

## ■ DADES DE LA DISPOSICIÓ

Document 3 de 8

**Signatura topogràfica:** 0032/1999

**Número Diari Oficial:** 3408

**Data Diari Oficial:** 08.01.1999

**Pàgina Diari Oficial:** 236

**Matèries de recerca:** Conselleria Obres Públiques, Urbanisme i Transports; pla d'urbanisme; reglamentació urbanística; terreny edificable; administració local

**Observacions:** Vegeu Decret 151/2002, de 10 de setembre, del Govern Valencià, pel qual se suspén la vigència del Pla General d'Ordenació Urbana de Sagunt en l'àmbit territorial objecte del projecte del pla especial d'usos i infraestructures de la Ciutat de Arts Escèniques de la Generalitat Valenciana a Sagunt (DOGV número 4.335 de data 13.09.2002)

**Títol disposició:** DECRET 201/1998, de 15 de desembre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament Comunitat Valenciana. [1998/L11384]

### Text de la disposició:

DECRET 201/1998, de 15 de desembre, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana. [1998/L11384]

La Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística suposà un canvi important en l'urbanisme de la Comunitat Valenciana, ja que es distancia del sistema fins aquell moment previst en la legislació estatal. La total acceptació per la societat, la intensa aplicació 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 de 1997 i la posterior 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, que exigeixen un desenvolupament reglamentari que les esmene.

La conveniència de completar el règim urbanístic de la Comunitat Valenciana ha portat a la Sotssecretaria d'Urbanisme i Ordenament 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 dóna lloc a uns plans que, dins d'una ordre 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 procediments d'aprovació dels plans, i s'estableixen terminis per a cada una de les seues fases, es requereixen únicament els informes i els tràmits necessaris i s'estableix detalladament la documentació que ha d'incorporar cada instrument de planejament. És facilitada, 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 distints plans objecte d'aprovació definitiva i que contribuirà a facilitar les previsions de planejament dels distints municipis.

Junt amb la concreció de les determinacions pròpies de l'ordenació estructural i detallada, s'estableix un capítol dedicat a la regulació del sòl dotacional públic i els estàndards de qualitat urbana que els distints 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 distints plans.

L'íntima connexió que el model urbanístic valencià estableix entre planejament i gestió requereix 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, plasmatos en els distints instruments urbanístics, requereixen de la seua aprovació definitiva, després de tramitació del corresponent procediment que garantisca 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, q

l'article 13.1 s'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 Consulti 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 novembre 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 pel 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 HERNANDEZ-SORO

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports,  
JOSÉ RAMON GARCIA ANTON

## Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana

### Index

#### 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

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 gener

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

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. Ambit

#### Secció B: Determinacions

Article 74. Determinacions dels plans de reforma interior

#### Secció C: Formalització

Article 75. Documentació dels plans de reforma interior

### Capítol V. Els canvis en el planejament

Article 76. Normes generals

Article 77. Reclassificació 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. Ambit

#### 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'aprofitame 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  
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 estandarditzar 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. Organ 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 desenvolupe

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

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

TITOL PRELIMINAR

CAPITOL UNIC

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 reglamer 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.

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 i 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.

TITOL PRIMER

Les determinacions de l'ordenació urbanística

CAPITOL 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

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 de les seues previsions instrumentals susceptibles de ser modificades amb millores alternatives que persegueixen 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 territorial. En particular, deixaran constatació 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 eventuais canvis de planejament, tendents a reclassificar el sòl, i 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'eviti substanciar en meres declaracions de principis o postulats teòrics. La seua redacció serà concisa i obviarà arguments descriptius 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 11 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, obstant això, és 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.

Article 11. Classificació del sòl urbanitzable

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 10.2 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 com a 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 perjudici 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 els 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 estableix 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 semblants, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, s'ajusten als plans o les normes establerts pel conselleria competent en matèria d'agricultura i, en aquest sentit, aquesta haja emés informe, així com les corresponents a obres de 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 estableix, 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 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 contorn 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.

#### 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 autonòmic de zones d'ordenació urbanística, pel qual s'expressa la clau identificadora de la reglamentació de zona, entre les previstes en el dit reglament, que es pretenga aplicar a 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 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 permeta la substitució indiscriminada d'edificis i exigisca que la seua conservació, implantació, reforma o renovació s'harmonii 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'interès.

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 Comunidad 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 procedesca de la seua relació amb l'ordenació del territori prevista en el pla general o del sector a què 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 destinació i funció urbanística derivada del pla i en la salvaguarda del paisatge del seu entorn. Es considera sector aïllat, a l'efecte d'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 fronteres 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. Lleva 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 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 servidors 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 III títol III d'aquest reglament.

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 constància 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 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 puguen 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 aquest 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 límits 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 incidisquen 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.

Les dites condicions objectives de connexió i integració tindran anàleg contingut i compliran la mateixa funció que les que ha d'establir la cèdula 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 de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, així com establir criteris orientatius per 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 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.

## CAPITOL 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 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, com 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.

## CAPITOL 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 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 indicat del seu funcionament.

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

D) Les dotacions que compleixen 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 sector.

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 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 les 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) Area de joc

(JL) Jardins

(QL) Parcs

2. Les reserves de sòl amb destinació dotacional pública, tant a la xarxa primària com en la secundària, es delimitaran diferenciant cada un dels usos abans especificats. Els documents de planejament identificaran cada dotació amb les sigles expressades en 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'ordre 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 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 justifiqui 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:

- Area de joc (AL): són aquelles, confrontants a un equipament, en què càpiga inscriure un cercle de 12 m de diàmetre, i haurà de tindre sempre 200 m<sup>2</sup> 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> que siga inscripible 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'anell del 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 pugui inscriure un cercle de 150 metres de diàmetre.

#### 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 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 funció viària.
- E) Només es destinaran a usos generals i normals que no excloguen, 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 desmunts d'importància paisatgística 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 m<sup>2</sup> cada mil·ler 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 exigeix 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.

### TITOL SEGON

Funció, determinacions i documentació dels instruments d'ordenació

### CAPITOL 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 seu territori.
2. Aquests plans, per al benestar comunitari o les previsions públiques, amb projecció territorial, hauran de complir totes o algunes 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 aquelles es pogueren declarar d'interès 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 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 concreta 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'eleve a la consideració de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva es manifestaran els motius que justifiquen el nou criteri, i s'exposarà la relació guardada amb el resultat dels treballs i amb les característiques de l'ordenació proposada.

## CAPITOL 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 confrontants. A més de l'ordenació del terme municipal complet, el pla general ha d'establir o reflectir l'ordenació dels terrenys pròxims que ho circumden fins una franja limítrofa de l'amplària imprescindible, en cada punt, per a garantir l'homogeneïtat o 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 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.
    - a) Del sòl urbà, legitimant en aquest l'actuació directa sense plans complementaris, sense perjudici 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 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 previsibles del mercat immobiliari a curt i mitjà termini, i es faciliti amb la dita ordenació la prompta programació de terrenys i s'excusarà 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 considerar, 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, 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 referesca:
    - 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 reflectesca 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.
  - 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 reflectesca 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 influeixen 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 demaniaus.
- D) Estat actual dels nuclis de població consolidats, del seu perímetre, de les característiques de la urbanització i edificis existents.
- 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 confrontants 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 tipus d'execució.

c) Demostració de la suficiència de la xarxa primària de reserves de sòl dotacional, de la xarxa general d'infraestructures i serveis 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 a municipis de més de 50.000 habitants. El document assenyalat en l'apartat D) es formalitzarà com a capítol independent de memòria.

3. En cap cas es condicionarà la redacció del pla general a la realització d'estudis d'interès 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 definidores de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori

Les directrius definidores 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 contindran aspectes regulats per les legislacions específiques, i serà suficient realitzar una remissió a aquestes.

4. Les normes urbanístiques contindran disposicions explicatives que faciliten la utilització i l'enteniment dels documents que integren el pla. Poden incorporar disposicions aclaridores 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 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 manifestar 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 dels 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, ha 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.
- 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 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 urbanitzat 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.

### CAPITOL 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.

#### 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 complir 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:
  - Normes Urbanístiques.
  - 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 cadastral (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 demaniaus (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 referesca:

- A) Les alternatives ponderades i escollides que acrediten que la solució proposada constitueix una unitat funcional ben integrada connectada amb les àrees limítrofes.
- B) Justificació de la seua adequació a l'ordenació estructural, amb especial referència a la part normativa:
  - a) Directrius definitives 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 què calga admissible la redacció d'estudis de detall amb algun propòsit específic. No es podran realitzar regulacions genèriques reproducció del tenor literal de normes legals o reglamentàries que facen extensiva aquesta possibilitat sense un propòsit específic 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 definitives 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.

##### 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 amplexos 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 haurà reflectir l'ordenació estructural vigent en els sòls de l'entorn del sector o sectors ordenats, acreditant la integració de la propos

## CAPITOL 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 comprenen sòls integrats en els nuclis urbans i que requereixen 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 reequip barris sencers o a modernitzar la seua destinació urbanística, preservant el patrimoni arquitectònic d'interès.

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 característiques 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 sotm 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 de 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 què 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'ajusti a l'ordenació final i conjunta de tot un àmbit d'amplitud i homogeneïtat equiparables a les exigides per l'article 17 d'aquest reglament.

## CAPITOL 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 mil·lora serà admissible per a complementar mitjançant actuacions aïllades o integrades la urbanització parcialment existent il·les 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.

#### 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 complir la documentació prevista en l'article 85 d'aquest reglament. Si afecten l'ordenació del volum edificable hauran d'incorporar, per 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 modifique parcialment les determinacions d'un altre anterior s'haurà d'acompanyar d'un document de refosa que reflectesca tant les noves determinacions com les que queden en vigor, per tal de reemplaçar l'actual 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.

### CAPITOL 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 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. Ambit

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.

B) Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística: la millora pot ordenar la substitució de la reglamentació de zona aplicada als terrenys per un altra de les previstes en el pla general o en el Reglament de Zones d'Ordenació, però no pot establir ordenacions 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 dels directius 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 compleixen 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 definitives 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'ass aïxí 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'ordre 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 comput 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'aprofitaments 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 suprimint 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, en 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 sòl 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 limítrofs 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 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.

## CAPITOL 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 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 plantació 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 limitrofs.
  - 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 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 permet autoritzar aquestes sense necessitat de la Declaració d'Interés Comunitari, la previsió d'estacionament i llocs d'aprovisionament 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 seus fins.

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 a 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:  
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.

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

## CAPITOL 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 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 recintes que hagen de ser conservats íntegres pel seu caràcter sin-

- 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 estructural 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 exhausti

#### 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 conserva 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 arquitect o espacial tal com els espais lliures, alçàries i forjats, jerarquització de volums interiors, escales principals, l'entrada si n'hi hag 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 m siguen d'escàs valor definitori del conjunt o quan la seua preservació comporte greus problemes de qualsevol índole per a la m 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 va contribueixen a definir un ambient valuós per la seua bellesa, tipisme o caràcter tradicional. També es cataloguen en aquest gr 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 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 reconstrucció, remodelació o construcció alternativa de superior interès arquitectònic que contribueisca 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 visu 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 limitar: obres de reforma parcial de plantes baixes, en els termes que dispose el pla o catàleg, per tal de preservar la imatge de l'imm 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'elemen 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.

#### 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 l: 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'interès 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 l: seues característiques constructives, estat de conservació i prescripcions per a millorar-lo, ús actual i proposat especificant la s 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 quin elements catalogats tenen la consideració de béns d'interès cultural.
4. El registre serà públic.

## CAPITOL 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 reforç 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.

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 limitrofs.

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 pel 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, a 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.

## TITOL III

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

## CAPITOL 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 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) Requeresca ocupar un terreny de dimensions iguals o superiors a 40.000 metres quadrats per tal de transformar-lo i produir 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 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 equivalent 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.

## CAPITOL 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 pel·l limits 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'alg 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 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 reclassifiquen 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'ordenació detallada del qual es continga directament en el pla general 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 establisquen 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 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 precisa 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 és comuna a diferents solars o parcel·les, la superfície de sòl dotacional limítrof requerida per a entendre delimitada l'àrea de repartiment, serà la que, sent més pròxima als esmentats solars o parcel·les 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 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 urbanístic un índex o diferents d'edificabilitat unitària que siguen els mitjans de les parcel·les de la zona o els corresponents a les representatives, tenint consideració preferent l'aprofitament objectiu de les construccions de major antiguitat i interès històric 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.

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 reclassifiquen 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 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 i 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 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 contribueixca, 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.

Respondrà a la relació entre la superfície de terrenys de cessió, a què es refereix el número 2.B de l'article 110 d'aquesta Regla 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 edificada 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 puguin 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'aquests usos.

2. Si no es donaren les circumstàncies abans expressades o si l'heterogeneïtat dels usos i les tipologies, diferents de l'ús característic, assoleix tal grau de complexitat que resulte impracticable o poc raonable la seua homogeneïtzació per coeficient, es considerarà com a coeficient únic la unitat. A falta de coeficients diferenciats es ponderaran els valors relatius de repercussió dels terrenys 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'interès públic objecte d'incentius administratius.

### CAPITOL 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 que corresponen amb les diverses fases de desenvolupament que s'hi preveuen.

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:

Les unitats d'execució hauran de ser susceptibles d'actuació

integrada tècnicament autònoma.

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 fomen 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 a diverses àrees de repartiment. Poden ser discontinües quan l'estructura funcional de la urbanització així ho aconselle.

F) No serà exigible que totes les unitats tinguin el mateix o semblant aprofitament, però sí un nivell equilibrat de dotació pública 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 vagin 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 trama d'infraestructura que transcórreguen per sòl no urbanitzable, això no comportarà, excepte que el pla establisca una altra cosa, la 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 siguin necessàries per a executar l'actuació.

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 terrenys l'adequada urbanització dels quals convinga realitzar mitjançant actuacions integrades per ser tècnicament impossible 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 adequar-lo a condicions més idònies per al desenvolupament de la corresponent actuació integrada. A tal fi, podran estendre l' de la unitat d'execució a tots els terrenys que siguin 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 comportaran la delimitació o redelimitació de la unitat d'execució per a incloure-hi les parcel·les que, com a conseqüència de l' siguin 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.

## CAPITOL 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 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 seua documentació la correlativa cèdula, les prescripcions de la qual s'observaran en executar-los.

##### 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 vir 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 delimitades en la proposta de planejament. Les condicions de connexió i integració tenen les següents característiques i límits

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 o de l'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 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 siguin

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.

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 supèr 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 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 vies supramunicipals.

4ª) Indicació de l'obligatorietat d'acompanyar el document de planejament que s'aprove de certificat municipal que acredite la disponibilitat del subministrament d'aigua potable que assegure la suficiència d'aquest, amb anàloga regularitat a la que gaudeix 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 que en el desenvolupament de l'actuació integrada s'integrarà o permetrà la ulterior implantació de col·lectors o d'obres públiques subterrànies de caràcter supramunicipal.

Article 127. Cèdula simplificada: innecessarietat d'imposar condicions de connexió i integració

Quan siguen supèrflues totes les condicions expressades en l'article anterior, per tractar-se d'actuacions d'extensió de nuclis ja 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. Organ 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 àmbit territorial de més de 50.000 habitants a les quals el Govern Valencià haja delegat aquesta competència.

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 quals hi haurà el de l'arquitecte municipal, 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 un 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 aques 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, 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 mal moment, 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 termini de prorroga, 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 prorroques 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 podrà 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.

### CAPITOL 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 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.

#### 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 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 la normativa de l'ens intermunicipal,

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 c 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 capacitat suficient per a atendre'ls.

4. Els projectes d'urbanització per a actuacions integrades resoldran totes les condicions que imposen les CCI en la cèdula d'urbanització i la resta d'exigències establertes en el programa corresponent.

## TITOL QUART

### Tramitació dels plans

## CAPITOL 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 plans d'acció territorial o a circumstàncies que justificadament ho aconsellen. Si no és atés el requeriment la Generalitat podrà 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'a

Els municipis hauran de tenir, en qualsevol moment, suficient sòl ordenat amb el grau de detall expressat en l'article 26 d'aquell 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 requeresquen.

### 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.

#### Article 145. Redacció

Els plans generals o les seues modificacions han de ser redactats i subscrits per tècnics competents al servei de l'administració 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 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 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 d'agents d'aquesta, autoritzats per a la prestació de serveis públics o per a realitzar obres adscrites a aquest servei públic.

Els urbanitzadors, adjudicatari 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.

## CAPITOL 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, facilitaràn 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 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 o de l'acord de suspensió adoptat per a facilitar l'estudi del planejament o la seua reforma. Si la convocatòria d'informació pública 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 és 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 estat 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 transitòriament 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.

### CAPITOL 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 documents d'avançament del planejament i avantprojectes parcials servesquen 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 demaniaus 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 dictàmen 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'introdueixen modificacions substancials al 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 respectives competències, tret que ja s'hagen aconseguit acords previs interadministratius. Excepte en aquest últim cas, quan 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 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 atribueix 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'aquells 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 solucionarà 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 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 es 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, esmenant els tràmits que es troben a faltar i aclaresca formalment les propostes de formulació o finalitat imprecisa.
- C) Oferirà alternatives tècniques de consens interadministratiu.

La conselleria esmentada atorgarà directament l'aprovació definitiva i obviarà o abreujarà el període consultiu quan l'expedient sotmés a la seua consideració així ho permeta.

#### Article 163. Aprovació 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 siguin atesos o transcorregut 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 Generalitat perquè reconega i publique l'aprovació definitiva.

#### Article 164. Motivació de l'aprovació definitiva autonòmica

L'aprovació definitiva de plans municipals podrà formular-hi objeccions en compliment d'alguna d'aquestes comeses:

- 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 reordenació de dotacions, així com vetllar 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 donant 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 incórreguen 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) Suspènere'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 objeccions a l'aprovació definitiva afecten àrees o determinacions concretes que si es prescindeix d'aquestes el pla es pugua 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 aprovada.

2. Les resolucions que deneguen, supediten o suspènquen l'aprovació definitiva mai qüestionaran la interpretació de l'interés públic local formulada pel municipi des de la representativitat que li confereix la seua legitimitat democràtica i podran fonamentar-se exclusivament, en exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, definida per aquesta llei i integrada per les comeses enunciades 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 prevists 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.

## CAPITOL 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.

## CAPITOL 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 municipal, correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria o a l'òrgan que dispose la legislació reguladora de l'òrganisme 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 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 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 equival al tràmit d'aprovació 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. 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 dóna 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 municipi del cost dels serveis que aquest presta 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 això permetra 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 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.

## CAPITOL 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 superfícies 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 modificació dels plans requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en els casos en què així ho estableisca 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 rectoris 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 -p seu valor urbanístic- en favor de l'administració. Només es pot exceptuar l'aplicació d'aquesta regla, amb un informe favorable del Consell Superior d'Urbanisme, en favor de tercers adquirents de bona fe, o si es tracta d'habitatges, tenint en compte la 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, e supòsits previstos en l'article 33 d' aquest Reglament, requerirà l'informe previ de la conselleria competent pe 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.

## CAPITOL 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 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'aquells últims.

C) L'acord d'aprovació municipal, provisional o definitiva segons calga, coincidirà amb el d'adjudicació del programa, si es tramiten 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.

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.

## CAPITOL 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 permetia 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.

## CAPITOL 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 continguen s'efectuarà de la següent manera:

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 un resum de l'acord d'aprovació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. La publicació de l'acord d'aprovació definitiva de 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 no quant a la legitimitat d'expropiacions per a executar les obres públiques que aquests preveuen, així com a la classificació del sòl.

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, Reguladora de les Bases del Règim Local, de la qual serà responsable l'editor del Butlletí Oficial de la Província tant aviat com reba el document de l'administració que l'aprova 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 esm

**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, estaran 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 enjarjat 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. Unicament es poden donar llicències d'activitat per a l'ús perquè va ser construït l'edifici, propi de seues característiques arquitectòniques i al qual es va destinar originàriament

B) Unicament 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.

## 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 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

## Index

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 pública

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

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 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 siguin, 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 ciutat i, a la vegada, siguin 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 PJL): per tractar-se de parcs o jardins que, encara que estan inclosos 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 puguin ser computables elements de la xarxa primària als efectes indicats, cal que el pla general hagi 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 desglossa 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.



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 apartaments la superfície construïda dels quals siga igual o 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> 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 s'arribe al sostre edificable esmentat, la reserva de sòl per a equipament podrà materialitzar-se en aquelles parts dels edificis i parcel·les dels 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'han 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 què correctament atesos aquests usos en el sector. La no-emissió de l'informe dins del termini establert implicarà la conformitat de propòsta.

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:

- Que la conselleria competent per raó de la matèria informe sobre la no-necessitat de destinar la reserva de sòl dotacional pública a l'ús docent o sanitari corresponent.
- 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.
- 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.
- Que la disminució dotacional no siga superior a un 25 per cent de la superfície dotacional no viària.
- 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 l'incorporació de la porció dotacional minorada al sòl dotacional públic del sector.

Qualsevol modificació de planejament que canvie o disminuesca aquests usos, requerirà l'informe previ de la conselleria competent 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 reglada 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 privileg conditions 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:

- Per a usos comercials o recreatius, 1 plaça per cada 25 m<sup>2</sup> construïts.
- Per a ús hotel·ler 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 per 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, 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 d'estàndards propis del pla parcial que, per incompatibles amb la consolidació, resulten impracticables. Aquesta exempció s'acorda 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'exempció l'ordenació que es propose 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 estàn consolidats dins de l'ordenació.

#### 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) compleixen 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, és a dir:

$$\frac{ISD_n}{IEB_n} > \frac{ISD_a}{IEB_a}$$

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) 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.

**CIDAJ · DAESGV**  
**BASES DE DADES DE LA GENERALITAT VALENCIANA**  
Optimada per a 800x600. · Color 16 bits · Navegadors que suporten Javascript