards aplicables en sectors terciaris

En els sectors de planejament parcial d'usos terciaris s'exigirà el compliment dels estàndards establerts per als plans parcials residencials, amb les condicions següents:

- La superfície de sòl dotacional públic viari serà el que resulte de l'aplicació de la taula 1, per a l'índex d'edificabilitat bruta del sector.

- La superfície de sòl dotacional públic no viari serà la que resulte de l'aplicació de la citada taula, per a l'índex d'edificabilitat residencial del sector, si es permet aquest ús.

- En tot cas, serà necessari reservar el 10 per cent de la superfície computable del sector per a zones verdes públiques.

Aquesta última exigència serà eximible, mitjançant resolució motivada del conseller competent en matèria d'urbanisme, amb l'informe previ favorable de l'òrgan de la Generalitat Valenciana competent en matèria de turisme i del Consell Superior d'Urbanisme, quan es tracte de sectors autònoms la destinació dels quals siga la d'edificis turístics o d'ocupació estacional o recreativa de tipologia residencial aïllada, sempre que queden proveïts de serveis privats especialment importants o de privilegiades condicions ambientals.

*Article 13.* Reserva mínima d'aparcament en sectors terciaris

1. S'estableixen els següents mòduls mínims de reserva obligatòria d'aparcament en parcel·la privada, que cal complir en funció de l'ús concret proposat en aquestes:

tente por razón de la materia, supondrá la pérdida de la disminución dotacional practicada conforme a la letra c) anterior y la adopción de medidas compensatorias en los términos establecidos en el artículo 17 de este anexo.

*Artículo 10.* Reserva mínima de aparcamiento en sectores residenciales

1. Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán establecidas por el planeamiento, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona. En suelo urbanizable residencial, nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas de sectores residenciales será la regulada para los sectores terciarios en el artículo 13 de este Anexo. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de los edificios o de parcelas residenciales, la dotación prevista en el epígrafe anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Conselleria competente por razón de la materia.

2. Con independencia de los usos a los que se destine el sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

Las necesidades de aparcamiento público podrán quedar atendidas de cualquiera de las formas previstas en el artículo 31 de este Reglamento.

Sección C  
Estándares aplicables para la redacción de Planes  
Parciales de usos terciarios

*Artículo 11.* Concepto de sector terciario

Se considera sector terciario a aquél en que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse éste con otros usos residenciales o industriales.

*Artículo 12.* Cumplimiento de los estándares aplicables en sectores terciarios.

En los sectores de planeamiento parcial de usos terciarios se exigirá el cumplimiento de los estándares establecidos para los Planes Parciales residenciales, con las siguientes salvedades:

- La superficie de suelo dotacional público viario será el que resulte de la aplicación de la tabla 1, para el índice de edificabilidad bruta del sector.

- La superficie de suelo dotacional público no viario será la que resulte de la aplicación de la citada tabla, para el índice de edificabilidad residencial del sector, si se permite este uso.

- En todo caso, será necesario reservar el 10 por ciento de la superficie computable del sector para zonas verdes públicas.

Esta última exigencia será eximible, mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe favorable del órgano de la Generalitat Valenciana competente en materia de Turismo y del Consejo Superior de Urbanismo, cuando se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el de edificios turísticos o de ocupación estacional o recreativa de tipología residencial aïllada, siempre que queden provistos de servicios privados especialmente importantes o de privilegiadas condiciones ambientales.

*Artículo 13.* Reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios

1. Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:



- Per a usos comercials o recreatius, 1 plaça per cada 25 m<sup>2</sup> construïts.

- Per a ús hotelier o d'apartament turístic subjecte a la normativa sectorial reguladora d'aquests, 1 plaça per cada 200 m<sup>2</sup> construïts, i s'haurà de preveure aparcament per a autobusos quan siga possible i necessari.

- Per a usos hotelers, 1 plaça per cada 50 m<sup>2</sup> construïts.

- Per a altres usos terciaris diferents als anteriorment regulats, 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

2. El nombre de places d'aparcament en sòl dotacional públic en sectors d'ús terciari serà el que estableix amb aquesta finalitat l'article 10 apartat 2 d'aquest annex.

3. En els sectors terciaris no computarà l'edificabilitat prevista pel pla general destinada a aparcaments sobre rasant.

#### Secció D Estàndards aplicables per a la redacció de plans parcials industrials

##### Article 14. Estàndards aplicables en sectors industrials

En els sectors destinats a usos industrials serà exigible, com a norma general, una reserva mínima de sòl dotacional públic del 40 per cent de la superfície computable del sector. També, serà exigible reservar un 10 per cent de la seua superfície computable a zones verdes públiques, reserva aquesta que es considera inclosa en el 40 per cent abans indicat.

No obstant això, aquesta reserva podrà minorar-se per mitjà d'una resolució motivada del conseller competent en matèria d'urbanisme, amb l'informe previ de la conselleria competent en matèria d'indústria i del Consell Superior d'Urbanisme, quan es tracte de complexos industrials aïllats o estiga previst algun tipus d'activitat productiva especial per a la qual no resulte adequada.

##### Article 15. Reserva mínima d'aparcament en sectors industrials

1. En els sectors destinats a usos industrials es reservarà 1 plaça d'aparcament en parcel·la privada, per cada 150 m<sup>2</sup> construïts. Es podrà minorar aquesta exigència, amb l'informe previ de la conselleria competent en matèria d'indústria, tenint en compte les característiques de l'establiment.

2. El nombre de places d'aparcament en sòl dotacional públic en sectors d'ús industrial serà el que estableix amb aquesta finalitat l'article 10 apartat 2 d'aquest annex.

#### Secció E Estàndards aplicables al sòl urbanitzable directament ordenat pel pla general

##### Article 16. Estàndards aplicables al sòl urbanitzable detallat des del pla general

En principi, és exigible en aquests sòls el compliment dels estàndards per a plans parcials establerts en els apartats anteriors, prenent com a superfície computable la del sector corresponent.

No obstant això, en les zones de límit immediates al sòl urbà, es podrà eximir, parcialment i justificadament, del compliment dels estàndards propis del pla parcial que, per incompatibles amb la consolidació, resulten impracticables. Aquesta exempció s'acordarà només en allò que siga estrictament necessari per a ultimar la trama urbana en coherència formal i funcional amb les seues condicions històriques.

Perquè siga possible l'aplicació de l'esmentada exempció l'ordenació que es proposa ha de completar l'àrea consolidada veïna, respectant i prolongant la morfologia urbana que en aquesta hi ha, amb les mateixes característiques de volum i sòl dotacional públic.

Només de manera excepcional podran considerar-se en aquesta situació terrenys que disten més de 100 metres dels solars i edificis consolidats dins de l'ordenació.

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público en sectores de uso terciario será el establecido a estos efectos en el artículo 10 apartado 2 del presente Anexo.

3. En los sectores terciarios no computará la edificabilidad prevista por el Plan General destinada a aparcamientos sobre rasante.

#### Sección D Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales industriales

##### Artículo 14. Estándares aplicables en sectores industriales

En los sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del sector. Igualmente, será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva ésta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

No obstante, esta reserva podrá minorarse mediante resolución motivada del Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Consellería competente en materia de Industria y del Consejo Superior de Urbanismo, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulte adecuada.

##### Artículo 15. Reserva mínima de aparcamiento en sectores industriales

1. En los sectores destinados a usos industriales se reservará 1 plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Consellería competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

2. El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público en sectores de uso industrial será el establecido a estos efectos en el artículo 10 apartado 2 del presente Anexo.

#### Sección E Estándares aplicables al suelo urbanizable directamente ordenado por el Plan General

##### Artículo 16. Estándares aplicables al suelo urbanizable pormenorizado desde el Plan General

En principio, es exigible en estos suelos el cumplimiento de los estándares para Planes Parciales establecidos en los apartados anteriores, tomando como superficie computable la del sector correspondiente.

No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de los estándares propios del Plan Parcial que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

Para que sea posible la aplicación de la citada exención la ordenación que se proponga debe completar el área consolidada colindante, respetando y prolongando la morfología urbana en ella existente, con sus mismas características de volumen y suelo dotacional público.

Sólo de modo excepcional podrán considerarse en esta situación terrenos que disten más de 100 metros de los solares y edificios consolidados dentro de la ordenación.

Secció F

Estàndards aplicables a les modificacions de planejament

*Article 17.* Estàndards aplicables a les modificacions de planejament

Quan l'àmbit objecte de la modificació tinga les dimensions característiques d'un sector de planejament parcial serà exigible el compliment dels estàndards propis d'aquests.

Si en la zona afectada per la modificació es complien els estàndards exigibles per al planejament parcial, la nova ordenació, resultant de la modificació, també haurà de complir-los.

Quan ni l'antiga ordenació (a) ni la nova (n) complequen aquests estàndards serà exigible que la relació entre l'índex de sòl dotacional (ISD) i l'índex d'edificabilitat bruta (IEB) de la nova ordenació siga major que la mateixa relació en l'antiga ordenació, de manera que:

$$ISD_n/IEB_n > ISD_a/IEB_a$$

En sòl urbà, a fi de verificar el compliment del que s'ha dit anteriorment, s'amidarà la superfície computable de referència sobre una àrea virtual amb les característiques indicades en l'article 17 d'aquest Reglament.

Els canvis d'ordenació que, per ells mateixos, comporten un increment de més de 1.000 habitants en el potencial de població municipal, hauran d'acompanyar-se a més de la corresponent reserva suplementària de parc públic de la xarxa primària (PQL), que podrà satisfer-se amb jardins (P JL) sempre que el citat increment poblacional no supere els 5.000 habitants.

València, 7 de desembre de 1998»

## II. AUTORITATS I PERSONAL

### b) OFERTES D'OCUPACIÓ PÚBLICA, OPOSICIONS I CONCURSOS

#### 5. Altres administracions

##### Ajuntament de Benirredrà

*Informació pública de la convocatòria de proves selectives per a la provisió en propietat d'una plaça de policia local per promoció interna.* [1999/M617]

De conformitat amb la base tercera de les de la convocatòria per a la provisió en propietat d'una plaça de policia local per promoció interna, pel sistema d'oposició, d'acord amb el procediment establert en el Decret 254/1993, de 30 de desembre, del Govern Valencià, i l'Ordre de 5 de desembre de 1994, bases publicades en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 3.368, de data 9 de novembre de 1998, i *Bulletí Oficial de la Província* número 25, de data 21 de desembre de 1998.

Durant el termini de 20 dies hàbils a partir del següent al de la publicació de la convocatòria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, els interessats podran presentar les instàncies per a prendre part en l'esmentada convocatòria.

A les instàncies s'acompanyarà el justificant d'haver ingressat en la caixa municipal, mitjançant ingrés bancari o resguard de pagament, o si escau, per gir postal o telegràfic, els drets d'examen, que es fixen en 2.500 pessetes.

Els anuncis següents relatius a la present convocatòria es publicaran en el *Bulletí Oficial de la Província* o al tauler d'anuncis.

Benirredrà, 15 de gener de 1999.- L'alcalde president: Joaquín Carbó Camarena.

Sección F

Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento

*Artículo 17.* Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento

Quando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplían los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Quando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n/IEB_n > ISD_a/IEB_a$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este Reglamento.

Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Valencia, 7 de diciembre de 1998»

## II. AUTORIDADES Y PERSONAL

### b) OFERTAS DE EMPLEO PÚBLICO, OPOSICIONES Y CONCURSOS

#### 5. Otras administraciones

##### Ayuntamiento de Benirredrà

*Información pública de la convocatoria de pruebas selectivas para la provisión en propiedad de una plaza de policia local por promoción interna.* [1999/M617]

De conformidad con la base tercera de las de la convocatoria para la provisión en propiedad de una plaza de policia local por promoción interna, por el sistema de oposición, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Decreto 254/1993, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano, y la Orden de 5 de diciembre de 1994, bases publicadas en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 3.368, de fecha 9 de noviembre de 1998, y *Boletín Oficial de la Província* número 25, de fecha 21 de diciembre de 1998.

Durante el plazo de 20 días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, los interesados podrán presentar las instancias para tomar parte en la citada convocatoria.

A las instancias se acompañará el justificante de haber ingresado en la caja municipal, mediante ingreso bancario o resguardo de abono, o en su caso, por giro postal o telegráfico, los derechos de examen, que se fijan en 2.500 pesetas.

Los anuncios siguientes relativos a la presente convocatoria se publicarán en el *Boletín Oficial de la Província* o tablón de anuncios.

Benirredrà, 15 de enero de 1999.- El alcalde presidente: Joaquín Carbó Camarena.