

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

CAPÍTULO I

El planeamiento urbanístico: disposiciones generales

Artículo 1. La potestad pública de planeamiento urbanístico y sus principios rectores (art. 2 LOTUP).

El ejercicio de la potestad pública de planeamiento se rige por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por el presente reglamento y por las demás leyes que resultan de aplicación en la Comunidad Valenciana. Sus principios rectores son los establecidos por los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los principios recogidos en el Título (I), del Libro (I) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 2. Disposiciones que complementan la ordenación urbanística.

La ordenación contenida en la legislación referida en el artículo anterior se complementa con:

- a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.
- b) El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.
- c) El Reglamento de Órganos Urbanísticos y Territoriales de la Generalitat Valenciana.
- d) El Reglamento de Referenciación Cartográfica y los Formatos de Presentación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Territorial de la Comunitat Valenciana.
- d) Las ordenanzas municipales de la edificación que regularán el régimen pormenorizado de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en su caso, actividades susceptibles de autorización dentro de las mismas.
- e) Aquellas otras disposiciones que la Generalitat Valenciana dicte en desarrollo de la legislación urbanística.

Artículo 3. Instrumentos de planeamiento urbanístico objeto del presente reglamento (art. 14 LOTUP).

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico objeto de este reglamento, los siguientes planes de ámbito municipal contemplados en el artículo (14) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje:

- a) El plan general estructural.
- b) El plan o los planes de ordenación pormenorizada.
- c) Los planes de reforma interior.
- d) Los planes parciales.
- e) Los estudios de detalle.

2. También son instrumentos de ordenación urbanística y territorial los planes especiales y los catálogos de protecciones.

CAPÍTULO 2

La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada

Sección I

Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada

Artículo 4. Niveles de ordenación municipal: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada (art. 19 LOTUP).

La ordenación estructural está constituida por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo.

Artículo 5. Determinaciones de la ordenación estructural (art. 21 LOTUP).

Son determinaciones de la ordenación estructural:

- a) Los objetivos del plan.
- b) Los indicadores de sostenibilidad y capacidad territorial.
- c) Las directrices estratégicas del desarrollo de planeamiento que se prevean.
- d) La identificación, delimitación y descripción de las características de los espacios que conforman la infraestructura verde a escala municipal.
- e) La red primaria de suelo dotacional.
- f) La delimitación de zonas de ordenación urbanística y su ordenación.
- g) La clasificación de suelo.
- h) La delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) Los criterios para la delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.
- j) Las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- k) La política pública de suelo y vivienda.

Sección II

Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto

Artículo 6. Las directrices estratégicas (art. 22 LOTUP).

1. Las directrices estratégicas tienen por objeto establecer criterios de la ordenación urbanística y territorial del término municipal con carácter de permanencia. Las directrices del plan han de formularse de forma concreta, aunque se admitirá un grado de flexibilidad suficiente que permita mantener su vigencia a pesar de cambios no sustanciales en la ordenación debidos al transcurso del tiempo, siempre que sean compatibles con la esencia que las identifica.

2. Las directrices estratégicas deben ser acordes con los principios de la legislación urbanística y con la legislación sectorial que resulte de aplicación, así como con la Estrategia

Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial que afecten al ámbito del plan general estructural.

3. El contenido de las directrices estratégicas se adecuará a las características del municipio y establecerá los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de la ordenación estructural del planeamiento que puedan sobrevenir.

4. Las previsiones contenidas en las directrices estratégicas son determinaciones esenciales con vocación de dar coherencia e informar del modelo territorial municipal durante la vigencia del plan.

Artículo 7. Los objetivos de la ordenación (art. 22 LOTUP).

La memoria justificativa de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial debe contener los objetivos que se pretenden alcanzar. Los objetivos deben ser:

- a) Específicos: concretos y detallados.
- b) Medibles: debe ser susceptible de ser evaluado su grado de cumplimiento de acuerdo con los indicadores que se determinen.
- c) Alcanzables: la memoria justificativa debe establecer la justificación de que cada uno de los objetivos propuestos es realizable en el plazo previsto de vigencia del plan.
- d) Relevantes: cada objetivo debe tener una significación propia e identificable dentro de la ordenación estructural territorial y urbanística.
- e) Acotado en el tiempo: se debe establecer un escenario temporal que permita la realización del objetivo o grado en el que el mismo se ha alcanzado, debiendo establecerse un plan de seguimiento para observar la evolución en la consecución de cada uno.

Artículo 8. Los indicadores de sostenibilidad (art. 22 LOTUP).

1. La memoria justificativa del plan debe prever indicadores en relación con los objetivos a conseguir. Los indicadores deberán estar integrados por parámetros básicos y ser coherentes con la finalidad de la medición perseguida. Deberá justificarse cada uno de los parámetros utilizados.

2. Los indicadores deben hacer referencia, en todo caso, a la población, al consumo de recursos naturales y a la capacidad tanto del territorio para asumir la nueva ordenación, como de las infraestructuras que prestan servicios urbanísticos existentes para atender el incremento de la demanda de estos servicios.

3. Los ayuntamientos podrán incorporar, en todo o en parte, los indicadores que se especifican en el anexo I de este reglamento.

Sección III

La infraestructura verde a escala municipal

Artículo 9. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal (art. 23 LOTUP).

1. Los planes urbanísticos municipales delimitarán en el ámbito de su ordenación la infraestructura verde.

2. La infraestructura verde debe ser una red coherente para el conjunto del territorio. En su delimitación y caracterización se ajustará a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana e instrumentos de ordenación del territorio que la desarrollen.

3. La delimitación de la infraestructura verde será la precisa para mitigar, entre otros, la alteración, pérdida y fragmentación de hábitats, el deterioro de los procesos ecológicos y servicios de los ecosistemas, así como el crecimiento de los riesgos naturales.

4. La infraestructura verde local o municipal abarcará todo el ámbito territorial del instrumento de ordenación de que se trate en el suelo rural, en el suelo de expansión urbana y en el urbanizado.

5. Las normas urbanísticas que afecten a ámbitos incluidos en la infraestructura verde deberán incorporar las necesidades derivadas de esta mediante una apropiada regulación de los usos que incluya las condiciones que garanticen la integridad y coherencia de la infraestructura verde.

6. En el ámbito urbano y de expansión urbana, para la delimitación y mantenimiento de la infraestructura verde urbana se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Procurará conservar las zonas verdes y el arbolado existente, delimitará nuevos espacios idóneos para incrementar la cobertura verde y su conectividad y adoptará medidas para incrementar los beneficios de los ecosistemas para la ciudad. No obstante, se podrán sustituir unas zonas verdes por otras siempre que se mantenga la superficie destinada a este uso y se justifique el beneficio para la ciudad y para la coherencia de la infraestructura verde.
- b) Propiciará la incorporación al diseño urbano de soluciones basadas en la naturaleza, tales como sistemas de drenaje urbano sostenible, espacios abiertos para reducir el efecto de las inundaciones u otras análogas que mejoren la resiliencia del territorio, sin perjuicio de que estas soluciones puedan combinarse con infraestructuras tradicionales a tal fin.
- c) Establecerá medidas para la conservación de paisajes relevantes para la identidad cultural de las poblaciones.

Sección IV

La red primaria de equipamientos y dotaciones públicas y la red de espacios comunes

Artículo 10. Red primaria (art. 24 LOTUP).

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

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

a) Parques públicos, con las características y exigencias reguladas en el artículo 148 de este reglamento.

b) Equipamientos y dotaciones, públicos que presten servicio a toda la ciudad o varios barrios o unidades funcionales de la misma:

1º) Administrativos.

2º) Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.

3º) Sanitarios, asistenciales, residenciales dotacionales, religiosos y cementerios.

4º) Cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

c) La red viaria y los aparcamientos públicos que, por sus características, tengan carácter estructurante de la ordenación urbana, incluyendo sus alineaciones; la modificación de estas alineaciones tendrá el carácter de ordenación pormenorizada.

d) Las redes estructurales de transporte y comunicaciones.

e) Las redes estructurales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios que el plan pueda prever, como las telecomunicaciones o el gas.

f) Los elementos referidos en los apartados anteriores que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, incluyendo las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

Artículo 11. Estándares de calidad aplicables a las dotaciones públicas.

Los estándares de calidad aplicables a las dotaciones públicas son los establecidos en el capítulo VI de este reglamento.

Artículo 12. La red de espacios comunes (Anexo XII LOTUP).

1. La red de espacios comunes es una determinación de planeamiento urbanístico que puede incluir elementos de la ordenación estructural o de la ordenación pormenorizada, tanto de carácter público o privado, cuyo objeto es facilitar la realización de las necesidades básicas cotidianas de los habitantes del área urbana.

2. Los planes ordenarán la red de espacios comunes con las características y exigencias reguladas en la sección IV del capítulo VI de este reglamento.

Sección V

La zonificación estructural

Artículo 13. Las zonas de ordenación urbanística (arts. 25, 26 y 27 LOTUP).

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

2. Las zonas de ordenación urbanística se delimitarán teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la infraestructura verde, las unidades de paisaje, las características del territorio, los valores ambientales, sociales, culturales y territoriales presentes en el ámbito de la ordenación, las infraestructuras tradicionales existentes y la localización mayoritaria de usos y tipologías edificatorias homogéneas.

3. De acuerdo con los criterios referidos en el apartado anterior, el plan general estructural delimitará en el municipio las zonas rurales, las zonas urbanizadas y las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana.

4. La nomenclatura para designar las zonas se ajustará a los criterios de unificación dispuestos en los artículos siguientes.

Artículo 14. La zonificación estructural de las zonas rurales (art. 26 LOTUP).

1. Las zonas rurales deberán ser ordenadas íntegramente por el plan general estructural, que delimitará el suelo que deba ser objeto de protección de conformidad con lo establecido por la legislación específica aplicable por razón de la protección en la Comunidad Valenciana y con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en este reglamento.

2. Se zonificarán como suelo rural aquellos terrenos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, deberán quedar preservados de su transformación urbanística y deberán mantener sus valores y funciones tanto ambientales como territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñen.

3. La ordenación del plan general estructural diferenciará en las zonas rurales el suelo rural común y el suelo rural de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, territoriales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, así como a los riesgos naturales e inducidos presentes en el territorio.

Artículo 15. La zonificación del suelo rural común.

1. En el suelo rural común, el plan general estructural diferenciará:

a) Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG). Terrenos donde el uso principal sea de vocación agraria cuando sus valores agronómicos no justifiquen su especial protección.

b) Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas y otros análogos, siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada del resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.

c) Zona rural común forestal (ZRC-FO). Terrenos donde el uso principal sea de vocación forestal, aunque no merezcan la calificación de protegidos por falta de relevancia en sus valores.

d) Zona rural común general. Terrenos que por su ausencia de una vocación específica, no puedan incluirse en los apartados anteriores y merezcan la consideración de suelo rural común.

2. Dentro de cada una de estas zonas podrán diferenciarse subzonas en función de los usos que resulten admisibles en ellas, de acuerdo con el artículo (197) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. En cada subzona del suelo rural común deberán establecerse los usos que sean autorizables y los que estén prohibidos. Los usos autorizables en cada subzona deberán ser compatibles entre sí o, en su caso, establecer condiciones de compatibilidad.

4. Para estos suelos, el plan establecerá unas normas que regulen:

a) Los usos autorizables, dentro de los establecidos en el artículo (197) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

b) Las intensidades de los usos, estableciendo parámetros tales como la máxima ocupación de suelo, la edificabilidad máxima en la parcela y la altura máxima.

c) La superficie de parcela mínima indivisible y las normas para prevenir las parcelaciones urbanísticas y la edificación incontrolada.

d) Las condiciones de construcción en la parcela, tales como separación a lindes, separación a caminos o distancia a otros elementos del dominio público o a otras edificaciones.

e) La definición de núcleo de población de viviendas y, en su caso, en relación con actividades turísticas, tales como hoteles, campamentos de turismo o alojamientos rurales.

f) Otros parámetros que se consideren necesarios para la adecuada ordenación de este tipo de suelo rural común.

Artículo 16. La zonificación del suelo rural de especial protección (art. 26 LOTUP).

1. El plan general estructural en el suelo rural de especial protección diferenciará zonas rurales teniendo en cuenta los criterios de zonificación señalados en el apartado 2 del artículo 13 de este reglamento y, especialmente, los valores que son merecedores de protección.

2. Se incluirán en zonas rurales de especial protección los terrenos que de acuerdo con la normativa o planificación sectorial y territorial deban ser objeto de especial protección urbanística. En estos casos, el régimen del suelo será el que derive de dicha normativa o planificación, sin perjuicio de que los instrumentos de planeamiento urbanístico puedan establecer particularidades en dicho régimen debidamente justificadas en la finalidad de la protección de los valores sectoriales o, en su caso, de otros valores que pudieran concurrir en el mismo espacio. En caso de contradicción entre las normas, prevalecerá la que establezca un régimen más restrictivo.

3. También se calificarán como zonas rurales de especial protección los terrenos en los que existan riesgos naturales e inducidos. No obstante, la especial protección en estos casos solo se deberá producir cuando la intensidad del riesgo aconseje la prohibición de usos diferentes de los propios del carácter rural del terreno. La intensidad del riesgo a los efectos de lo establecido en este apartado se determinará en el estudio sectorial que se realice en su caso o, en su defecto, en la evaluación ambiental estratégica.

4. Los suelos no incluidos en los apartados anteriores podrán ser incluidos en zonas rurales de especial protección cuando reúnan valores específicos merecedores de protección aunque no estén regulados por ninguna normativa o planificación sectorial. Los valores determinantes de la protección estarán justificados en el correspondiente estudio sectorial o en la evaluación ambiental estratégica que se realice con objeto del planeamiento urbanístico.

5. En el suelo rural de especial protección, el plan general estructural diferenciará zonas en función de los valores predominantes que motiven su protección, de acuerdo las siguientes denominaciones:

a) Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

b) Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

c) Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

d) Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

Los terrenos que no sean susceptibles de incluir en ninguna de estas zonas se incluirán en una o varias zonas que establezca el instrumento de planeamiento urbanístico cuya denominación responda al objeto de la especial protección. Se admitirá que existan terrenos afectados por más de una zona de las anteriormente indicadas, debiendo reflejarse esta circunstancia mediante el grafismo empleado por el plan.

6. Dentro de cada una de estas zonas podrán diferenciarse subzonas en función de las características territoriales, paisajísticas y ambientales y de los usos que resulten admisibles en ellas de acuerdo con los artículos (26 y 197) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y de la normativa sectorial que resulte de aplicación en función del valor objeto de la protección.

7. En suelo rural protegido, se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus tipologías, sin perjuicio de los procedimientos de minimización de impacto territorial y la rehabilitación de usos tradicionales en masías o construcciones similares preexistentes a la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

8. En cada subzona del suelo rural de especial protección deberán establecerse los usos que sean autorizables y los que estén prohibidos. Los usos autorizables en cada zona deben cumplir los requisitos del artículo (26.c) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos o por ser necesarias para la limitación de los riesgos motivadores de la protección. Además, los usos de cada zona deberán ser compatibles entre sí o, en su caso, deberán establecerse condiciones de compatibilidad.

9. Para estos suelos, el plan general estructural establecerá unas normas urbanísticas que regulen:

a) Los usos autorizables que cumplan los requisitos del artículo (26.c)) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, dentro de los establecidos en el artículo (197) del citado texto refundido, y los usos prohibidos. El uso de vivienda unifamiliar aislada estará, en todo caso, prohibido.

b) Las intensidades de los usos, estableciendo parámetros tales como ocupación de suelo o edificabilidad máxima en la parcela, altura máxima y otros propios de la ordenación de la parcela o la edificación que se considere procedente regular desde las normas urbanísticas.

c) La superficie de parcela mínima indivisible y las normas para prevenir las parcelaciones urbanísticas y la edificación incontrolada.

d) Las condiciones de construcción en la parcela, tales como separación a lindes, separación a caminos o distancia a otros elementos del dominio público.

e) La definición de núcleo de población, en su caso, en relación con actividades turísticas, tales como hoteles, camping o alojamientos rurales.

f) Otros parámetros que se consideren necesarios para la adecuada ordenación del este tipo de suelo.

10. En cualquier caso, en el suelo no urbanizable, las condiciones de uso y edificación establecidas en la normativa sectorial reguladora aprobada por la administración sectorial competente son de aplicación directa con carácter estructural.

Artículo 17. Dotaciones públicas en suelo rural (arts. 26 y 199 LOTUP).

El plan general estructural zonificará como suelo rural los suelos dotacionales aislados de la red primaria que se hallen rodeados de suelo rural, así como las vías de comunicación o infraestructuras lineales que discurran por el suelo no urbanizable, en este último caso, desde el perímetro exterior de los núcleos urbanos formados por suelos urbanizados y los suelos de expansión urbana.

Artículo 18. La zonificación de los suelos urbanizados y de suelos de expansión urbana.

1. Se zonificarán como suelo urbanizado aquellos terrenos que estén en situación de suelo urbanizado.

2. Están en situación de suelo urbanizado aquellos terrenos que tengan las condiciones de urbanización establecidas en la vigente legislación estatal de suelo y en el apartado (2.b) del artículo (25) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. Con carácter general, el plan zonificará como suelo urbanizado los terrenos cuyo desarrollo prevea realizar preferentemente mediante actuaciones aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo (78) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4. Excepcionalmente, el plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:

a) Los terrenos consolidados por la urbanización por contar con algunos de los servicios urbanísticos que permitirían realizar actuaciones aisladas pero cuya ejecución urbanística y el reparto de cargas y beneficios derivados de la ordenación prevista comportarán la conveniencia de desarrollarlos por actuaciones integradas.

b) Los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) Las zonas contempladas en el artículo (25.4) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 19. La zonificación de suelo de expansión urbana (arts. 7 y 25 y anexo XII LOTUP).

Se zonificarán como suelo de expansión urbana aquellos terrenos que encontrándose en situación básica de suelo rural no contengan especiales valores que los hagan merecedores de protección de acuerdo con lo regulado en el artículo 16 de este reglamento y que el plan delimite como ámbito destinado a su transformación urbanística por prever su desarrollo mediante actuaciones integradas, conforme a los criterios establecidos en el artículo 20 de este reglamento.

Artículo 20. Criterios territoriales para la ubicación y ordenación de los suelos de expansión urbana (arts. 4 a 11 LOTUP).

Para determinar la ubicación y ordenación de los ámbitos de expansión urbana, se deberá tener en cuenta:

a) La infraestructura verde y el paisaje, de tal forma que la zonificación que se proponga sea compatible con las funciones de la primera, de acuerdo con el (apartado 5 del artículo 4) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y con los objetivos a cumplir por el segundo, de acuerdo con los artículos (6 y 8) del citado texto refundido.

b) La eficiencia en el consumo de recursos, la generación de emisiones y de residuos y el coste de mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

c) La preferencia por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.

d) Evitar la generación de continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los diferentes núcleos urbanos.

e) La disponibilidad de recursos hídricos, previendo, en su caso, medidas de reasignación de los recursos hídricos o de construcción de infraestructuras que permitan obtenerlos.

f) El régimen de escorrentías y la morfología de los cauces, salvo que existan causas justificadas de interés general. Se evitarán los nuevos desarrollos en zonas de riesgo de inundación significativo, salvo que, a falta de alternativas de localización, puedan implementarse medidas correctoras suficientes y se evite el incremento significativo del riesgo de inundación a terceros. A estos efectos, se consideran zonas de riesgo de inundación significativo las zonas de flujo preferente y aquellas que tienen una peligrosidad de inundación de niveles entre 1 y 5, según los criterios regulados en el artículo 8 de la Normativa del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

Artículo 21. Criterios socioeconómicos para la ordenación de los usos en los ámbitos de suelo urbanizado y de expansión urbana (art. 13 y anexo XII LOTUP).

Para la ordenación de los usos en los ámbitos de expansión urbana se tendrán en consideración los siguientes criterios socioeconómicos:

1º) La ordenación de los ámbitos de expansión urbana responderá a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su edad, género y diversidad. Esta ordenación deberá considerar todas las esferas de la vida de las personas: la productiva, la reproductiva, la social o

política, y la personal. Igualmente se debe posibilitar la atribución de los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren.

2º) Se fomentará la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.

3º) Se procurará conseguir ciudades compactas, con un tejido denso definido que favorezca la proximidad entre las actividades diarias y la conexión con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano localizados en la periferia y limitando el crecimiento disperso.

4º) Se propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, en los términos regulados en la sección IV del capítulo VI de este reglamento.

5º) Se favorecerá la calidad y la complejidad de los tejidos urbanos mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados con la ciudad mediterránea tradicional.

6º) Se delimitará la red de espacios comunes por barrios. Esta red se diseñará en los términos regulados en la sección IV del capítulo VI de este reglamento.

7º) Se atenderá al principio de accesibilidad universal y movilidad sostenible, con un sistema de transporte público eficiente, cualificado y viable. Asegurará y la movilidad peatonal y no motorizada, mediante una adecuada estructura y morfología de las calles, espacios públicos, y secciones viarias. Especialmente se favorecerá la movilidad a pie de las cortas distancias y el acceso a los espacios de la red de espacios comunes para la socialización y la convivencia. Coordinará la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

8º) Se procurará dotar a los ámbitos de nueva expansión de las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social.

Artículo 22. La zonificación por razón de las características del entorno urbano (art. 27 LOTUP).

1. Para los suelos urbanizados, el plan general estructural diferenciará, en su caso, las siguientes zonas:

a) Núcleos históricos tradicionales y otros ámbitos declarados Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local (ZUR-NH).

b) Ensanche (ZUR-EN).

c) Suelo urbanizado residencial (ZUR-RE).

d) Ámbitos periurbanos que incluyan las pequeñas ampliaciones de suelo urbano a que se refiere el artículo (25.4) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

e) Zona industrial (ZUR-IN), ámbito urbanizado cuyo uso prioritario es el industrial.

f) Zona terciaria (ZUR-TR), ámbito urbanizado cuyo uso prioritario es el terciario.

2. Para los suelos de expansión urbana se diferenciarán los sectores delimitados para su ordenación pormenorizada mediante planes parciales.

3. En cada una de estas zonas se podrá delimitar una o varias áreas funcionales. Y dentro de cada una de las áreas funcionales se podrán delimitar subzonas en función de su uso predominante o prioritario. Diferenciando las subzonas de:

a) Uso residencial (ZND-RE), que podrá ser de alta, media o baja densidad.

b) Uso industrial (ZND-IN), que podrá ser de alta, media o baja intensidad.

c) Uso terciario (ZND-TR), que podrá ser de alta, media o baja intensidad, pudiendo destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.

4. Se podrán utilizar otras caracterizaciones dominantes para describir estos usos y tipos edificatorios básicos si las anteriores no fueran adecuadas al uso a implantar.

Artículo 23. Aplicación del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (art. 27 LOTUP).

1. La ordenación estructural de cada una de estas zonas contendrá las determinaciones estructurales referidas en esta sección, fijando la edificabilidad y los criterios tipológicos. A tales efectos, se podrá tener como referencia el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística en orden a establecer su ordenación pormenorizada mediante remisión al mismo.

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

Artículo 24. Núcleos históricos tradicionales y ordenación de inmuebles catalogados (art. 27 LOTUP).

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

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

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

Sección VI

La clasificación de suelo

Artículo 25. Clasificación del suelo (art. 28 LOTUP).

1. El suelo se clasifica en las siguientes categorías: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El plan clasificará como suelo urbano los terrenos incluidos en las zonas de suelo urbanizado.

3. El plan clasificará como suelo urbanizable los terrenos incluidos en las zonas de suelo de expansión urbana.

4. El plan clasificará como suelo no urbanizable los terrenos incluidos en las zonas de suelo rural.

Artículo 26. Régimen jurídico aplicable al suelo urbano (art. 28 LOTUP).

1. El plan identificará los ámbitos para llevar a cabo actuaciones de reforma, regeneración y renovación urbana. La delimitación y ejecución de estos ámbitos se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de este reglamento, en el artículo (72.4) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo vigente.

2. El plan podrá identificar actuaciones de dotación, siendo su régimen jurídico el establecido en el artículo 37 de este reglamento, en el Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo vigente.

3. El plan diferenciará en los terrenos clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que se vayan a desarrollar mediante actuaciones aisladas de aquellos otros que se vayan a desarrollar mediante actuaciones integradas.

4. El régimen jurídico del suelo urbano a desarrollar por actuaciones aisladas es el establecido en el artículo (72) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo vigente.

5. El régimen jurídico del suelo urbano a desarrollar por actuaciones integradas es el establecido en el artículo (72) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo vigente.

Artículo 27. Régimen jurídico del suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se desarrollarán mediante actuaciones integradas.

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

3. El régimen jurídico de suelo urbano a desarrollar por actuaciones integradas será el establecido en el artículo (72) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo vigente.

Artículo 28. Régimen jurídico del suelo no urbanizable.

El régimen jurídico del suelo no urbanizable será el establecido en los artículos (26 y 196 y siguientes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en la legislación estatal de suelo vigente.

Sección VII

Ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado

Artículo 29. Delimitación de sectores en suelo urbanizable (art. 29 LOTUP).

1. Sector es el ámbito de ordenación del suelo urbanizable propio de un plan parcial. Constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permiten su desarrollo técnica, ambiental, social y económicamente viable mediante planes parciales. Cada plan parcial abarcará uno o varios sectores completos. Cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este reglamento.

2. La finalidad perseguida al delimitar el sector será lograr la urbanización completa del ámbito para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado del municipio. La urbanización deberá realizarse cumpliendo con los estándares de calidad urbana establecidos en este reglamento. La ordenación de los sectores asegurará una correcta integración de los diferentes suelos que se desarrollen, tanto entre ellos como con las áreas urbanas existentes, con el objetivo de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.

3. El perímetro del sector se configurará atendiendo a los siguientes criterios urbanísticos:

a) Con alineaciones propias de la red primaria de dotaciones.

b) Con viarios, que serán o no propios de la red primaria, según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el plan general estructural o en el plan parcial del sector al que pertenecen. Estos viales podrán ser peatonales, pero su anchura mínima será de 6 metros y no tendrán obstáculos que impidan el paso de vehículos de emergencia. En su caso, los linderos laterales exteriores de estos viales contendrán franjas lineales arboladas para reducir el impacto paisajístico de una actuación o, en su defecto, otras medidas para facilitar su integración visual.

c) Con otros sectores o con suelo urbano.

d) Con elementos territoriales que puedan servir como límite natural entre diferentes clases de suelo, tales como caminos rurales públicos, vías pecuarias, acequias, barrancos o perímetros de protección del dominio público, curvas de nivel topográfico, taludes, y otros análogos.

4. La delimitación de los sectores no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad, salvo que el plan acredite que dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento.

Artículo 30. Áreas diferenciadas en los sectores.

1. Los sectores podrán tener dos áreas diferenciadas:

a) La superficie computable del sector, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VI de este reglamento.

b) La red primaria adscrita al sector y, en su caso, elementos de la red secundaria adscritos o vinculados exteriormente al sector que proporcionen servicio al sector al que se adscriben.

2. Los nuevos sectores que se delimiten junto a reservas de suelo aprobadas por la Generalitat con destino a la implantación de infraestructuras y dotaciones públicas, incorporarán los suelos colindantes de dichas reservas a efectos de su obtención con cargo al sector como elementos pertenecientes a la red primaria o, en su caso, a la secundaria adscritas, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

Artículo 31. Ámbitos de reforma interior en suelo urbano.

1. Los planes generales estructurales podrán delimitar ámbitos de reforma interior en el suelo urbano.

2. Dentro de estos ámbitos, los instrumentos de reforma interior diferenciarán los suelos sometidos al régimen de las actuaciones aisladas de edificación o rehabilitación a los que el planeamiento les reconoce el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y las sometidas al régimen de las actuaciones de dotación, así como aquellos otros sometidos al régimen de las actuaciones integradas de renovación urbana desarrollables como unidades de ejecución, reguladas en los artículos (70 y siguientes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. La finalidad perseguida al delimitar los ámbitos de reforma interior será:

a) Establecer una nueva ordenación del ámbito de reforma interior y adecuar la urbanización a la nueva ordenación propuesta, atendiendo a las nuevas demandas sociales, técnicas y ambientales.

b) Adaptar la urbanización existente a las nuevas demandas sociales, técnicas y ambientales, manteniendo sustancialmente la ordenación urbanística existente.

c) Finalizar la urbanización completa del ámbito y su correcta integración con las áreas urbanas existentes.

d) En el caso de las áreas de renovación y, en concreto para las de regeneración urbana, la delimitación se realizará sobre espacios urbanos vulnerables o donde existan situaciones de obsolescencia, situaciones graves de ineficiencia energética o deterioro físico o ambiental.

e) Cualquiera otra que tenga como finalidad la consecución de los principios, objetivos y finalidades del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4. Con carácter general, la delimitación se realizará por barrios o áreas funcionales urbanas. No obstante, podrá realizarse la delimitación de áreas con criterios diferentes motivados en el mejor cumplimiento del fin perseguido.

Sección VIII

Criterios para la delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo

Artículo 32. Criterios para la delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo (arts. 30 y 32 LOTUP).

El establecimiento de áreas de reparto y la determinación de los aprovechamientos tipo se realizará conforme a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana.

Sección IX

Condiciones de desarrollo de los sectores de planeamiento

Artículo 33 Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico (art. 31 LOTUP).

1. Los planes generales estructurales determinarán la secuencia lógica del desarrollo territorial de los sectores. Para ello, de forma justificada, establecerán las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica y del informe de sostenibilidad económica correspondientes.

2. El contenido de la secuencia lógica del plan consistirá en la determinación de las infraestructuras necesarias para las conexiones interiores y exteriores al sector, para la correcta prestación de los servicios urbanísticos que deben implantarse en la ejecución de la correspondiente actuación integrada. Asimismo, podrá consistir en un orden secuencial del desarrollo de sectores, en este caso, justificado en la mayor eficiencia en la ejecución de las infraestructuras referidas en este apartado o en el cumplimiento de los criterios de crecimiento establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en este reglamento y en el plan general estructural.

3. Los planes generales estructurales, en la memoria justificativa y en las directrices estratégicas del plan, establecerán los criterios que resulten de aplicación para delimitación de nuevos sectores, si fuera necesario.

Sección X

Determinaciones de la ordenación pormenorizada en suelo urbano y suelo urbanizable

Artículo 34. Determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y suelo urbanizable (art. 35 LOTUP).

1. Tiene la consideración de ordenación pormenorizada la relativa a todas las determinaciones que ordenen de modo preciso y con el grado de detalle adecuado, el ámbito al

que se refieran, de forma coherente con la ordenación estructural. La ordenación que no es estructural es pormenorizada.

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

a) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público. Tendrá tal consideración, el suelo dotacional que no merezca la configuración de red primaria o estructural de acuerdo con los siguientes criterios:

1º) Reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

2º) Reservas de terreno para equipamientos públicos.

3º) En función del tamaño del municipio, las distintas áreas de equipamiento resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del plan parcial a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población a los diferentes servicios sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

b) La red de espacios comunes en relación con lo establecido en el capítulo VI de este reglamento, respecto de los elementos que tengan el carácter de ordenación pormenorizada.

c) La delimitación de unidades de ejecución. Cada una de ellas será técnica, ambiental, social y económicamente viable, con independencia de las otras que pudieran delimitarse. Para cada unidad de ejecución, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el plan general estructural, el plan parcial fijará sus condiciones de urbanización.

d) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimientos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que prevea el plan. El plan parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

– Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios. Se indicarán las fuentes de la misma y, en su caso, su área de protección y el caudal disponible.

– Red de alcantarillado. Se preverá red separativa. Para el cálculo de su capacidad y diseño habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales todo tipo. Contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y el sistema de depuración.

– Red de distribución de energía eléctrica. Se señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de zonas de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que estos tengan que realizarse en edificación exenta, las ordenanzas del plan deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

– Red de alumbrado público.

- Red de telecomunicaciones de banda ancha.

Además del trazado de estas redes, se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose, claramente, los elementos que hayan de realizarse en galería.

Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

e) Si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica y de telecomunicaciones de otras características, la conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia de la previsión del trazado de las redes citadas deberá ser debidamente justificada.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones y transportes propias del ámbito de desarrollo y de su enlace con la red primaria de comunicaciones previsto en el plan general estructural, así como la previsión de aparcamientos.

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

h) Fijación de alineaciones y rasantes, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso, de la parcela.

i) Concreción de los usos pormenorizados de cada área o sector en desarrollo de las previsiones propias de la ordenación estructural para cada uno de ellos.

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

k) Fijación del aprovechamiento tipo y de las áreas de reparto.

l) Normativa a la que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones, así como las ordenanzas generales de edificación.

m) Condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones.

n) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

3. La regulación pormenorizada de la edificación se articulará preferiblemente por remisión a reglamentaciones zonales de carácter general, de las previstas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística o en el plan general estructural. La ordenación pormenorizada no modificará la edificabilidad, en más o en menos de un diez por ciento, ni el uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.

Artículo 35. Red secundaria y delimitación de unidades de ejecución (arts. 36 y 69 LOTUP).

1. La red secundaria complementa la red primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2. La red secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, que se ajustará a los estándares establecidos en el capítulo VI de este reglamento.

3. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a su regulación en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su Reglamento de

Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana, y se contendrá en la ordenación pormenorizada de planes y en los programas de actuación integrada.

Artículo 36. Otras determinaciones de ordenación pormenorizada (art. 35 LOTUP).

1. Es una determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipologías edificatorias en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Siempre que sea posible se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbana, desarrollando los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada parcela y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento. Cada una de las áreas en las que sea aplicable una misma normativa se denominará Zona de Ordenación.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado y la parcelación de este o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no quedara dibujada en el plan, este determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas, así como de las dimensiones exigibles en su frente o linderos.

3. La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el plan especifique en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo, al subsuelo o al vuelo para el caso de la aplicación del régimen establecido para los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico regulados en el (artículo 101 y anexo XIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en el Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana y en la legislación estatal de suelo. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien por resultar imposible su obtención por compensación de aprovechamiento, mediante su expropiación conforme a la legislación aplicable.

Artículo 37. Definición de las actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en el suelo urbano (art. 70 de la LOTUP).

En virtud de lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la ley estatal de suelo y de rehabilitación urbana aprobado por real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y del artículo (70 y concordantes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se consideran como actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano las siguientes:

1. Se entienden como actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1º) Las actuaciones de reforma y de regeneración urbana, cuyas determinaciones tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o la sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o de vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad. Se considerarán actuaciones de regeneración urbana aquellas que incorporen medidas

sociales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa globalizada. La ordenación y desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior, en los términos establecidos en el artículo (72) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2º) Las actuaciones de renovación urbana, cuyas determinaciones tienen por objeto la intervención en un ámbito acotado de suelo urbano que comporte la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de poder satisfacer cualquiera de los objetivos contemplados en el número anterior. La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior, y su desarrollo se gestionará mediante la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas.

b) Las actuaciones de dotación, cuyas determinaciones tienen por objeto prever los suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías que se deriven de un incremento de aprovechamiento consistente en un aumento de edificabilidad, de densidad o de un cambio de uso de diferente rentabilidad económica asignado sobre el otorgado por el planeamiento anterior, atribuido a parcelas concretas localizadas en una zona o subzona de suelo urbano, sin que la actuación requiera la reforma o la renovación de la urbanización preexistente. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo en régimen de actuaciones aisladas mediante la aplicación de la reparcelación discontinua y voluntaria o de las alternativas compensatorias equivalentes, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En los supuestos en los que resulten afectados varios propietarios de parcelas y que deban ejecutarse nuevas obras de urbanización, se podrán gestionar mediante una actuación integrada

2. Se entienden como actuaciones de edificación o de rehabilitación, aquellas que tienen por objeto la edificación o la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y, en su caso, el suelo dotacional público necesario para otorgarle la condición de solar. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo en régimen de actuaciones aisladas mediante la formulación de los proyectos de edificación o rehabilitación correspondientes.

CAPÍTULO III

Función, determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación

Artículo 38. Principio de mínimo contenido necesario (art 14 LOTUP).

1. El contenido de los instrumentos de ordenación urbanística y de los documentos que le acompañen se ajustará a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Las administraciones públicas que intervengan en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación solo podrán exigir aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley. No se requerirán, ni reiterarán,

documentos que hayan sido elaborados por una Administración Pública, ni los que hubieran sido aportados anteriormente por la Administración Pública promotora.

2. El órgano promotor, el órgano ambiental y el órgano sustantivo que intervengan en el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos solo requerirán aquellos informes que se consideren necesarios para la evaluación del documento urbanístico y aquellos que sean exigibles de conformidad con la legislación urbanística o con la legislación sectorial que resulte de aplicación. No se requerirán aquellos que en el procedimiento de aprobación del plan ya hubieran sido requeridos y emitidos, constando los mismos en el expediente administrativo, aunque lo fueren por otros órganos, salvo por motivo justificado, que deberá constar en la solicitud del informe.

La comprobación del cumplimiento por el órgano promotor de los condicionantes establecidos en los informes sectoriales desfavorables sujetos a condiciones se realizará por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su acuerdo de resolución del expediente, salvo que, excepcionalmente, por su dificultad técnica sea preciso requerir de nuevo informe a la administración sectorial competente.

3. El contenido de los informes sectoriales que se emitan como resultado de la consulta realizada a los órganos administrativos afectados se expresará de forma objetiva, clara, concisa y concreta en relación con el objeto de la solicitud, especialmente en lo relativo a las condiciones o requisitos que se establezcan, de modo que puedan ser directamente incorporados al plan sin necesidad de interpretación posterior. Asimismo, el informe se ajustará a las competencias del órgano emisor y al ámbito de la consulta, y no se tendrán en cuenta las exigencias de reproducir en el plan el texto de preceptos normativos vigentes.

Sección I

Plan general estructural

Artículo 39. Tipos de planes generales estructurales.

Los planes generales estructurales podrán ser de tres tipos:

- a) Planes generales estructurales municipales.
- b) Planes generales estructurales mancomunados.
- c) Planes generales estructurales simplificados.

Subsección 1ª

Plan general estructural municipal

Artículo 40. Función, ámbito y alcance del plan general estructural municipal (art.20 LOTUP).

1. Los planes generales estructurales municipales definen la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural para términos municipales completos.

2. La ordenación urbanística estructural para todo el término municipal del plan general estructural incluirá las determinaciones estructurales en los términos establecidos en el capítulo II de este reglamento.

3. Todo municipio debe tener su propio plan general estructural municipal, salvo que cuente con un plan general estructural mancomunado o un plan general estructural simplificado.

4. Cada plan general estructural municipal debe justificar su adecuación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, a los planes de acción territorial que le afecten y al planeamiento de los municipios colindantes. Además de la ordenación estructural del término municipal completo, el plan general estructural debe reflejar la ordenación de los términos municipales más próximos que lo circunden hasta una franja limítrofe de la anchura imprescindible, en cada punto, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos.

5. El plan general estructural municipal tiene vigencia indefinida en el tiempo. No obstante, preverá la expansión urbana del municipio para un horizonte temporal mínimo de veinte años, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años. El transcurso del plazo de ocho años, el desvío sustancial de las previsiones de cualquiera de los escenarios referidos en el apartado anterior o la conveniencia para el municipio de un modelo territorial sustancialmente diferente del contemplado en el instrumento de planeamiento general vigente, legitimarán a la corporación local para la revisión del mismo y la tramitación y aprobación de un nuevo plan general estructural.

Artículo 41. Tratamiento en el plan general de la ordenación urbanística anterior a su vigencia.

Los planes generales estructurales incorporarán expresamente, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio plan general estructural declare vigentes, adecuándolas a la legislación urbanística en vigor.

Artículo 42. Documentación del proyecto de plan en la fase de inicio de la tramitación (art. 50 LOTUP).

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

a) Memoria Informativa que de forma clara y esquemática refiera:

1º) Planeamiento vigente y su grado de desarrollo.

2º) Riesgos potenciales observados en el territorio.

b) Planos de Información que refleje:

1º) La clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

c) Memoria Justificativa, que contenga:

1º) Modelo territorial propuesto y la estrategia de desarrollo, su adecuación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, a los planes de acción territorial y al planeamiento de los municipios colindantes.

2º) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo.

d) Planos de Ordenación, a escala 1:10.000, de cada una de las alternativas propuestas:

1º) Ámbitos de clasificación y calificación de suelo.

2º) Red primaria.

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

Artículo 43. Documentación de la versión preliminar del plan general estructural (art. 34 LOTUP).

La versión preliminar del plan general estructural se formará con los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa:

1º) Documento de información: Memoria y planos.

2º) Memoria justificativa.

b) Parte con eficacia normativa:

1º) Documento de objetivos del plan general estructural, directrices estratégicas e indicadores de sostenibilidad.

2º) Normas urbanísticas.

3º) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión.

4º) Catálogo.

5º) Planos de Ordenación.

Artículo 44. Documento de información (art. 34 LOTUP).

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

a) Memoria informativa, que contendrá las condiciones geográficas e institucionales del territorio ordenado:

1º) Breve referencia a las características naturales del territorio.

2º) Características de la población y previsiones de su evolución.

3º) Ficha resumen del planeamiento vigente con anterioridad.

4º) Breve referencia a las condiciones que se deriven de la Estratégica Territorial de la Comunitat Valenciana, del planeamiento de acción territorial vigente y de los planes o de la normativa sectorial vigente que afecte a la ordenación urbanística.

5º) Resultados del trámite inicial de la evaluación ambiental estratégica.

c) Los planos de información del plan general estructural, que se redactarán a escala adecuada de 1/10.000 o 1/5.000, se encontrarán disponibles en soporte digital, tendrán como base las cartografías oficiales de la Comunitat Valenciana, suministradas por el Instituto

Cartográfico Valenciano, se ajustarán a lo establecido en el Decreto de Referenciación Cartográfica y Formatos de Presentación de Instrumentos de Planificación, y reflejarán:

1º) Los usos, e infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.

2º) Clasificación y calificación de suelo en el planeamiento vigente con anterioridad, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ejecutados, y su grado de ejecución, de los no ejecutados.

Artículo 45. La memoria justificativa (art. 34 LOTUP).

1. La memoria justificativa, atendiendo a las características y complejidad del municipio, que podrán justificar de manera razonada la no inclusión de algunos de los apartados, referirá:

a) La descripción y justificación de la ordenación estructural e información estadística de sus magnitudes:

1º) Objetivos que se pretenden alcanzar con la ordenación, problemática a la que se trata de dar respuesta con la ordenación e indicadores para evaluar el cumplimiento de los objetivos.

2º) Modelo territorial propuesto para la consecución de los objetivos del plan.

3º) Adecuación a los principios rectores y objetivos del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4º) Justificación de su coherencia con el planeamiento de los municipios colindantes.

5º) Fundamento objetivo, racional y razonable desde el punto de vista urbanístico, territorial, ambiental, económico y social, que justifica su adopción de la alternativa seleccionada frente a otras posibles alternativas y análisis ponderado de cada una de estas.

6º) Tabla que exprese la superficie incluida en cada clase de suelo por zonas urbanísticas, y en cada sector de suelo urbanizable.

7º) Justificación de la suficiencia de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la red general de infraestructuras y servicios, de la red de espacios comunes y de las condiciones objetivas de conexión e integración de los sectores del suelo urbanizable.

8º) Justificación de la política urbanística en materia de vivienda de protección pública prevista por el plan.

9º) También se especificarán las circunstancias relativas a la vigencia del plan y a las causas que den lugar a la revisión del mismo.

b) Para cada sector de suelo urbanizable o ámbito de reforma interior de suelo urbano que deba ser objeto de un plan de desarrollo, la memoria justificativa incluirá:

1º) Descripción de la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al área urbana principal y a los núcleos urbanos existentes.

2º) Identificación del uso global dominante y de los usos compatibles. Identificación de los usos incompatibles dentro de cada sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio plan, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

3º) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente o compatible de ellas.

4º) Cuantificación de las magnitudes, máxima y mínima, de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

c) Criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y para la delimitación de las áreas de reparto.

2. El estudio ambiental y territorial estratégico, conforme a la legislación medioambiental, se formalizará como capítulo independiente de la Memoria.

3. La memoria justificativa se acompañará de los siguientes documentos

1º) Estudio de Paisaje.

2º) Memoria de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

3º) Análisis de la ordenación propuesta desde la perspectiva de género y diversidad funcional.

4º) Programa de seguimiento de ejecución del plan.

5º) Otros estudios complementarios estrictamente necesarios, que deberán considerar aspectos diferentes de los señalados en los números anteriores, que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y siempre que por exigencias de su tramitación no puedan formalizarse como un apartado más de la memoria justificativa.

4. En ningún caso se condicionará la redacción del plan general a la realización de estudios de interés ambiental, económico o social que no tengan relevancia para la fijación de sus determinaciones o puedan abordarse con independencia de él.

5. La Memoria Justificativa se redactará de modo sintético, evitando teorizaciones innecesarias al fin perseguido, que es el de explicar el fundamento objetivo, racional y razonable de las decisiones y determinaciones del contenido propositivo del plan general.

Artículo 46. El documento de objetivos, directrices estratégicas e indicadores de sostenibilidad (art. 34 LOTUP).

Los objetivos del plan general estructural, las directrices estratégicas y los indicadores de sostenibilidad constituyen el documento de directrices y criterios de eficacia vinculante, que se redactará con independencia de la memoria y expresará lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de este reglamento.

Artículo 47. Las normas urbanísticas (art. 34 LOTUP).

Las normas urbanísticas del plan general estructural establecerán:

a) La regulación del régimen general propio de cada una de las clases de suelo.

b) Disposiciones relativas a la división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de las zonas su uso global, los usos compatibles y los incompatibles, la edificabilidad de la zona y los tipos básicos de edificación, pudiendo remitirse al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, en caso contrario, deberán establecer las equivalencias de las previsiones del Plan por referencia a dicho reglamento.

c) El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

d) La definición de los elementos y reservas de suelo propios de la red primaria y de la red de espacios comunes y descripción de sus principales características y magnitudes. Asimismo,

contendrá la especificación de las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los planes parciales o, en su caso, los planes de reforma interior y planes especiales de los que se pueden contabilizar como superficie computable del sector, de acuerdo con lo previsto en el (Anexo IV) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En su caso, se establecerán normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento de la red primaria dentro de un sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

e) La normativa de ejecución y edificación de las dotaciones de red primaria. Así como las normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización. Estas normas pueden establecerse para cada sector o con carácter general para todos ellos, diferenciando las zonas industriales del resto.

f) Las normas sobre la reserva de patrimonio público de suelo en los sectores de uso residencial y en ámbitos de suelo urbano de reforma y regeneración urbana o con incremento del aprovechamiento.

g) En suelo no urbanizable, reflejarán:

1º) Los usos autorizables dentro de los establecidos en el artículo (197) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y los usos prohibidos.

2º) Las intensidades de los usos, estableciendo parámetros tales como ocupación de suelo o edificabilidad máxima en la parcela, altura máxima y otros propios de la ordenación de la parcela o la edificación, que se considere procedente regular desde las normas urbanísticas.

3º) La superficie de parcela mínima indivisible y las normas para prevenir las parcelaciones urbanísticas y la edificación incontrolada.

4º) Las condiciones de construcción en la parcela, tales como separación a lindes, separación a caminos o distancia a otros elementos del dominio público.

5º) La definición de núcleo de población respecto de uso residencial y, en su caso, en relación con actividades turísticas, tales como hoteles, campamentos de turismo o alojamientos rurales.

6º) Otros parámetros que se consideren necesarios para la adecuada ordenación de este tipo de suelo.

h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior y los usos e intensidades de cada sector.

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

3. Establecerán un régimen transitorio en el que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la ordenación pormenorizada y la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio plan general estructural.

4. Expresarán las construcciones erigidas con anterioridad al Plan que hayan de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, y el régimen que resulte de aplicación a las mismas.

Artículo 48. Fichas de planeamiento (art. 34 LOTUP).

Se redactará una ficha de planeamiento por cada ámbito de desarrollo pormenorizado delimitado, con el contenido de la ficha de zona para un ámbito de nuevo desarrollo que se establece en el (anexo V) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en la que queden determinadas las condiciones de ordenación que se establezcan en la ordenación estructural para dicho ámbito.

Artículo 49. Fichas de gestión (art. 34 LOTUP).

Se redactará una ficha de gestión para cada una de las actuaciones integradas previstas por el Plan, con el contenido del (anexo V) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 50. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (art. 34 LOTUP).

El Catálogo se redactará con la precisión exigible conforme al (anexo VI) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 51. Planos de ordenación estructural (art. 34 LOTUP).

Los planos de ordenación estructural incluirán:

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

1º) La infraestructura verde y las unidades de paisaje.

2º) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas. En el suelo no urbanizable se graficará, además, la delimitación de las zonas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica. Este plano incluirá las zonas de minimización de impacto territorial.

3º) La estructura del territorio, con señalamiento de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de los elementos estructurales de la red de espacios comunes, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes en una franja de, al menos, 500 m.

4º) Las zonas de suelo, indicando los usos globales previstos.

5º) Los ámbitos de desarrollo mediante plan de reforma interior en suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable.

b) Para el suelo urbanizable y para el suelo delimitado en áreas de renovación y regeneración urbana, planos, a escala 1:5.000, referidos a:

1º) Delimitación del ámbito.

2º) La división de zonas de ordenación urbanística.

3º) La red primaria de reservas de suelo dotacional y red de espacios comunes.

Subsección 2ª

Plan general estructural mancomunado

Artículo 52. Función, ámbito y alcance de los planes generales estructurales mancomunados (arts. 18 y 20 LOTUP).

1. Los planes generales estructurales mancomunados establecerán la ordenación estructural de dos o más términos municipales completos.

2. Su contenido será el mismo que el establecido en la subsección 1ª de esta sección para el plan general estructural municipal, si bien las determinaciones deben abarcar la totalidad del ámbito que constituya su objeto.

3. La ordenación pormenorizada del plan general estructural mancomunado corresponde a cada uno de los ayuntamientos de los municipios incluidos en su ámbito. La ordenación pormenorizada se realizará a través de los planes de ordenación pormenorizada, los planes parciales, los planes de reforma interior, los estudios de detalle, los planes especiales o los catálogos, según corresponda.

Artículo 53. La red primaria de dotaciones públicas.

1. El plan general estructural mancomunado podrá establecer infraestructuras y espacios libres que articulen la totalidad del ámbito del plan, así como equipamientos de la red primaria para todo el ámbito, tales como centros educativos, bibliotecas, centros de bomberos o emergencias, hospitales o centros sanitarios, centros asistenciales para la tercera edad, residencias dotacionales, auditorios, polideportivos y otros análogos. En estos casos, los equipamientos de la red primaria se podrán adscribir a uno o varios sectores de los previstos en el plan general estructural mancomunado, siempre que se puedan recibir los servicios que en el equipamiento se faciliten, procurando el justo reparto de beneficios y cargas.

2. Se procurará una ordenación equitativa de estos equipamientos, de modo que todos los municipios incluidos en el ámbito participen de un modo equivalente en los beneficios y en las cargas derivados de los mismos.

Artículo 54. Los sectores de usos productivos.

1. El plan general estructural mancomunado ordenará de modo conjunto los ámbitos donde el uso global sea el industrial o el terciario, pudiendo concentrar en un solo municipio el crecimiento de este tipo de suelo a los efectos de los criterios de utilización sostenible del suelo de los artículos (7 y siguientes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y la Estrategia Territorial de la Comunitat Valencia, en cuanto a los límites de crecimiento de los suelos de expansión urbana y de los suelos vacantes.

2. Se realizará un estudio de alternativas en todo el ámbito de los términos municipales mancomunados y se establecerá la ubicación más adecuada desde el punto de vista económico, territorial, ambiental y social, debiendo quedar expresamente justificado el razonamiento de la selección del emplazamiento en relación con las alternativas descartadas.

Artículo 55. Los ámbitos de gestión urbanística.

El plan general estructural mancomunado podrá delimitar áreas de reparto, sectores, e incluso unidades de ejecución, cuyo ámbito pertenezcan a dos términos municipales diferentes.

Subsección 3ª

Planes generales estructurales simplificados

Artículo 56. Función, ámbito y alcance de los planes generales estructurales simplificados.

1. Los planes generales estructurales simplificados podrán formularse para establecer la ordenación estructural de municipios cuya población potencial del plan sea igual o inferior a 5.000 habitantes.

2. El ámbito de los planes generales estructurales simplificados será todo el término municipal, incluyendo el suelo ya urbanizado y el que esté en la situación básica de suelo rural.

3. Los planes generales estructurales simplificados ordenarán el suelo que ya está urbanizado, podrán prever un ámbito de suelo urbano al que se refiere el (apartado 4 del artículo 25) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Los estándares máximos de estas zonas serán los siguientes:

- a) Una superficie máxima de cuatro hectáreas.
- b) Una edificabilidad máxima 20.000 m² de techo, cualquiera que sea su uso.
- c) Un número máximo de 200 viviendas.

Artículo 57. Contenido del plan general estructural simplificado.

1. La ordenación estructural del plan general estructural simplificado, sin perjuicio de incorporar otras determinaciones, contendrá, al menos:

a) La delimitación del suelo urbano, coincidente con el urbanizado más, en su caso, los terrenos a que se refiere el artículo 56.3 de este reglamento.

b) La delimitación y ordenación de las zonas rurales, que abarcarán todos los terrenos que no se consideren suelo urbano, diferenciará los suelos rurales de especial protección y los suelos rurales comunes. La ordenación de las zonas rurales, tanto comunes como protegidas, se ajustarán a lo establecido respecto de los planes generales estructurales municipales. No obstante, la Generalitat podrá establecer mediante desarrollo reglamentario, un modelo de zonificación para estos supuestos al que los ayuntamientos podrán remitirse con las precisiones propias que resulten particularidades de cada municipio.

c) La delimitación de las zonas en el suelo urbano, diferenciando las de uso residencial, industrial o terciario.

d) La ordenación los bienes de interés cultural, de los bienes de relevancia local y de los paisajes de relevancia regional que se incluyan en el catálogo de espacios protegidos.

e) La red primaria solo incluirá los elementos de la misma que se ubiquen en el suelo no urbanizable. Las dotaciones y equipamientos propios de la red primaria en el suelo urbano, en este tipo de planes, tendrán la consideración de ordenación pormenorizada.

f) Las áreas reparto serán, con carácter general, uniparcelarias, salvo que el plan disponga otra regulación por necesidades de adscribir elementos de la red primaria a los ámbitos de ampliación de suelo urbano o por otras circunstancias debidamente justificadas por en el plan. Los criterios de cálculo de aprovechamiento tipo, que se realizarán teniendo en cuenta las circunstancias de los suelos incluidos en las áreas de reparto y atendiendo a la regulación establecida en los artículos (74 y siguientes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje para los suelos urbanos y en el Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana.

g) Las viviendas de protección pública, respecto del incremento de aprovechamiento que se regule en el nuevo plan.

Artículo 58. Ordenación pormenorizada de la ordenación establecida por los planes generales estructurales simplificados.

1. La ordenación pormenorizada de la ordenación establecida por los planes generales estructurales simplificados se realizará por los instrumentos de ordenación de desarrollo regulados en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2. No obstante, cuando el municipio no pretenda establecer alteración respecto de la ordenación pormenorizada establecida en el instrumento de planeamiento anterior y solo reste por ordenar los ámbitos a los que se refiere el artículo (25.4) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la ordenación pormenorizada de estos ámbitos podrá incluirse en el plan general estructural simplificado como documento separado.

Sección II

Planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior

Artículo 59. Función, ámbito y alcance de los planes de ordenación pormenorizada (arts. 38 y 40 LOTUP).

1. Son funciones de los planes de ordenación pormenorizada:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.

b) Ordenar pormenorizadamente el suelo urbano ya urbanizado.

c) Ordenar pormenorizadamente las unidades de ejecución delimitadas en suelos en situación básica de suelo urbanizado, por ser terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes, mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables o que presenten déficit de urbanización o dotaciones, de acuerdo con el artículo (25.2.b)) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

d) Ordenar pormenorizadamente los terrenos de núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, delimitados en pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las

demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización, de acuerdo con los artículos (25.5 y concordantes) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

e) Ordenar pormenorizadamente los asentamientos rurales consolidados y sus aledaños.

f) También podrá ordenar pormenorizadamente los ámbitos de minimización de impacto territorial de suelos semiconsolidados o diseminados de vivienda unifamiliar en el medio rural carentes de urbanización, sin perjuicio de que pueda preverse la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

g) Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable. En este caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

h) Cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente, ordenando expresamente la pervivencia de la ordenación anterior en lo no modificado.

Artículo 60. Funciones de los planes parciales (arts. 38 y 40 LOTUP).

Son funciones de los planes parciales:

a) Ordenar pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. No podrán aprobarse planes parciales sin que previamente se haya aprobado definitivamente el plan general estructural.

b) Podrán modificar las determinaciones del plan general estructural que desarrollen, en las circunstancias previstas por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

c) El desarrollo urbanístico de todo su ámbito, mediante la delimitación de una o varias unidades de ejecución para el desarrollo de actuaciones integradas, respetando las condiciones de conexión e integración establecidas por el plan general estructural. El plan parcial fijará sus condiciones de urbanización.

d) Reservar suelo dotacional de red secundaria suficiente para atender adecuadamente a las necesidades de la población, cumpliendo los estándares de calidad urbana establecidos por este reglamento, teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad funcional y la edad de los habitantes. Así como definir la red de espacios comunes de carácter pormenorizado en el ámbito del sector.

e) Diferenciar el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.

f) Establecer parámetros y determinaciones reguladoras de la edificación, usos y aprovechamiento del sector.

g) Identificar la ubicación de la edificabilidad destinada a viviendas de protección pública o establecer reglas para su fijación en los instrumentos de desarrollo.

Artículo 61. Función, ámbito y alcance de los planes de reforma interior (arts. 38 y 40 LOTUP).

Los planes de reforma interior cumplen análoga función que los planes parciales en:

a) Ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación por la edificación o la urbanización. Cuando la reforma interior afecte a un barrio o núcleo urbano completo, el ámbito del plan se delimitará atendiendo a los criterios de las áreas urbanas homogéneas. Estos planes justificarán su coherencia con el entorno, de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta en un ámbito amplio y homogéneo.

Se consideran ámbitos previamente urbanizados a los efectos del párrafo anterior, aquellos cuyos terrenos se encuentran en situación de suelo urbanizado y ámbitos con alto grado de consolidación que requieran completar o renovar su urbanización o, incluso, ser objeto de una nueva urbanización integral.

b) También podrán ser objeto de reforma interior las zonas de suelo urbano carentes de urbanización, pero de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, tales como:

1º) El cambio de uso de áreas consolidadas o semiconsolidadas en las que la implantación de los nuevos usos requiere un análisis y diseño preciso de la nueva trama urbana y las condiciones de reurbanización.

2º) Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación, convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración de un plan general estructural.

c) Las operaciones de reforma interior pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios completos, o carácter puntual, incidiendo solo sobre lugares concretos de la ciudad o de su ordenación.

d) El fin de la reforma interior habrá de ser el de acometer operaciones de renovación o regeneración urbana tendentes a regular densidades y usos, a reequipar barrios enteros o a modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés y mejorando la calidad urbana.

e) Los planes de reforma interior diferenciarán los suelos sometidos al régimen de las actuaciones aisladas de edificación o rehabilitación y, en su caso, aquellos otros sometidos al régimen de las actuaciones integradas de renovación o regeneración urbana desarrollables como unidades de ejecución, sin perjuicio de la delimitación de actuaciones de dotación por comportar un incremento del suelo dotacional como consecuencia del incremento de edificabilidad atribuido.

f) El ámbito de ordenación de un plan de reforma interior se delimitará de acuerdo con los criterios establecidos en este reglamento respecto de los sectores, con las siguientes especialidades:

1º) Los límites del sector podrán formarse con elementos de la red secundaria, tales como viales, plazas, zonas verdes y otros.

2º) Excepcionalmente, y para áreas semiconsolidadas, podrá abarcar la parte vacante de una manzana, en el caso de que exista una parte consolidada conforme a las alineaciones del plan.

Artículo 62. Documentación del proyecto de plan en la fase de inicio de la tramitación de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (art. 50 LOTUP).

1. El documento de proyecto de plan que se presente a los efectos de formalizar el trámite de la fase de inicio en el órgano promotor, deberá incorporar el siguiente contenido, en el grado más adecuado a las características del municipio:

a) Memoria informativa, que de forma clara y esquemática refiera:

1º) La infraestructura verde municipal del término municipal y del ámbito de ordenación en particular.

2º) La ordenación estructural y previsiones contenidas en esta sobre la ordenación pormenorizada en el ámbito de ordenación.

3º) Cuadro resumen de superficies de la ordenación estructural.

4º) Usos y construcciones, edificaciones e instalaciones existentes. En el caso de ámbitos de reforma interior, descripción de la situación urbanística del suelo sobre el que actúa.

b) Planos de información, a escala 1/10.000, que reflejen:

1º) La Infraestructura verde y unidades de paisaje.

2º) La clasificación y zonificación del plan general estructural en relación con el ámbito objeto de ordenación.

3º) Calificación de suelo en el planeamiento anterior al plan general estructural.

c) Memoria justificativa, que contenga:

1º) Identificación de la infraestructura verde, unidades de paisaje, red primaria estructural y red de espacios comunes.

2º) Descripción de la ordenación propuesta y su adecuación y coherencia con las directrices, criterios, determinaciones y parámetros del plan general estructural.

3º) Si se establece alguna modificación de la ordenación estructural, clara identificación de la misma y justificación de su adecuación al artículo (63) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4º) Alternativas que se han evaluado y criterios de selección.

5º) Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo.

d) Planos de ordenación, a escala 1:10.000, de:

1º) Clasificación y calificación de suelo, justificando su adecuación al plan general estructural.

2º) Red primaria estructural y red de espacios comunes estructurales.

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

Artículo 63. Documentación de la versión preliminar de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP).

La versión preliminar de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior se formará con los siguientes documentos:

- a) Parte sin eficacia normativa:
 - 1º) Documento de información: memoria y planos.
 - 2º) Memoria justificativa.
- b) Parte con eficacia normativa:
 - 1º) Normas urbanísticas.
 - 2º) Fichas de gestión.
 - 3º) Planos de ordenación.

Artículo 64. Documento de información: memoria y planos de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP).

1. La memoria informativa contendrá la información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

- a) Usos e infraestructuras existentes.
- b) Referencia a las condiciones que se deriven de la ordenación del plan general estructural en orden al ámbito de desarrollo.
- c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2. La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el plan, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se formalizarán en las escalas utilizadas en dicho planeamiento:

1º) De situación, en relación con la ordenación estructural correspondiente del plan general estructural y, en su caso, en otros documentos de planificación territorial, como mínimo a escala 1:10.000.

2º) De ordenación establecida en el plan general estructural para el ámbito territorial incluido en el plan y su entorno, como mínimo a escala 1:5.000.

b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, formalizados, como mínimo a escala 1:2.000.

1º) Plano catastral (escala mínima 1:2.000).

2º) Los usos, Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales existentes (escala mínima 1:5.000).

3º) Afecciones, tanto físicas como jurídicas, que condicionen la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras, de toda índole, existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos (escala mínima 1:2.000).

Artículo 65. Memoria justificativa de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP).

1. La memoria justificativa de los planes de ordenación pormenorizada, de los planes parciales y de los planes de reforma interior habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución. En concreto, se referirá, al menos, a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el plan general estructural.

b) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del plan general estructural, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditar que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

d) Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria y de la red de espacios comunes de la ordenación pormenorizada.

e) Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

g) Delimitación de las áreas de reparto y cálculo de su aprovechamiento tipo.

2. Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, usos cuantificados, densidades, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

3. Los planes de reforma interior, además, deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales de su ejecución, justificando la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. Estudios sectoriales:

a) Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

b) Estudio ambiental y territorial estratégico, salvo que se tramite por el procedimiento simplificado.

c) Estudio de integración paisajística.

d) Otros estudios sectoriales que sean exigidos legalmente o se consideren necesarios.

Artículo 66. Normas urbanísticas de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP).

1. Las normas urbanísticas de los planes de ordenación pormenorizada, los planes parciales o los planes de reforma interior establecerán:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

1º) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público y regulación de las condiciones de urbanización del mismo y de la edificación que, en su caso, proceda realizar en ellos, teniendo en cuenta su pertenencia a la red de espacios comunes.

2º) Establecimiento de los servicios urbanísticos que otorguen a los terrenos la condición de solar, respetando los mínimos fijados en el artículo (177) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3º) Regulación de cuando la obsolescencia, degradación o insuficiencia de estos servicios comporta la pérdida de la condición de solar de los terrenos.

4º) Regulación de la parcelación de terrenos, o régimen para parcelarlos, en función de los tipos edificatorios previstos.

5º) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de los previstas por la ordenación estructural.

6º) Cálculo del aprovechamiento tipo y delimitación de las áreas de reparto de acuerdo con los criterios establecidos en el plan general estructural. Regulación de los supuestos en los que se puede proceder a la compensación económica del aprovechamiento que corresponde a la administración urbanística en concepto de recuperación de plusvalías.

7º) Descripción de las unidades de ejecución.

8º) En su caso, regulación de la ordenación diferida mediante estudios de detalle.

9º) Criterios de actuación preferente en la exigencia del cumplimiento del deber de edificar de acuerdo con el artículo (179) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

10º) Normas para la materialización de la reserva de viviendas de protección pública.

c) Normas de edificación con referencia a:

1º) Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

2º) Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, sobre y bajo rasante, tales como, edificabilidad, altura, número de plantas, volumen, ocupación, retranqueos y otras análogas. Asimismo, respecto de los usos, expresará los permitidos, compatibles y prohibidos, pudiendo señalar las características estéticas de la edificación, que tendrán en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuviera situada.

3º) Normas particulares de cada zona.

2. En el caso de planes de reforma interior, las normas urbanísticas además establecerán:

a) En los supuestos de actuaciones de reforma interior, de regeneración, renovación urbana o actuaciones de dotación, la regulación de la cesión de dotaciones, bien en aplicación de la reparcelación, continua o discontinua, así como en régimen de propiedad horizontal según corresponda. Asimismo regularán la cesión de aquellos suelos dotacionales ubicados, en su caso,

en ámbitos exteriores al de la actuación que estuvieran adscritos o vinculados a la misma, así como también y en el caso que proceda, la regulación del régimen de sustitución por compensación económica o mediante la constitución de complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

b) El régimen aplicable a las construcciones existentes, indicando cuáles se consideran fuera de ordenación y la normativa transitoria de aplicación para las que no merezcan esa calificación expresa.

c) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

d) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

e) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.

f) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el plan general estructural o cuando este no exista.

g) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

Artículo 67. Mejora del catálogo del plan general estructural (art. 42 LOTUP).

Los planes de ordenación pormenorizada, los planes parciales y los planes de reforma interior pueden incorporar mejoras del catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos. A tal efecto, presentarán las fichas adicionales de los nuevos elementos o conjuntos objeto de catalogación.

Artículo 68. Planos de ordenación de los planes de ordenación pormenorizada, planes parciales y planes de reforma interior (arts. 39 y 40 LOTUP).

1. Para el suelo que se ordene pormenorizadamente, en plano o planos a escala de 1:2.000 o 1:5.000, recogerán las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada, que, al menos, expresen:

a) La delimitación del ámbito.

b) La división de zonas de ordenación urbanística.

c) La red primaria y secundaria de reservas de suelo dotacional

d) La red viaria, incluida la peatonal y no motorizada, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

e) Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, y alumbrado público

f) La red de espacios comunes.

g) Señalamiento de las alineaciones y las rasantes.

h) Delimitación de las unidades de ejecución correspondientes a las actuaciones integradas, de las áreas de reparto y, en su caso, de los ámbitos semiconsolidados, de las actuaciones de dotación y de actuaciones aisladas.

i) Delimitación de los ámbitos de actuación preferente para el cumplimiento del deber de edificar del artículo (179) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

j) Los ámbitos de posible ordenación mediante estudio de detalle, con su zona de ordenación correspondiente.

k) Los gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación cuando se opte por ordenación no gráfica de la edificación.

l) Todos aquellos que se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación del ámbito.

2. Los planos de ordenación pormenorizada reflejarán también la ordenación estructural de su ámbito para ofrecer una visión integrada de la ordenación.

3. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico.

Sección III

Los estudios de detalle

Artículo 69. Función y ámbito de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes generales estructurales, planes de ordenación pormenorizada, planes parciales o planes de reforma interior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. El plan que dé cobertura al estudio de detalle puede establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación. Será preceptivo establecer estas normas para los estudios de detalle que incidan en áreas consolidadas.

2. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el plan de ordenación pormenorizada, por planes parciales o planes de reforma interior, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Ordenar y remodelar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de otros planes urbanísticos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, el estudio de detalle podrá crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica

o morfológica del volumen ordenado, pero no podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo, del volumen total edificable, de las alturas máximas previstas en el plan que desarrolle, incrementar la densidad de población establecida en el mismo ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán, en todo caso, las determinaciones del plan que desarrolle.

5. Los estudios de detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de plan general estructural, plan de ordenación pormenorizada, plan parcial o plan de reforma interior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 70. Documentación de los estudios de detalle (art. 41 LOTUP).

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa:

a) De su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, así como de la adecuación a las previsiones del plan que los prevean.

b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle.

2. Planos a escala adecuada y, como mínimo a escala 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

a) Planos de información:

1º) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

2º) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.

b) Planos de ordenación:

1º) Planos a escala adecuada y, como mínimo a escala 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

2º) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

Sección IV

Planes Especiales

Artículo 71. Función de los planes especiales (art. 43 LOTUP).

1. Podrán formularse y aprobarse planes especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general, parcial y de reforma interior con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, a las telecomunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento, producción, transporte y suministro de energía y otras análogas.

b) Ordenación del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales de red primaria.

c) Reserva de suelo, cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo con destino a viviendas de protección pública o a otros usos productivos de interés público y social y ordenación de usos, cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos incluidos en los planes especiales de reserva de suelo.

d) Vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, de suelo urbano o de suelo urbanizable, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, cuando el plan general estructural se hubiera limitado a prever su destino residencial.

e) Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, recintos y conjuntos de interés cultural, arquitectónico, histórico y artístico.

f) Otras mejoras del medio urbano, del medio rural o del medio natural.

g) Ordenación de ámbitos del suelo no urbanizable, cuando la singularidad de la actuación aconseje su ordenación por el Plan General Estructural o su modificación y la declaración de interés comunitario no sea un instrumento adecuado para ello.

g) Supuestos regulados en la legislación sectorial, así como cualesquiera otros que tengan una finalidad análoga a las referidas en los apartados anteriores.

3. Asimismo, podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante catálogos de bienes y espacios protegidos.

4. A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un plan especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

5. Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un plan especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

Artículo 72. Las determinaciones y documentación de los planes especiales (art. 43 LOTUP).

1. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del plan general estructural o del plan de ordenación pormenorizada.

2. Las determinaciones de los planes especiales se concretarán en los documentos siguientes:

a) Parte sin eficacia normativa:

1º) Documento de información: este documento deberá recoger las determinaciones del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el plan especial, tanto en las determinaciones gráficas como escritas.

2º) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del plan especial de que se trate frente a la utilización de otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística.

3º) Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

4º) Documentación de evaluación ambiental acorde al tipo de procedimiento.

5º) Otros estudios complementarios relacionados con el objeto del plan especial.

6º) Planos de información, a escala adecuada.

b) Parte con eficacia normativa:

1º) Normas urbanísticas, que podrán contener:

- Normas de protección.

- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

- Reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo hayan de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.

2º) Catálogo, cuando sea preciso, en función del objeto del plan especial.

3º) Planos de ordenación, a escala adecuada.

3. El contenido de la documentación de los planes especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los planes parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Sección V

Los catálogos

Artículo 73. Función del catálogo de protecciones (art. 42 LOTUP).

El catálogo de protecciones determina aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

Artículo 74. Elementos patrimoniales del catálogo y sus secciones (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. Los elementos que forman parte del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente como formando parte de un conjunto.

2. El catálogo incluirá:

a) Bienes que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común.

b) Terrenos protegidos por la legislación de medio ambiente o aquellos que se considere que deben ser protegidos por los especiales valores naturales que alberguen.

c) Bienes con valor relevante por razones paisajísticas. En todo caso, se incluirán los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que la desarrollan en esta materia y los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.

3. El catálogo, además de los bienes referidos en el número 2 de este artículo, incluirá los bienes inmuebles que integran el patrimonio cultural valenciano, según su legislación específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen, conforme a esa legislación.

4. Los catálogos de protección constarán de tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y patrimonio paisajístico.

Artículo 75. El contenido de los catálogos (art. 42 y anexo VI LOTUP).

El contenido de los catálogos es el establecido en el (anexo VI) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 76. Nivel de protección integral (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Solo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o de las instalaciones del inmueble o elementos protegidos. No obstante, podrá autorizarse:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos, cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior, sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos, su enumeración se entenderá vinculante, aunque no exhaustiva.

Artículo 77. Nivel de protección parcial (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

2. En caso de protección parcial, pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior, cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

Artículo 78. Nivel de protección ambiental (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismos y considerados individualmente un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios como calles, plazas o bordes urbanos que deban ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

2. No obstante, se podrá autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

c) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

Artículo 79. Nivel de protección tipológica (art. 42 y anexo VI LOTUP).

El nivel de protección tipológica integra los bienes cuya tipología constructiva o parcelaria de elementos individuales o de un conjunto urbano presenta características singulares que las hacen merecedoras de protección, tales como parcelaciones, edificios en los que se emplearon técnicas constructivas tradicionales, patios de luces, programa funcional arquetípico y otras análogas.

Artículo 80. Normas para los elementos catalogados (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y se limitarán las obras de reforma parcial de las plantas bajas en los términos que disponga el plan o catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

2. Salvo disposición en contrario del planeamiento, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

3. Cuando implique restricciones mayores que las establecidas en el presente reglamento, deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico o cultural.

Artículo 81. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada en el catálogo (art. 42 y anexo VI LOTUP).

1. Los catálogos diferenciarán los elementos que forman parte de la ordenación estructural de aquellos que conforman la ordenación pormenorizada.

2. Formarán parte de la ordenación estructural de los catálogos:

a) La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

b) La catalogación de los bienes declarados de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat.

c) Los bienes de relevancia local.

d) Los espacios naturales protegidos de conformidad con su legislación sectorial.

e) Los paisajes referidos en el artículo 73 de este reglamento.

f) Aquellos otros que, por sus características, el plan o catálogo considere merecedores de su integración en la ordenación estructural.

Artículo 82. Instrumentos de ordenación en los que se integra el catálogo (art. 42 y anexo VI LOTUP).

Todo plan general estructural debe contener su correspondiente catálogo de protecciones, que abarcará todo el término municipal. Estos catálogos también se podrán aprobar como planes independientes. Asimismo, podrán ser objeto de revisión integral o de modificación puntual, por el mismo procedimiento que el regulado para la aprobación del catálogo completo.

Artículo 83. Documentación de los catálogos (art. 42 y anexo VI LOTUP).

El catálogo incluirá y distinguirá los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa:

1º) Memoria descriptiva del proceso de obtención de información y justificativa de los criterios de catalogación seguidos para elaborarlo.

2º) Estudios complementarios, entre ellos el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica y la documentación correspondiente para la evaluación ambiental estratégica.

3º) Planos de información.

b) Parte con eficacia normativa:

1º) Ficha de cada elemento catalogado, con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto, especificando su destino público o privado.

2º) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías de él.

3º) Normativa de aplicación diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido, ajustada a los niveles de protección previstos en este reglamento.

Sección VI

Modificaciones de planeamiento

Artículo 84. Norma general para modificaciones puntuales de la ordenación estructural (art. 63 LOTUP).

1. Para aprobar planes que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado se exigirá que las nuevas soluciones propuestas mejoren la calidad urbana de los ámbitos afectados y se ajusten a las necesidades, las estrategias y los objetivos considerados en el plan general estructural.

2. Las nuevas soluciones propuestas para la red primaria han de mejorar su capacidad, calidad o funcionalidad, sin que puedan desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la formulación original de la red primaria que se modifique.

3. La nueva ordenación debe identificar, motivar y justificar las mejoras para el bienestar de la población y debe fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en este reglamento.

4. Las modificaciones en suelo no urbanizable podrán realizarse con un ámbito mínimo de una zona rural completa, y se permitirá redelimitar o subdividir los ámbitos establecidos en la ordenación vigente.

Artículo 85. Instrumentos para la modificación de la ordenación estructural del planeamiento (art. 63 LOTUP).

La modificación de la ordenación estructural del planeamiento podrá realizarse mediante:

a) Un Plan de Acción Territorial

b) Una modificación puntual del plan general estructural.

c) Un Plan parcial o un plan de reforma interior en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

d) Un Plan especial, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 86. Cumplimiento de estándares (art. 63 LOTUP).

1. Todas las variaciones de la ordenación urbanística respetarán los estándares de calidad urbana aplicables en cada caso según las previsiones de este reglamento, manteniendo como mínimo, la proporción del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo existente en el momento de la aprobación del plan general estructural.

2. En el caso de incremento de edificabilidad en suelo urbano que esté efectivamente urbanizado, se estará a lo regulado en los artículos 188 y siguientes de este reglamento.

Artículo 87. Documentación (art. 63 LOTUP).

1. Las modificaciones parciales de cualquier plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de este, deben comprender la documentación prevista en el artículo 70 ter, apartado 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Si afectan a la ordenación del volumen edificable, deberán incorporar, para toda la manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un estudio de detalle.

2. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

En los casos en que, por no existir sector delimitado, se tome en consideración, a los efectos del cómputo de estándares conforme al capítulo VI de este reglamento, un área urbana homogénea o una subzona de ordenación urbanística, la modificación deberá incorporar su representación gráfica en el documento de refundición.

Artículo 88. Cambios en la clasificación del suelo contenidos en los planes parciales y de reforma interior de mejora (art. 63 LOTUP).

1. Los planes parciales y de reforma interior de mejora no desvirtuarán los fines perseguidos por el planeamiento general estructural en orden a la especial protección de los suelos no urbanizables, debiendo respetar las medidas establecidas para ello en la ordenación estructural.

2. Los planes parciales y de reforma interior de mejora, de modo excepcional en los supuestos contemplados en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en este reglamento, pueden clasificar como suelo urbanizable o urbano suelos no urbanizables no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

a) Ampliar el suelo urbanizable que el plan general estructural hubiera delimitado alineado con un elemento determinado de la red primaria, como consecuencia de la variación justificada en su trazado o emplazamiento en coherencia con el criterio de la originaria clasificación.

b) Cambiar el emplazamiento o modificar el límite de un sector para adaptarlo a circunstancias sobrevenidas o ajustar su localización a la realidad topográfica o geográfica, pero respetando los criterios de ordenación territorial que motivaron su originaria clasificación.

c) Clasificar terrenos como suelo urbanizable o suelo urbano para realizar una actuación integrada o aislada compatible, aunque imprevista, en la estructura urbanística del plan general estructural, siempre que se cumplan todos estos límites y requisitos:

1º) Se excluye esta posibilidad si la modificación desvirtúa las opciones de la ordenación original del planeamiento vigente o si el emplazamiento escogido no se considera adecuado para el uso o aprovechamiento que se pretenda implantar.

2º) Es inadmisibile cuando ello se oponga a las directrices, criterios y objetivos del plan general estructural.

3º) Se debe asegurar el suplemento de dotaciones de red primaria que exija la ampliación del suelo urbanizable o del suelo urbano y su debida integración en la estructura urbanística del plan.

4º) La mejora debe dotar de ordenación pormenorizada a todos los terrenos reclasificados como suelo urbanizable o suelo urbano.

5º) Solo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes.

CAPÍTULO IV

Elaboración, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos

Sección 1ª

La elaboración de los planes

Artículo 89. Elaboración del planeamiento general estructural.

1. La elaboración del plan general estructural municipal y el simplificado, así como su modificación y revisión, corresponde a los municipios. La elaboración de un plan general estructural mancomunado puede realizarse por una mancomunidad de municipios o por todos los municipios cuyo territorio se ordena de común acuerdo actuando de forma coordinada a través de convenios o cualquier otro instrumento adecuado a tal fin.

2. Los municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado, sin edificar, para atender las demandas sociales de vivienda y equipamientos públicos de toda índole. Los ayuntamientos tienen la obligación de promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin.

Artículo 90. Planeamiento general transitorio para situaciones coyunturales de urgencia (art. 66 LOTUP).

Cuando un municipio carezca de planeamiento general o este haya sido suspendido o anulado en su eficacia, si su situación urbanística lo requiere, el conseller competente en urbanismo podrá, previo acuerdo habilitante del Consell, elaborar directamente su plan general estructural y tramitarlo con carácter urgente en el plazo máximo de dos años. Estos planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.

Artículo 91. Elaboración de los planes generales estructurales.

Los planes generales estructurales, en sus diversas modalidades, así como su revisión o sus modificaciones han de ser redactados y suscritos por un equipo pluridisciplinar de técnicos competentes al servicio de la administración pública o contratados por ella.

Artículo 92. Elaboración municipal de los planes de desarrollo.

Los planes de desarrollo del planeamiento general estructural y sus modificaciones serán elaborados por los ayuntamientos con carácter general. En este caso, su redacción corresponderá a técnicos competentes al servicio de la administración promotora o contratados por ella.

Artículo 93. Elaboración por la administración no municipal.

Cuando las administraciones no municipales, en ejercicio de sus competencias sectoriales, como vivienda, industria u otras materias, precisen promover planes parciales o de reforma interior, estudios de detalle o planes especiales, los tramitarán conforme a las reglas propias de estos últimos, cualquiera que sea su denominación o contenido.

Artículo 94. Elaboración de planes de desarrollo por la iniciativa particular.

Los particulares pueden redactar planes de desarrollo en los siguientes supuestos:

- a) Cuando acompañen a un programa de actuación en el que compitan por su adjudicación.
- b) En suelo urbano, los estudios de detalle previstos en el plan general estructural pueden ser elaborados por cualquier interesado.
- c) Los planes especiales, en calidad de concesionarios de la administración o de agentes de la misma, autorizados para la prestación de servicios públicos o para realizar obras afectas a dicho servicio público.
- d) Los planes especiales en suelo no urbanizable, cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, los proyectos de las actuaciones a implantar precisen ir acompañados de un plan especial y en los casos en que, de acuerdo con la regulación del suelo no urbanizable y las características del proyecto, el plan especial sea instrumento más adecuado que una declaración de interés comunitario.
- e) Los catálogos de protección, o sus modificaciones, que se tramiten como documentos de otro plan, pueden ser elaborados por las personas, públicas o privadas, que sean competentes para la promoción del instrumento que los contenga.

Artículo 95. Apoyo en la elaboración de los planes.

Las administraciones públicas, los organismos públicos adscritos o dependientes de aquellas, sus concesionarios y los particulares prestarán su concurso a la redacción de planes urbanísticos y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Sección II

Disposiciones de carácter general sobre la tramitación de los planes

Artículo 96. Suspensión del otorgamiento de licencias (art. 64 y 65 LOTUP).

1. Los órganos administrativos competentes para someter a información pública los planes urbanísticos, aun antes de convocar esta, podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. El acuerdo de la administración por el que se somete a información pública un plan determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Dicho acuerdo debe identificar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a la que se refiere el número 1 de este artículo, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de publicación para la información pública del plan, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado. Si la convocatoria de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de este acuerdo de información pública tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha convocatoria de información pública tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Solo en los casos previstos en las leyes procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 97. Suspensión de la vigencia del planeamiento (art. 66 LOTUP).

Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el plan en elaboración o tramitación, por decreto del Gobierno Valenciano dictado previa audiencia o a solicitud del municipio afectado y aunque este ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo plan en elaboración o tramitación y el decreto deberá establecer el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el municipio.

Artículo 98. Suspensión de acuerdos aprobatorios de programas de actuación (art.64 LOTUP).

La suspensión de licencias implicará, también, la de los procedimientos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada por las alteraciones de planeamiento. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por esta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Sección III

Procedimiento de aprobación de los planes generales estructurales

Subsección 1ª

Actuaciones previas

Artículo 99. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento (art. 49 bis LOTUP).

1. Serán objeto de consulta previa, antes de la elaboración de su borrador, los siguientes planes:

- a) Planes generales estructurales, así como su revisión.
- b) Planes de ordenación pormenorizada, así como su revisión.
- c) Los planes parciales, los planes de reforma interior y los planes especiales cuando la entidad y el alcance de la modificación tengan una incidencia significativa sobre el municipio.
- d) Las modificaciones puntuales de los planes generales estructurales o de los planes de ordenación pormenorizada que tengan una incidencia significativa sobre el municipio.

2. El documento que sea objeto de consulta pública antes de la elaboración del borrador del plan a través del portal web, no debe tener una extensión superior a diez páginas y cuando se considere necesario para identificar los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa y las posibles soluciones alternativas, irá acompañado de un plano o documento gráfico.

3. Los problemas a solucionar, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas deberán expresarse con, al menos, una mínima calidad técnica y de manera que sea comprensible para el público no especializado.

4. El informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas, además de indicar el número de participantes y el número de opiniones emitidas, debe referirse a las cuestiones planteadas, indicando aquellas que no se podrán tener en consideración por las razones que señale y aquellas otras que podrán incorporarse en una o varias de las alternativas que el plan debe contener. El informe de respuesta formará parte del expediente administrativo de la aprobación del plan.

5. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

- a) Los estudios de detalle y los catálogos de protecciones.
- b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares, no incluidos en el apartado primero de este artículo.
- c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.

Subsección 2ª

Procedimiento previo

Artículo 100. Procedimiento previo (art. 50 LOTUP).

1. A los efectos de este reglamento, se entiende por procedimiento previo, el conjunto de trámites que se inician con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica y finalizan con la emisión del informe ambiental y territorial estratégico, del documento de alcance del estudio de evaluación ambiental y territorial estratégico o del informe de plan manifiestamente inviable.

2. El procedimiento previo es común al procedimiento simplificado y al procedimiento ordinario.

Artículo 101. Inicio del procedimiento previo. Solicitud y documentos (art. 50 LOTUP).

1. El procedimiento se iniciará con la presentación de forma electrónica, a través de la plataforma informática habilitada por la Generalitat, por el órgano promotor, ante el órgano sustantivo, de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica suscrita por el Alcalde u órgano competente.

2. La solicitud de inicio deberá ir acompañada de un borrador del plan, que tendrá el contenido que se establece en el capítulo III de este reglamento respecto de cada uno de los planes.

3. Asimismo, deberá presentarse con un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

4. Cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además de lo señalado en el apartado 3 de este artículo, deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

5. En los casos en que proceda, se deberá adjuntar el informe de respuesta conjunta a las alegaciones realizadas en la fase de consulta previa.

Artículo 102. Revisión de la solicitud de inicio y de los documentos que la acompañan por el órgano sustantivo (art. 50 LOTUP).

1. El órgano sustantivo revisará la solicitud de inicio, el borrador del plan y el documento inicial estratégico. La revisión de los documentos se limitará a la comprobación de que la documentación presentada se ajusta a lo establecido en los artículos anteriores y en la legislación sectorial. Las consideraciones sobre el documento, en el ámbito de sus competencias, las podrá realizar en el informe que emita como administración afectada.

3. En el plazo máximo de quince días, si la documentación no estuviera completa, el órgano sustantivo requerirá al órgano promotor que la complete en un plazo máximo de quince días prorrogables por cinco más a solicitud de este. En el requerimiento se advertirá de que si no se atiende al mismo, se tendrá al órgano promotor por desistido de la solicitud, previa resolución del órgano urbanístico.

4. Si la documentación estuviera completa, o una vez completada tras el requerimiento del órgano sustantivo, en el plazo máximo de quince días este la remitirá al órgano ambiental por medios electrónicos.

5. Cuando el órgano promotor y el órgano sustantivo coincidan en un mismo órgano administrativo, este trámite no se realizará, pasando a la fase de admisión a trámite por el órgano ambiental, sea este autonómico o municipal.

Artículo 103. Admisión a trámite de la solicitud por el órgano ambiental (art. 50 LOTUP).

1. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación remitida por el órgano sustantivo para comprobar si la solicitud se acompaña de los documentos preceptivos. En caso de que apreciara la carencia de alguno de ellos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la

finalización de la evaluación. Si el órgano promotor así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

2. Después de revisada la documentación y, en su caso, una vez subsanadas las carencias y antes de la realización de las consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado, el órgano ambiental y territorial podrá declarar la inadmisión a trámite de la solicitud dentro del plazo de treinta días contados desde la recepción de la solicitud de inicio o de la subsanación, si estimara de modo inequívoco que:

a) El plan es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano.

c) Cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado.

3. Previamente a la inadmisión a trámite, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor por un plazo de diez días que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión para formular las observaciones o consideraciones que consideren oportuno.

4. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma y frente a esta resolución, podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 104. Consultas a las administraciones públicas afectadas (art. 51 LOTUP).

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo (49.1.b)) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, durante un plazo mínimo de:

a) Treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente.

b) Sesenta días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

2. Las consultas se realizarán por medios electrónicos. Solo se formularán aquellas que sean preceptivas por las disposiciones legales y las que se juzguen necesarias para resolver, citándose el precepto que los exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de reclamarlos.

3. En la consulta se concretará la fase del procedimiento de aprobación del plan en la que se realiza la consulta y el extremo o extremos acerca de los que se solicita.

4. Los informes serán emitidos a través de medios electrónicos en el plazo de treinta o sesenta días, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

5. El contenido de los informes deberá ajustarse a lo indicado en la consulta realizada por el órgano ambiental en el ámbito de las competencias del órgano emisor. Los informes podrán ser completados con parte gráfica, de tal modo que quede claro su contenido, que deberá ser expresado de una forma simple, concisa y completa. A ser posible, debería indicarse en el informe:

- a) Si el plan tiene incidencia o no en las competencias del órgano consultado.
- b) Los preceptos que resultan de aplicación respecto de la materia objeto de la consulta.
- c) El contenido que deberá tener la versión preliminar del plan a los efectos de la emisión del informe sectorial que proceda respecto del mismo.
- d) Los criterios respecto a los cuales se emitirá el informe referido en el apartado anterior.

6. De no emitirse el informe en el plazo señalado, y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se proseguirán las actuaciones, salvo cuando se trate de un informe preceptivo, en cuyo caso se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento. El plazo de suspensión no podrá exceder, en ningún caso, de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

Artículo 105. Resolución que pone fin al procedimiento previo (art. 51 LOTUP).

1. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello el órgano ambiental y territorial elaborará, según proceda, uno de los documentos siguientes:

- a) Documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.
- b) Resolución de informe ambiental y territorial estratégico.
- c) Documento de alcance que abarque la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.
- d) Una resolución de informe ambiental del plan manifiestamente inviable por razones ambientales.

2. El plazo del que dispone el órgano ambiental y territorial para emitir el documento que corresponda conforme al apartado anterior, es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud prorrogable por otros dos meses en el caso del apartado a) o cuando la complejidad del documento lo requiera.

Artículo 106. Documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (art. 51 LOTUP).

1. Si el órgano ambiental y territorial estratégico considera que el plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, resolverá que debe realizarse una evaluación ambiental y territorial estratégica del mismo por el procedimiento ordinario y emitirá un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, que incluirá:

- a) El resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.
- b) La amplitud, el alcance, el grado de especificación y el nivel de detalle con que deba redactarse el estudio ambiental y territorial estratégico con referencia a:

1º) Los objetivos ambientales y territoriales y sus indicadores que, además, deberán ser integrados entre los objetivos e indicadores de la versión preliminar del plan.

2º) Los principios de sostenibilidad aplicables que, además, deberán tener su reflejo en las directrices de la versión preliminar del plan.

3º) Las afecciones legales, los criterios y condiciones ambientales, funcionales y territoriales estratégicos que, además, deberán ser debidamente integrados en los contenidos y determinaciones correspondientes de la versión preliminar del plan.

4º) los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a considerar en la redacción del plan o programa.

c) El plan de participación pública que:

1º) Identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan y las modalidades o amplitud de información y consulta.

2º) Indique, al menos, la información pública mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público.

3º) En el caso de planes generales estructurales y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como la memoria de viabilidad económica preceptiva elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países. En estos casos, se permitirá la participación telemática desde un fórum o espacio habilitado donde el documento sea abierto a la ciudadanía y en el que se permita hacer aportaciones.

2. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y territorial y del órgano sustantivo.

3. El órgano ambiental y territorial declarará la caducidad del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental y territorial la propuesta de plan y el expediente administrativo de su tramitación. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

Artículo 107. Resolución de informe ambiental y territorial estratégico (art. 51 LOTUP).

1. Si el órgano ambiental y territorial considera que de acuerdo con los criterios del (anexo VIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolverá que la evaluación

ambiental y territorial estratégica del mismo debe realizarse por el procedimiento simplificado. A tal fin emitirá una resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

2. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitido en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al procedimiento simplificado de aprobación de los planes urbanísticos.

3. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa o en vía administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o frente al acto que resuelva sobre la aprobación del mismo.

4. El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.

Artículo 108. Documento de alcance que abarque la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto (art. 51 LOTUP).

En los casos en los que la tramitación del plan deba realizarse simultáneamente con la de un proyecto que lo ejecuta y el órgano ambiental considere que puedan derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, puede resolver que la evaluación ambiental y territorial estratégica del plan se lleve a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo, a tal efecto, un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

Artículo 109. Resolución de informe ambiental de plan manifiestamente inviable por razones ambientales (art. 51 LOTUP).

Cuando el órgano ambiental y territorial considere que, de acuerdo con los criterios del (anexo VIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, el plan sí produce efectos significativos sobre el medio ambiente y resulta manifiestamente inviable por razones ambientales, dictará una resolución de informe ambiental de que el plan es, de modo inequívoco, manifiestamente inviable por razones ambientales.

La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el apartado anterior, se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución, podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso. El informe ambiental se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

Subsección 3ª
Procedimiento ordinario

Artículo 110. Elaboración de la versión preliminar del plan (art. 52 LOTUP).

1. Una vez emitido el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el órgano promotor elaborará todos los documentos que integran el plan. En el caso de los planes urbanísticos, deberá incluir la versión preliminar del plan con el contenido y las determinaciones establecidas en el capítulo III de este reglamento, en función del tipo de plan de que se trate.

2. La versión preliminar del plan se elaborará en formato electrónico y se adecuará a los establecido en el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento en el que se determina la referenciación cartográfica y formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana, o norma que lo sustituya.

3. El contenido y documentos de los instrumentos de planeamiento urbanístico se ajustará a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.

Artículo 111. Elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico (art. 52 LOTUP).

El órgano promotor elaborará simultáneamente a la versión inicial del plan, el estudio ambiental y territorial estratégico, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser elaborado con la precisión y grado de detalle señalados en el documento de alcance, teniendo en cuenta el contenido de dicho documento y los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.

b) Facilitar la información especificada en el (anexo VII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.

c) Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el (anexo VII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. Para la elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes promovidos por la misma administración pública que promueve el plan, o por otras administraciones públicas.

Artículo 112. Elaboración del estudio de paisaje (art. 6 LOTUP).

1. Los estudios de paisaje analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión.

2. Los estudios de paisaje se elaborarán para los planes generales estructurales, para los planes de ordenación pormenorizada y para los planes especiales y modificaciones de planes generales estructurales o de ordenación pormenorizada de amplio ámbito territorial.

3. El contenido del Estudio de Paisaje será el regulado en el (anexo I) texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 113. Elaboración del estudio de integración paisajística (art. 6 LOTUP).

1. Los estudios de integración paisajística valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

2. Los estudios de integración paisajística se elaborarán para los instrumentos de planeamiento urbanístico que no precisen de estudio de paisaje.

3. No obstante, no será exigible estudio de integración paisajística cuando un informe del departamento con las competencias de paisaje y un informe ambiental y territorial estratégico emitido por el órgano ambiental concluyan que el plan no tiene incidencia en el paisaje.

4. El contenido del estudio de integración paisajística será el regulado en el (anexo II) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 114. Elaboración de la memoria de viabilidad económica y del informe de sostenibilidad económica (artículo 52 y anexo XIII LOTUP).

1. Sin perjuicio de la regulación establecida en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en el Reglamento de Programación y Gestión Urbanística de la Comunitat Valenciana que la desarrolla, la elaboración de la memoria de viabilidad económica procederá en todas aquellas actuaciones de transformación urbanística realizada en la revisión, en la modificación puntual o en el desarrollo de la ordenación pormenorizada del mismo, como documento jurídico-urbanístico que dispondrá del siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar, así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) Para las actuaciones de rehabilitación, se hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los

costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Artículo 115. Otros estudios y documentos que se elaboran con la versión preliminar del plan (art. 52 LOTUP).

De acuerdo con el principio de mínimo contenido, máxima simplificación y proporcionalidad, la versión preliminar:

a) Solo deberá ir acompañada de los documentos necesarios para la correcta valoración urbanística y ambiental de la ordenación propuesta.

b) El contenido de los documentos se redactará de forma clara, sencilla y con referencia al ámbito que pudiera resultar afectado por la ordenación. Se elaborarán de forma coherente y coordinada, evitando repeticiones de contenidos los documentos.

c) La información contenida en estos documentos deberá ser proporcional a la ordenación del plan.

2. Las administraciones sectoriales consultadas solo podrán exigir documentos adicionales cuando venga expresamente recogido en una ley o cuando se necesario para informar el plan, debiendo justificarse expresamente la necesidad en la solicitud de dicho documento.

3. Los documentos se elaborarán para todo el plan en su conjunto, sin que puedan duplicarse para los instrumentos ambientales, urbanísticos, paisajísticos o de otra índole.

Artículo 116. Aprobación inicial de la versión preliminar del plan (art. 53 LOTUP).

1. El municipio, de conformidad con la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, aprobará inicialmente la versión preliminar del plan.

La resolución o acuerdo de aprobación inicial ordenará llevar a cabo el plan de participación pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 de este reglamento. En el caso de planes generales estructurales o sus modificaciones, este acuerdo debe ser adoptado por el Pleno del Ayuntamiento.

2. Cuando el órgano promotor del plan no sea municipal, la aprobación inicial del plan la realizará quien ostente la competencia para ello según las normas de organización y funcionamiento de dicho órgano.

Artículo 117. Participación pública y consultas (art. 53 LOTUP).

1. La versión inicial del plan, incluyendo el estudio ambiental y territorial estratégico, la memoria de viabilidad y el informe de sostenibilidad económica, el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor a participación pública y a consulta con las administraciones públicas afectadas y con las personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan

pronunciado o aportado sugerencias en las fases previas a la redacción del plan o de información del documento de alcance, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

2. Además, la documentación deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

3. La versión preliminar del plan contendrá un plan de participación pública que, al menos, deberá prever las siguientes acciones:

a) Será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por medios electrónicos. El plazo mínimo para contestar a la consulta realizada será de al menos cuarenta y cinco días hábiles, sin perjuicio de que la normativa sectorial pueda establecer un plazo superior. Los informes emitidos en respuesta a la consulta serán comunicados, dentro del plazo otorgado, por medios electrónicos.

b) También será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. Este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos.

c) Se deberá publicar un anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y un anuncio en prensa escrita de gran difusión. El período para formular observaciones, alegaciones y consideraciones a la versión preliminar del plan y aportar todo tipo de documentación o medios de prueba que se estimen adecuados en su apoyo, será de, al menos, cuarenta y cinco días hábiles.

d) Durante el plazo a que se refiere la letra anterior, se pondrán a disposición de todo el público los documentos mencionados en los artículos anteriores de esta sección. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para realizar su consulta. No obstante, se habilitará un local por el órgano promotor para la consulta en el mismo de la documentación. La dirección postal de dicho local deberá estar incluida en el anuncio de la información al público.

e) En el caso de planes generales estructurales y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, además, y al menos,

1º) Se celebrarán sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas,

2º) Se elaborarán resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación,

3º) Se permitirá la participación telemática desde un fórum o espacio habilitado donde el documento sea abierto a la ciudadanía y en el que se permita hacer aportaciones.

4. Realizadas las consultas por el órgano promotor a las administraciones sectoriales afectadas y antes del transcurso del plazo establecido para ello, según este artículo, estas deberán emitir los correspondientes informes y comunicarlos al órgano promotor.

5. Pasado el plazo establecido para la emisión y comunicación del informe sin que esta se haya producido, el órgano promotor continuará con el procedimiento.

Artículo 118. Coordinación de las consultas realizadas a órganos sectoriales de la Generalitat (art. 53 LOTUP).

1. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general competente en materia de urbanismo, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento siempre que no hayan sido emitidos los informes preceptivos en el plazo otorgado para ello.

2. A los efectos de recabar los informes no emitidos en plazo que, de acuerdo con esta normativa, fueran preceptivos, de forma previa a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento el órgano promotor podrá requerir a la Generalitat Valenciana para que convoque de forma fehaciente a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de coordinación por la dirección general competente en materia de urbanismo. A la convocatoria se adjuntará la documentación necesaria para emitir el correspondiente informe.

3. El informe podrá emitirse antes de que tenga lugar la referida comisión informativa y aportarse en la misma o podrá evacuarse en la misma comisión informativa de coordinación de forma verbal. A esta comisión deberá asistir un representante del órgano requerido para la presentación del informe con competencia para la emisión del mismo.

4. Cuando el informe se evacue en la misma reunión de coordinación de forma verbal, el contenido de este será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.

5. Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos. Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación que se mande a las diferentes administraciones.

6. Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que el mismo implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La emisión del informe definitivo a la solución técnica final, en este caso, se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.

7. No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación del representante del órgano sectorial consultado, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente.

8. La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de la jurisdicción contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan efectuado informe expreso al mismo.

9. Los apartados 7, 8, 9 y 10 de este artículo no resultarán de aplicación si la ley sectorial respectiva regula de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.

Artículo 119. Nueva información al público de la versión preliminar del plan (art. 53 LOTUP).

1. Si, como consecuencia de informes y alegaciones se pretendiera introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se publicará un anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la página web de la administración promotora, acompañado de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En este período de 20 días, se admitirán para su examen y consideración nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

2. Una vez finalizado el plazo de participación pública y consultas en los términos establecidos en el (punto 4.c del artículo 51) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en una propuesta de plan o programa.

Artículo 120. Propuesta de plan (art. 54 LOTUP).

1. Tras el periodo de participación pública y consultas, el órgano promotor redactará una propuesta de plan introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite y formará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica.

2. El órgano promotor aprobará la propuesta de plan y una vez aprobada. Cuando el órgano promotor sea una corporación local, de acuerdo con la legislación de régimen local, la aprobación corresponderá al pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta en el caso de los planes generales estructurales y planes de ordenación pormenorizada. En los demás planes, la aprobación por el Pleno municipal será por mayoría simple.

3. El órgano promotor remitirá por medios electrónicos, tanto la propuesta de plan con todos los documentos que la integran, como el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental y territorial.

4. El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá contener:

a) El estudio ambiental y territorial estratégico.

b) Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el artículo 117 de este reglamento.

c) La descripción de cómo se han integrado en el plan los aspectos ambientales, funcionales y territoriales y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance, el estudio ambiental y territorial estratégico y el resultado de las consultas e información pública. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y el modelo territorial que se derivarán de la aplicación del plan o programa.

d) La justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratégica del plan con las particularidades del plan de participación pública.

e) El análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan, conforme a la legislación aplicable, proponiendo también medidas de seguimiento.

Artículo 121. La declaración ambiental y territorial estratégica (art. 54 LOTUP).

1. El órgano ambiental y territorial, una vez recibida la documentación, realizará un análisis técnico del expediente considerando los siguientes aspectos:

a) Verificará que el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica contenga lo previsto en el apartado anterior.

b) Analizará los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y el territorio, que incluirá la evolución de los elementos del medio ambiente que tomará en consideración el cambio climático.

2. Si, una vez realizado el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano ambiental y territorial concluyera que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a este reglamento o que se requiere información adicional para formular la declaración ambiental y territorial estratégica, solicitará la subsanación o cumplimentación al órgano promotor o sustantivo en los términos de la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.

3. Si, transcurridos tres meses, el órgano ambiental y territorial no hubiera recibido la subsanación del expediente o la documentación adicional requerida, o si, una vez presentada fuera insuficiente, de conformidad con la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental y de régimen jurídico y procedimiento administrativo común procederá al archivo de las actuaciones, dando por finalizada la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

4. Realizado el análisis técnico de expediente y subsanadas, en su caso, las deficiencias apreciadas, el órgano ambiental y territorial continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Si en el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica no constara alguno de los informes de las administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en este Capítulo y el órgano ambiental y territorial no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica, actuará de acuerdo con lo previsto para este supuesto en la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental.

5. El órgano ambiental y territorial formulará la declaración ambiental y territorial estratégica con el siguiente contenido:

a) Realizará una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de las consultas, así como de la información pública y las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa con carácter previo a su aprobación definitiva.

b) Será coherente con el documento de alcance y las demás actuaciones de la administración autonómica a lo largo del procedimiento. El órgano ambiental y territorial podrá aplicar nuevos criterios motivados por circunstancias sobrevenidas de carácter relevante siempre que sean debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento.

c) Deberá ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión con una valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o programa o, en su caso, sobre la inviabilidad ambiental o territorial del plan o programa en los términos propuestos.

6. La declaración ambiental y territorial estratégica se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental y territorial, plazo que el citado órgano podrá prorrogar por otros tres meses cuando la complejidad del asunto lo requiera. Se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* la declaración ambiental y territorial estratégica y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

7. La declaración ambiental y territorial estratégica tendrá naturaleza de informe preceptivo y determinante. Por tanto, no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Artículo 122. Pérdida de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica (art. 56 LOTUP).

1. La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.

2. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior.

3. A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental y territorial podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la

evaluación ambiental y territorial estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

4. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de seis meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental y territorial solicitará informe a las administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Estas administraciones deberán pronunciarse en el plazo de dos meses, que podrá ampliarse por razones debidamente justificadas por un mes más.

5. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental y territorial haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

6. La declaración ambiental y territorial estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.

Artículo 123. Adecuación de la propuesta de plan a la declaración ambiental y territorial estratégica (art. 55 LOTUP).

1. Una vez emitida la declaración ambiental y territorial estratégica se remitirá al órgano promotor por medios electrónicos a los efectos de que incluya en el plan, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración antes de la aprobación definitiva del plan.

2. Si el órgano promotor no fuera el competente para la aprobación definitiva del plan, las modificaciones introducidas en la propuesta del mismo como consecuencia de la declaración ambiental y territorial estratégica deberán ser aprobadas por el órgano promotor. Una vez aprobada la propuesta de plan modificada, la deberá remitir por medios electrónicos, junto a la declaración ambiental y territorial estratégica, el expediente administrativo y el resto de la documentación al órgano que, conforme al artículo (44) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje o a su legislación sectorial, ostente la competencia para su aprobación definitiva.

Artículo 124. Subsanción de deficiencias y suspensión de la aprobación definitiva (art. 55 LOTUP).

1. El órgano sustantivo revisará la documentación remitida para la aprobación definitiva en el plazo de quince días desde su recepción. Si apreciara deficiencias en la documentación remitida, requerirá al órgano promotor para que la subsane y aporte la documentación que fuera necesaria en un plazo de quince días, ampliable por otros quince si la complejidad de lo requerido así lo justifica. En caso de no atender este requerimiento en el plazo otorgado se tendrá al órgano promotor por desistido de su solicitud de aprobación definitiva del plan, previa resolución del órgano urbanístico competente.

2. Con carácter previo a la aprobación definitiva del plan, el órgano sustantivo solo podrá solicitar aquellos informes que no obren en el expediente administrativo remitidos por el órgano promotor y sean necesarios para la aprobación definitiva. Excepcionalmente, cuando se aprecie la concurrencia de causas sobrevenidas o de los informes existentes en el expediente contengan condiciones de difícil valoración por el órgano sustantivo, se podrá reiterar justificadamente la emisión de un nuevo informe.

3. Si de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior fuera preciso solicitar nuevos informes y transcurrido el plazo establecido para su emisión esta no se produjera, o existiera contradicción en el contenido de dos o más informes, respecto de los órganos de la Generalitat se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de este reglamento.

4. El órgano sustantivo podrá adoptar el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del plan hasta tanto se subsanen las deficiencias por el órgano promotor, cuando así proceda, o se emitan los informes necesarios que fuera necesario solicitar o se finalice el procedimiento de coordinación de emisión de informes en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 125. Aprobación definitiva del plan (art. 55 LOTUP).

1. El órgano sustantivo competente resolverá sobre la aprobación del plan:

a) En los planes que contengan en todo o en parte determinaciones de la ordenación estructural, valorando la adecuación de la ordenación estructural a los instrumentos de ordenación del territorio y otros instrumentos sectoriales y a la política urbanística de la Generalitat.

b) En los planes que contengan determinaciones de la ordenación pormenorizada sin alterar la ordenación estructural, valorando la adecuación de ordenación pormenorizada a la ordenación estructural y a la legislación urbanística vigente.

c) Verificando la inclusión de las determinaciones de la declaración ambiental y territorial estratégica

d) Tomando en consideración razonada los estudios y documentos sectoriales que lo acompañan.

2. El plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa. Este plazo se suspenderá de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior. Los planes urbanísticos cuyo órgano promotor pertenezca a una Administración diferente a la Administración a la que pertenece el órgano sustantivo, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señalado.

Artículo 126. Aprobación parcial del plan (art. 55 LOTUP).

1. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del plan afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, este se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

2. En la parte suspendida de aprobación definitiva seguirá vigente la ordenación establecida en el plan cuya ordenación se pretendía cambiar.

3. Respecto de la parte suspendida de aprobación será de aplicación lo establecido en los artículos anteriores. Si finalmente esta parte no se aprobará definitivamente quedará en vigor la ordenación establecida en el plan cuya ordenación se pretendía cambiar.

Artículo 127. Aprobación supeditada del plan (art. 55 LOTUP).

1. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

2. A los efectos de lo regulado en el apartado tercero de este artículo, se entiende por corrección técnica aquella que tenga por objeto la incorporación de modificaciones, determinaciones o contenidos al instrumento de planeamiento en tramitación en los términos que se indiquen en el acuerdo aprobatorio supeditado, sin implicar un nuevo acuerdo aprobatorio, o que se refieran a la forma de presentación del documento, como la elaboración de un texto refundido u otros supuestos análogos.

3. Hasta tanto no se subsane la corrección técnica en los términos regulados en los dos apartados anteriores, el plan permanecerá sin vigencia, que únicamente se obtendrá tras la subsanación, la verificación de la realización de la corrección y la publicación de la resolución aprobatoria del plan conforme al artículo siguiente de este reglamento.

4. Transcurridos tres meses desde la aprobación supeditada y el requerimiento de subsanación al órgano promotor sin que este se atienda, se tendrá por desistido al este de la solicitud de aprobación definitiva del plan y se procederá al archivo del expediente.

Artículo 128. Publicación de los planes aprobados definitivamente (art. 55 LOTUP).

1. Los planes urbanísticos aprobados definitivamente se inscribirán en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con carácter previo a su publicación de acuerdo con lo establecido en el artículo (171 y el anexo IX) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. No procederá la publicación de un plan si previamente no está inscrito en el registro de planes

2. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación incluirá los siguientes documentos:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa.

3. Los planes entrarán en vigor a los quince días de su publicación.

4. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el (anexo IX) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 129. Seguimiento del plan (art. 56 LOTUP).

1. El director general competente en materia de urbanismo de la Generalitat, al menos una vez cada cuatro años, deberá elevar al Consell de la Generalitat un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia que deberá considerar, al menos, la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

2. Los Municipios que de acuerdo con la legislación local deban tener una Junta de Gobierno Local, elaborarán el informe al que se refiere el apartado anterior, también cada cuatro años y lo comunicarán a la dirección general con competencia en materia de urbanismo de la Generalitat.

3. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental y territorial, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.

4. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. Con ese fin, el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

El informe a que se refieren los dos párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Subsección 4ª

Procedimiento simplificado

Artículo 130. Procedimiento simplificado (art. 57 LOTUP).

1. Cuando el órgano promotor considere que el plan cuya aprobación se pretende, debe ser tramitado por el procedimiento simplificado, en la solicitud de inicio debe señalarlo y en el

documento inicial estratégico debe incluir en la documentación los contenidos referidos en el artículo (50.2) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2. Los trámites de la fase previa serán los mismo que los establecidos respecto del procedimiento ordinario.

3. Si el órgano ambiental considera que, de acuerdo con los criterios del (anexo VIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, resolverá la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado. A tal efecto emitirá un informe ambiental y territorial estratégico.

4. Los trámites del procedimiento simplificado para la aprobación del plan serán los mismos que los del procedimiento ordinario establecidos el artículo (57) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en la subsección 3ª de este reglamento, salvo en lo referente a la evaluación ambiental estratégica y territorial, de tal modo que a la documentación del plan no deberá acompañarse el documento de estudio de la evaluación ambiental y territorial estratégica y con carácter previo a la aprobación definitiva del plan, no deberá emitirse la declaración ambiental y territorial estratégica.

CAPÍTULO V

Régimen aplicable y normas urbanísticas transitorias en ausencia de planeamiento.

Artículo 131. Régimen aplicable y normas urbanísticas transitorias en ausencia de planeamiento (arts. 44 y 66 LOTUP).

1. En ausencia de planeamiento, se aplicarán las normas de aplicación directa del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En cualquier caso, las nuevas construcciones deberán armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. A tal efecto, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un estudio de integración paisajística.

2. En ausencia de planeamiento en un municipio o en parte del mismo, o cuando se suspenda total o parcialmente el planeamiento vigente de acuerdo con el artículo 97 de este reglamento, la Generalitat, de oficio, previa consulta con el municipio, o a propuesta de este último, podrá elaborar unas normas urbanísticas transitorias cuya vigencia se prorrogará, hasta que el municipio cuente con un instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente por un período de cuatro años.

3. Las normas urbanísticas transitorias no tendrán los contenidos propios de un plan. En ese sentido, no podrán clasificar suelo, no podrán prever nuevos elementos de la red primaria ni de la red secundaria, ni tampoco se podrán establecer medidas de gestión para la transformación de suelos urbanísticos ni otras determinaciones análogas, más allá de otorgar un régimen mínimo al suelo urbanizado existente. Su contenido se atenderá a la situación urbanística existente, diferenciando el suelo que de acuerdo con la legislación urbanística tiene la consideración de urbanizado y el que está en situación de suelo rural. En el suelo urbanizado establecerá un régimen edificatorio y urbanístico que se ajuste, en la medida de lo posible, a la realidad edilicia y urbanística existente y a las características del ambiente en que se ubiquen.

4. La tramitación de las normas se realizará de acuerdo con el régimen establecido en el ordenamiento jurídico de la Generalitat para la aprobación de los reglamentos.

CAPÍTULO VI

Determinaciones generales de los estándares urbanísticos

Sección I

Conceptos generales de los estándares urbanísticos

Artículo 132. Estándares urbanísticos (anexo IV.II.1 LOTUP).

1. Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

2. La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones. La exigencia de mayores dotaciones públicas que las establecidas en este reglamento deberá estar justificada en la necesidad de satisfacer un específico interés público, que no pueda conseguirse mediante otras técnicas urbanísticas.

Artículo 133. Estándar dotacional global (anexo IV.III.1 LOTUP).

1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación pormenorizada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, son los estándares cualitativos los que deben garantizar la calidad de las ordenaciones urbanísticas.

2. Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier categoría, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

3. En el cálculo del estándar dotacional global, no se considerarán aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responde hoy a la prestación de servicios públicos. Tampoco se considerará la edificabilidad situada bajo rasante ni se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas. No obstante, sí que computará la edificabilidad de los semisótanos, en las

condiciones que estén regulados en el planeamiento municipal o, en ausencia de esta regulación, cuando la cota correspondiente a su suelo esté situada a menos de un metro por debajo de la rasante de la calle.

Artículo 134. Tipos de estándares urbanísticos (anexo IV.III.1.1 LOTUP).

1. Los estándares urbanísticos se clasifican en los siguientes tipos:

- Estándares de edificabilidad
- Estándares de dotaciones, que, a su vez, se diferencian en:
 - Estándares cuantitativos
 - Estándares cualitativos, que, a su vez, se diferencian en:
 - Estándares funcionales
 - Estándares dimensionales

2. Los estándares cualitativos se obtendrán como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación, y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Sección II

Estándares de edificabilidad

Artículo 135. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

A efectos del cumplimiento de los estándares de dotaciones, se considerará la edificabilidad, y no el aprovechamiento urbanístico que resulta de aplicar a la edificabilidad un coeficiente corrector en función del uso.

Artículo 136. Edificabilidad bruta (anexo IV.II.2 LOTUP).

1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m^2s) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4. El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m^2s) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

5. La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

6. El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m^2s) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

7. La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

8. El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m^2s) cuando la edificabilidad se pondera mediante la aplicación de los coeficientes correctores, en los términos establecidos en el artículo (74.1) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 137. Edificabilidad neta (anexo IV.II.3 LOTUP).

1. La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

2. El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m^2t/m^2s).

3. En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

Artículo 138. Superficie computable del sector (anexo IV.IV.1 LOTUP).

1. Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

2. Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

Artículo 139. Cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad (anexo IV.IV.2 LOTUP).

1. Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2. Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan a la administración en el proceso de reparcelación correspondiente y su ejecución se realice con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

3. En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el plan parcial o de reforma interior correspondiente, para lograr una adecuada coherencia urbanística.

Artículo 140. Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas (anexo IV.IV.3 LOTUP).

1. Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie

computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

2. En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad computable del sector se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad computable indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

Artículo 141. Cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial (anexo IV.IV.4 LOTUP).

1. A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que su suelo se ceda a la administración en el proceso de reparcelación correspondiente y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a) y b) anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.

2. La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

Artículo 142. Cómputo de las dotaciones públicas existentes (anexo IV.IV.5 LOTUP).

1. Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el plan no formarán parte de la superficie computable del sector.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las citadas dotaciones computarán a efectos de cumplir las reservas dotacionales mínimas.

Artículo 143. Limitaciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad lucrativa máxima de un ámbito de actuación vendrá determinada por la aplicación de los parámetros de edificabilidad bruta o de edificabilidad neta establecidos en el plan, con las limitaciones máximas que se establecen en el capítulo siguiente.

2. Los planes deberán establecer parámetros de edificabilidad máxima para los usos que prevean (residencial, industrial y terciario).

3. Los planes podrán fijar parámetros de edificabilidad mínima. No obstante, los estándares de dotaciones públicas se calcularán en función de la edificabilidad máxima.

Artículo 144. Regulación del número de viviendas y de la población potencial del plan.

1. Los planes podrán regular el número de viviendas máximo que se permite en su ámbito. La regulación se podrá establecer, de modo global, fijando el parámetro de densidad de viviendas, o, de modo pormenorizado, asignando un número máximo de viviendas por parcela o por manzana.

2. Se define la densidad de viviendas como el cociente entre el número de viviendas de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito (expresada en hectáreas), de modo que la densidad de viviendas se expresa en viviendas por hectárea (viv/ha).

3. Los planes podrán establecer justificadamente el parámetro relativo al tamaño medio de vivienda, expresado en metros cuadrados de edificabilidad residencial por vivienda (m^2t/viv). En defecto de fijación en el plan, se aplicará un tamaño medio de vivienda de $100 m^2t/viv$.

4. Salvo que el plan establezca otra regulación, la distribución del número máximo de viviendas entre las parcelas residenciales se efectuará en proporción directa a la edificabilidad residencial.

5. En defecto de regulación de viviendas en el plan, y a efectos de calcular la población potencial del plan, se considerará una proporción de 1 habitante por cada cuarenta metros cuadrados de edificabilidad residencial, salvo que el plan justifique otro valor de esta proporción.

Artículo 145. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. Como mínimo, los planes establecerán las reservas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que vengan establecidas en la normativa estatal y autonómica vigente sobre la materia.

2. Salvo que la normativa aplicable establezca otro criterio, los porcentajes de reserva de vivienda de protección pública se aplicarán sobre la edificabilidad residencial, no sobre el número de viviendas.

3. Los planes que definan la ordenación pormenorizada deberán concretar cuáles son las manzanas o parcelas que quedan vinculadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Se fijará el número mínimo de viviendas de estas características por cada parcela o las reglas para distribuirlas, cuando la reserva se realice por manzanas.

Sección III

Estándares de dotaciones

Artículo 146. Clasificación general de las dotaciones (anexo IV.I.2 LOTUP).

1. Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

- a) Comunicaciones (C):
 - Red viaria (CV), que se diferencia en:
 - Red viaria de tránsito (CV_T)
 - Red viaria de prioridad peatonal (CV_P)
 - Red ferroviaria (CF)
 - Aparcamientos (CA)
- b) Zonas verdes (V)
 - Parques (VP)
 - Áreas recreativas (VR)
 - Jardines (VJ)
 - Áreas de juego (VA)
 - Espacios libres (VE)
- c) Equipamientos (Q):
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)
 - Sanitario-asistencial (QS)
 - Administrativo-institucional (QA)
 - Infraestructura-servicio urbano (QI)
 - Residencial dotacional (QR)
 - Dotacional múltiple (QM)

2. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria. Las reservas dotacionales privadas que no tengan la consideración de usos terciarios especiales, se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

3. Con la finalidad de regular una alternativa de obtención de las reservas de suelo dotacional público establecidas por el planeamiento urbanístico, las parcelas de suelo dotacional público, existentes o previstas, podrán constituir complejos inmobiliarios de carácter urbanístico con usos lucrativos de titularidad privada que resulten compatibles con el uso dotacional de dominio público atribuido a la parcela, en los términos establecidos en el (anexo XIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Para el caso de la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico en parcelas dotacionales ya calificadas por el planeamiento, se encuentren edificadas o no, deberán someterse al régimen de las actuaciones de dotación en los términos establecidos en el (anexo XIII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 147. Sistema de comunicaciones (anexo IV.III.2 LOTUP).

1. Se consideran incluidos en la categoría de comunicaciones todos los terrenos destinados a la implantación de infraestructuras, instalaciones o servicios que tienen como función principal la comunicación, transporte y movilidad de personas y mercancías.

2. Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal

las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

3. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este reglamento. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado, siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia, en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

Se distinguen dos categorías dentro de la red viaria urbana:

a) Viario de tránsito. Es aquel elemento de la red viaria urbana que presta servicio al tránsito rodado. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, sin que resulte necesaria la modificación del plan.

b) Viario de prioridad peatonal. Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a los de residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social

4. Condiciones funcionales de la red de comunicaciones. En el diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras, se tendrán como principios rectores la preferencia de peatones, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población; y se ajustará a las condiciones funcionales que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad al medio urbano, además de las siguientes:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra desproporcionados con la funcionalidad establecida para el viario que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

d) Los viales de prioridad peatonal deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones. El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de usuarios y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h. Del mismo modo, se evitarán las formaciones lineales

que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional

e) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas el acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

f) Sobre la red de comunicaciones, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

5. Condiciones dimensionales de la red de comunicaciones. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos sobre áreas vacantes, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; $IEB > 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	16 metros	20 metros
$0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \leq IEB \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	12 metros	16 metros
$IEB < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros por 4,50 metros. Salvo que el plan establezca otra

regulación, las plazas de aparcamiento para vehículos pesados tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 metros por 18 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

i) Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

Artículo 148. Sistema de zonas verdes (arts. 24.4, 36.2.c y anexo IV.III.3 LOTUP).

1. Se encuadran en la categoría de zonas verdes todas aquellas dotaciones cuya función es, con carácter general, la de esparcimiento de la población. Según su función más específica, se diferencian en parques, áreas recreativas y jardines (zonas ajardinadas), áreas de juego (juegos de infancia o instalaciones para personas mayores) y espacios libres (espacios de relación ciudadana y espacios libres de edificación en zonas industriales).

2. Las condiciones funcionales de las zonas verdes serán las siguientes:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos. Estas condiciones no serán exigibles a los espacios libres de edificación en zonas industriales.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el siguiente apartado 3.b), excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

e) Deberá garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y en el suelo urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares

arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad del suelo y el confort acústico, entre otras cuestiones que resulten aplicables.

3. Las condiciones dimensionales de las zonas verdes serán las siguientes:

a) El parque es un espacio que debe tener las dimensiones mínimas que se indican en la Tabla 3 del anexo II a este reglamento.

b) Las áreas recreativas son ámbitos situados en suelo no urbanizable no contiguo al casco urbano que se destinan a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos. Sus dimensiones mínimas serán iguales que las de los jardines.

c) El jardín es un espacio que debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima. Las porciones de zona verde que queden excluidas por aplicación de los requisitos geométricos anteriores pueden mantener su calificación como jardín, si bien computan, a efectos de estándares urbanísticos, como comunicaciones.

d) El área de juego es un espacio que debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red de comunicaciones. En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

e) Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m² que, por sus características morfológicas y funcionales, posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales. Estos espacios solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas ocupaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, de una sola planta y de superficie inferior al 5 por ciento del total de la superficie del espacio libre.

Artículo 149. Sistema de equipamientos (anexo IV.IV.1.2 LOTUP).

1. Según el uso, los equipamientos se clasifican en las siguientes categorías:

a) Deportivo-recreativo: son los recintos cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

b) Educativo-cultural: son los centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

c) Sanitario-asistencial: son los servicios sanitarios, los de asistencia y bienestar social, o los de carácter religioso.

d) Administrativo-institucional: son las sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

e) Infraestructura-servicio urbano: son las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, subestaciones eléctricas, cementerios, tanatorios, depuradoras, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica, infraestructura del transporte y otras análogas.

f) Residencial dotacional: son las viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (entre otros, personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

g) Dotacional múltiple: reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

2. Las condiciones funcionales y dimensionales de los equipamientos serán las que se hayan establecido en la normativa sectorial correspondiente. En cualquier caso, los parámetros de edificabilidad, altura y composición volumétrica atribuibles a la edificación de los equipamientos públicos serán los adecuados para satisfacer el programa de necesidades que comporta el servicio público correspondiente a cada equipamiento.

3. En la categoría residencial dotacional regulada en el apartado 1.f) anterior, su consideración de uso de equipamiento público destinado al alojamiento temporal de personas y colectivos vulnerables las exime de la aplicación de los estándares de reserva de suelos destinados a espacios libres o a cualesquiera otros servicios públicos. Su uso se considerará compatible con los usos dotacionales previstos por el planeamiento vigente, siempre que la implantación conjunta de ambos en la parcela no impida la ejecución material o el mantenimiento del uso dotacional originario. A falta de determinación específica por el planeamiento vigente para la edificación de las residencias dotacionales, los parámetros de edificabilidad, altura y composición volumétrica adoptarán la media de los parámetros de las edificaciones residenciales localizadas en el ámbito espacial homogéneo en el que se insertan.

Sección IV

Red de espacios comunes y perspectiva de género (anexo XII de la LOTUP)

Artículo 150. Urbanismo para las personas.

Los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos y las viviendas deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente, deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. En la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, se incluirá un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:

– una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las pirámides de población, segregación por género, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.,

– una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional. Se incorporará un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y, concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con esta sección.

Artículo 151. Red de espacios comunes.

1. La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en la que se definen y conectan deberá tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida por:

a) Espacios de relación, como jardines, plazas y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.

b) Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales; equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano); oficinas de la administración municipal; y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.

c) Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.

d) Las paradas de transporte público.

e) Los viales que los comunican y los conectan directamente.

f) Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.), espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.

2. El ámbito de planificación de la red de espacios comunes será, preferentemente, el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares que lo identifiquen y lo diferencien.

3. Los planes de desarrollo urbanístico, en el correspondiente plano de ordenación, delimitarán la red de espacios comunes por barrios y los elementos de conexión entre estos espacios. Los elementos de esta red forman parte de la ordenación estructural o de la ordenación pormenorizada, según los criterios establecidos en el artículo 34 de este reglamento. Las normas urbanísticas fijarán las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en su ámbito.

4. Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes que desarrollen, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y lo regulado en esta sección.

5. En el plan de participación pública regulado en el artículo 114 de este reglamento, se incluirá el proceso de participación ciudadana, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (género, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa. Los distintos trabajos del proceso participativo se elaborarán partiendo de las bases establecidas en esta sección y se reflejará en el informe final.

6. La conselleria con competencias en ordenación del territorio, urbanismo y paisaje elaborará guías para la aplicación de la perspectiva de género en los planes y proyectos urbanísticos de espacios públicos, y así facilitará las herramientas a los equipos profesionales que trabajen en estos tipos de actuación. También elaborará guías específicas para proyectos de edificación, de edificios de viviendas u otros donde haya que aplicar la perspectiva de género a los espacios interiores (elementos comunes y privados).

Artículo 152. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

1. El planeamiento urbanístico propiciará ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia. Se limitará el crecimiento disperso.

2. Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes se distribuirán con criterio de proximidad. La ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia

máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio. Se dispondrán espacios de estar y de relación vinculados a la red de peatones cada 300 metros.

Artículo 153. Combinación de usos y actividades.

1. La planificación propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). La planificación evitará zonificaciones con usos exclusivos y evitará también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de los equipamientos y servicios e impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas.

2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales regularán la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.

3. En el ámbito de la movilidad, se contemplará la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte –motorizado, transporte público, itinerarios de peatones y carriles para bicicletas–, tanto en las comunicaciones entre barrios y en las propias del barrio, así como la ubicación de espacios para las actividades comunes.

4. Sin perjuicio del criterio general de favorecer los usos mixtos, se procurará disponer usos dotacionales, de equipamientos y de servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales.

Artículo 154. Seguridad en el espacio público.

1. Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes, fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de peatones, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad. También fomentarán la autonomía de movilidad de la infancia (camino escolares).

2. Se eliminarán los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deberán estar físicamente separados de las zonas para los peatones y del tráfico de vehículos a motor.

3. La red de espacios comunes se tratará como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y la interpretación del espacio urbano, así como la orientación y la apropiación de cada espacio. Se evitará la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos, para mejorar la diferenciación visual de los mismos. Se facilitará la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes.

4. Los espacios públicos de la red de espacios comunes estarán bien señalizados. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia.

5. Las paradas de transporte público serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno.

6. Se garantizarán espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional, así como la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza.

7. Se incorporará el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. Los itinerarios de peatones serán seguros frente a cualquier tipo de incidencia; en especial, se evitarán espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones. Se garantizará que la red de espacios comunes llegue a todas las zonas residenciales, y a los espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público.

8. Los planes, programas y proyectos urbanísticos que se desarrollen sobre suelos urbanizados, deberán identificar los sitios inseguros, en el marco del proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos, dirigidas por especialistas, con la finalidad de modificar y mejorar los espacios comunes y su red.

Artículo 155. Habitabilidad del espacio público.

1. Los espacios destinados a peatones serán anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. Se proporcionarán superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. La vegetación, iluminación y mobiliario urbano estarán incluidos en el diseño de dichos espacios, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de género, y al servicio de las actividades citadas. Se adoptarán medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos.

2. Como mínimo, serán viales destinados a peatones el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios comunes y el 60 % de la superficie total de viales del barrio o de la unidad de referencia. No obstante, esta regla general admite las siguientes excepciones:

a) Podrán reducirse los porcentajes anteriores hasta la mitad de su valor, siempre que se justifique en las necesidades de proporcionar acceso viario mediante vehículos a determinadas parcelas del ámbito de actuación.

b) No serán aplicables los porcentajes indicados en el apartado 2 cuando el ayuntamiento justifique que no se adecuan a la política municipal en materia de movilidad.

3. Los comercios, servicios y equipamientos ubicados en las plantas bajas abrirán al espacio público y establecerán así relaciones de continuidad, para mejorar la relación entre los espacios. Las normas urbanísticas de los planes establecerán las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier caso, no podrán reducir el espacio de peatones en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de peatones ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso de peatones con equipaje, silla de ruedas o semejante.

Artículo 156. Equipamientos especializados.

1. Los planes urbanísticos deberán establecer reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece

en la sección IV del presente capítulo y en el (apartado 4 del anexo XII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje LOTUP).

2. Los espacios de educación de menores (escuelas infantiles de 0 a 3 años, residencias y otros), los de asistencia y recreo para personas mayores (centros de día, hogares de jubilados, residencias), así como para personas con diversidad funcional (centros de día, residencias, centros ocupacionales, centros mixtos, etc.), o espacios para la inclusión social (centros de atención y residencias de inclusión y violencia de género) formarán parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo con perspectiva de género de ciudad cuidadora.

Artículo 157. La vivienda y el espacio público.

1. Los planes urbanísticos fomentarán la presencia de diferentes tipos de viviendas y garantizarán la compatibilidad y la combinación de usos y de personas, con la adecuada estructuración del paisaje intraurbano. Se garantizará la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares, cuya demanda actual es muy diversa, por lo que deberá ofrecerse una respuesta diferenciada y multifuncional en materia de vivienda.

2. Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales favorecerán la flexibilidad en el uso de las viviendas, de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien las habite; también favorecerán la vida reproductiva y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar.

3. En relación con los elementos comunes de los edificios de viviendas, se añadirá a las normas urbanísticas y a las ordenanzas municipales la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes mediante la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además, en el diseño de los espacios comunes se tendrán en cuenta los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

Artículo 158. Relación con la movilidad.

1. Los planes, programas y proyectos urbanísticos favorecerán el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio de peatones destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo.

2. Los planes de movilidad deberán incorporar la perspectiva de género en la movilidad, para tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida (transporte y cuidado de criaturas, desplazamientos para el cuidado de personas, transporte de equipajes o mercancías, personas en situación de enfermedad temporal, etc.); y lo harán de forma transversal, en los ámbitos urbanos y en los interurbanos.

3. Se garantizará la seguridad en los itinerarios nocturnos, fomentando el transporte público y creando itinerarios seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales,

tal como se establece en el artículo 154 de este reglamento y en el (apartado 5.5 del anexo XII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Artículo 159. Principio de transversalidad.

1. La implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística se abordará de manera multiescalar, interdisciplinaria y participativa.

2. La perspectiva de género en la construcción y la gestión de la ciudad se desarrollará en todas las escalas políticas, en todos los programas, planes y proyectos urbanísticos, desde la planificación hasta la gestión, desde la idea hasta su materialización, en acciones concretas que puedan ser percibidas y reconocidas por las personas a las que van dirigidas.

3. La acción urbanística deberá responder a las necesidades cotidianas y a la diversidad, y para hacerla efectiva será necesaria la participación interactiva de profesionales de diferentes ciencias, sectores y procedencias, así como la participación de la ciudadanía, asegurando la paridad de mujeres y hombres.

4. En el plan de participación pública de los planes urbanísticos y estudios sectoriales, se incorporará, entre las personas interesadas para el proceso participativo, a los sectores de población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis demográfico indicado en el artículo 151 de este reglamento y en el (apartado 2 del anexo XII) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Se fomentará, especialmente, la participación de las mujeres en la elaboración de planes y proyectos urbanísticos, con una doble función: incorporar al debate su forma de vivir la ciudad y disponer de su compleja visión formada desde la vinculación con otros grupos sociales que dependen de ellas, y que hace que su participación sea de especial interés en la ordenación del detalle de los planes y los proyectos de urbanización y de obra pública. Deberá justificarse expresamente la participación de las personas de diferentes grupos sociales, así como los resultados de este estudio participativo y la incorporación de esos resultados a los documentos urbanísticos.

CAPÍTULO VII

Exigencias de estándares urbanísticos

Sección I

Estándares de red primaria

Artículo 160. Parque (art. 24 y anexo IV.III.3.4 LOTUP).

1. La dotación de parque público de red primaria tendrá una extensión mínima cuantificada en la ratio de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

2. La dotación de parque público establecida en el apartado anterior podrá reducirse, teniendo en cuenta la población potencial del plan, de la siguiente forma:

a) En un 70 por ciento, en los municipios de menos de 2.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

b) En un 50 por ciento, en los municipios con una población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

c) En un 25 por ciento, en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.

d) En un 50 por ciento, en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a especial protección en un porcentaje superior al 75 por ciento de su superficie. Esta minoración no tiene carácter acumulativo respecto a las minoraciones de los apartados a), b) y c), de modo que se aplicará el mayor valor del porcentaje de minoración que resulte de comparar este supuesto con el supuesto que corresponda de los apartados a), b) y c).

3. La aplicación de las minoraciones establecidas en el apartado anterior exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en la ficha de gestión del mismo de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano, cuyo coste deberá ser equivalente al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo un módulo de 40 euros por metro cuadrado de suelo a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en el apartado anterior. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado, al menos, en un 50 por ciento. El incumplimiento de este programa determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.

4. En cualquier tipo de municipio, las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano, que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos, podrán computar como tales, en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público. La aplicación de este criterio de cómputo de parque mediante área recreativa no podrá suponer que el cómputo mediante reservas de parque sea inferior al setenta y cinco por ciento del parque total exigido.

5. En los municipios incluidos en el ámbito de la Ley de la Huerta, la reserva de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de acuerdo con los supuestos previstos en dicha ley. No obstante, podrá aplicarse el criterio de cómputo mediante áreas recreativas regulado en el apartado anterior.

6. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación de suelo, en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

Artículo 161. Equipamientos de red primaria.

1. La previsión total de equipamientos de red primaria deberá cubrir las necesidades previsibles por la planificación. Los organismos sectoriales competentes en cada una de las categorías de equipamientos podrán exigir las reservas que, conforme a su normativa sectorial, sean necesarios para la población potencial del plan.

2. El plan general estructural determinará el estándar global de equipamientos de red primaria que resulta de la ordenación estructural, expresado en metros cuadrados de suelo por habitante.

Sección II

Relación entre estándares de red primaria y de red secundaria

Artículo 162. Estándar global de zonas verdes (art. 24.7 LOTUP).

1. El estándar global de zonas verdes, considerando conjuntamente las zonas verdes de red primaria y las zonas verdes de red secundaria, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

2. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en el apartado 2 del artículo 160 de este reglamento, afectando exclusivamente al estándar de 5 metros cuadrados de parque público por habitante. En consecuencia, el estándar resultante será el que se indica en la Tabla 2 del anexo II a este reglamento.

Artículo 163. Cómputo de red primaria como red secundaria (anexo IV.III.7 LOTUP).

1. Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permite la excepción regulada en el apartado siguiente.

2. Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Exista, en el plan general estructural, un exceso de parque respecto al estándar mínimo regulado en el artículo 160 de este reglamento. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Este cómputo especial no podrá suponer una reducción superior al 25 por ciento de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

Sección III

Estándares en suelo urbanizable residencial

Artículo 164. Edificabilidad (art. 36.3 LOTUP).

1. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. De la relación entre estos dos parámetros resulta que, cuando el plan no justifique expresamente otra regulación, el tamaño medio de vivienda que tenga que considerarse a efectos de los cálculos de población y densidad residencial será de 100 metros cuadrados de edificabilidad por vivienda.

2. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

Artículo 165. Zonas verdes (art. 36.2 y anexo IV.III.4.5 y IV.III.2.2).

1. Se destinará a zonas verdes públicas un mínimo de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

2. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicará una reserva mínima de zonas verdes públicas de 4 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad industrial y terciaria. Esta reserva es adicional a la establecida en el apartado anterior y en el apartado 1 del artículo 167.

3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales alcanzarán una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial. A estos efectos, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias. El cumplimiento de estas exigencias se verificará en los proyectos de urbanización.

Artículo 166. Equipamientos.

1. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. El criterio prioritario para establecer esa distribución de usos de los equipamientos será el de la ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad. Como criterios adicionales, se atenderá a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

2. Los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

3. Si el plan establece una edificabilidad terciaria o industrial, complementaria de la edificabilidad residencial predominante, se exigirá destinar a equipamientos públicos un mínimo del 5 por ciento de la superficie computable del sector, reducido por el factor que resulte de dividir la suma de edificabilidad terciaria e industrial entre la edificabilidad residencial. Esta reserva es adicional a la establecida en el artículo 167 de este reglamento.

Artículo 167. Conjunto de zonas verdes y equipamientos (anexo IV.III.4.1 LOTUP).

1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

2. A la reserva establecida en el apartado anterior, se le añadirán, en su caso, las reservas establecidas en el apartado 2 del artículo 165 y en el apartado 3 del artículo 166, de este reglamento.

Artículo 168. Aparcamientos (anexo IV.III.4.4 y IV.III.4.5 LOTUP).

1. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.

2. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante. Para determinar el número de habitantes que se considerará a estos efectos, se aplicarán los criterios regulados en el artículo 144 de este reglamento.

3. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares de aparcamientos exigidos en este reglamento a la edificabilidad de cada uso.

Sección IV

Estándares en suelo urbanizable terciario

Artículo 169. Edificabilidad.

1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.

2. La edificabilidad máxima en los sectores de suelo urbanizable terciario será la que establezca el plan general estructural.

Artículo 170. Zonas verdes (art. 36.2.c y anexo IV.III.5.2 y IV.III.2.2 LOTUP).

1. Deberá destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector.

2. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos terciarios alcanzarán una proporción de, al menos, un árbol por cada 200 metros cuadrados de edificabilidad terciaria. A estos efectos, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.

Artículo 171. Equipamientos (anexo IV.III.5.2 LOTUP).

Deberá destinarse a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Artículo 172. Aparcamientos (anexo IV.III.5.3 LOTUP).

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros cuadrados.
- c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros cuadrados.

d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

3. En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aquellas plazas de aparcamientos sobre rasante de carácter y uso público que superen la reserva mínima de plazas derivadas de la edificabilidad terciaria.

Artículo 173. Estándares complementarios de otros usos (anexo IV.III.5.6 LOTUP).

1. A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso.

2. Si el estándar está referido a la superficie computable del sector, se computará a estos efectos el resultado de aplicar a la superficie computable del sector el coeficiente que resulta de dividir la edificabilidad del uso industrial entre la edificabilidad total del sector.

Sección V

Estándares en suelo urbanizable industrial

Artículo 174. Edificabilidad.

1. Se consideran actuaciones de uso dominante industrial aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o terciarios.

2. La edificabilidad máxima en los sectores de suelo urbanizable industrial será la que establezca el plan general estructural.

Artículo 175. Zonas verdes (art. 36.2.c y anexo IV.III.2.2 y IV.III.6.1 LOTUP).

1. Deberá destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector. Se incluyen en este cómputo las zonas calificadas como espacios libres de edificación, que se indican en el artículo 148 de este reglamento.

2. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos industriales alcanzarán una proporción de, al menos, un árbol por cada 200 metros cuadrados de edificabilidad industrial. A estos efectos, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.

3. Podrán destinarse, hasta en un cincuenta por ciento de su superficie, a usos destinados a la generación de energías renovables al servicio del polígono industrial y de su red de alumbrado, siempre que no impidan su uso público.

Artículo 176. Equipamientos (anexo IV.III.6.1 LOTUP).

Deberá destinarse a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

Artículo 177. Aparcamientos (anexo IV.III.6.2 LOTUP).

1. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza para turismo por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

3. Parte de la reserva de aparcamiento público para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada, siempre que se mantengan, al menos, junto al viario público un 25 % de las plazas de carácter público exigidas. En estos casos, se establecerá en las normas urbanísticas del plan parcial la regulación y distribución de las plazas en las parcelas privadas.

Artículo 178. Estándares complementarios de otros usos (anexo IV.III.6.4 LOTUP).

1. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso.

2. Si el estándar está referido a la superficie computable del sector, se computará a estos efectos el resultado de aplicar a la superficie computable del sector el coeficiente que resulta de dividir la edificabilidad del uso terciario entre la edificabilidad total del sector.

Artículo 179. Minoración de estándares en actuaciones industriales singulares (anexo IV.III.6.3 LOTUP).

1. Los estándares exigidos en esta sección podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria

competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

2. Tendrán la consideración de complejos industriales aislados aquellos sectores que se configuren como una única industria, aunque su implantación se desarrolle en más de una manzana.

Sección VI

Estándares en suelo urbano

Artículo 180. Reglas generales de aplicación al suelo urbano (art. 36.4 LOTUP).

1. Con carácter general, y salvo las excepciones reguladas en la presente sección, en el suelo urbano la exigencia de dotaciones públicas se establecerá de forma global, incluyendo las zonas verdes y espacios libres, los equipamientos y comunicaciones en un mismo parámetro de dotaciones públicas totales, que es el que interviene en el numerador de la fórmula de cálculo del estándar dotacional global. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán exigir unos mínimos a cumplir en una o varias de las tres categorías de dotaciones públicas, siempre que se justifique en razones de interés público local.

2. No es necesario que la ordenación que se establezca tenga la misma proporción de cada una de las categorías de dotaciones públicas (zonas verdes y espacios libres, equipamientos y comunicaciones) que tenga la ordenación vigente. No obstante, los ayuntamientos podrán establecer en su plan general estructural unas reglas de distribución de las dotaciones públicas entre las tres categorías indicadas.

3. Con respecto a la categoría de dotación pública de comunicaciones, el planeamiento podrá computar como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente.

4. Se diferenciarán las actuaciones de mejora en el medio urbano (actuaciones de dotación, actuaciones de rehabilitación y actuaciones de reforma, de renovación y de regeneración urbana) de las demás actuaciones en el suelo urbano, que tendrán la consideración de actuaciones convencionales.

5. A efectos de la aplicación de las fórmulas que regulan los estándares urbanísticos, se diferencian 3 situaciones: estado actual (e); ordenación vigente (v); ordenación nueva (n). Cuando una de las letras indicadas aparezca en una fórmula de cálculo de las incluidas en las tablas del anexo a este reglamento, significará que el parámetro en el que se indica esa letra deberá calcularse para la situación que designa esa letra.

6. Las fórmulas de cálculo de estándares urbanísticos pueden hacer referencia a varios ámbitos urbanísticos: parcela (parc); unidad de ejecución (ue); subzona de ordenación o área urbana homogénea (sz); ámbito de una modificación (mod). Cuando uno de los códigos indicados aparezca en una fórmula de cálculo de las incluidas en las tablas del anexo a este reglamento,

significará que el parámetro en el que se indica ese código deberá calcularse respecto al ámbito que indica cada uno de estos códigos.

Artículo 181. Diversidad de supuestos (art. 36.4 y anexo IV.III.4.7 LOTUP).

1. La exigencia de estándares urbanísticos en suelo urbano se aplica de manera diferenciada según los siguientes supuestos:

A) Ámbito de suelo urbano sin ordenación vigente y totalmente vacante.

B) Ámbito de suelo urbano sin ordenación vigente y parcialmente consolidado por edificaciones.

C) Ámbito de suelo urbano con ordenación vigente, en el que se plantea una actuación convencional y donde el índice de edificabilidad residencial de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente, en el estado actual, es inferior a un metro cuadrado de edificabilidad residencial por metro cuadrado de suelo.

D) Ámbito de suelo urbano con ordenación vigente, en el que se plantea una actuación convencional y donde el índice de edificabilidad residencial de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente, en el estado actual, es igual o superior a un metro cuadrado de edificabilidad residencial por metro cuadrado de suelo.

E) Ámbito de suelo urbano con ordenación vigente, en el que se plantea una actuación de mejora en el medio urbano mediante la delimitación de una unidad de ejecución en régimen de actuación integrada de renovación o regeneración urbana.

F) Ámbito de suelo urbano con ordenación vigente, en el que se plantea una actuación de mejora en el medio urbano en parcelas urbanas o solares, en régimen de actuación aislada de dotación o de rehabilitación, con atribución de incremento de aprovechamiento sobre el otorgado por el planeamiento anterior.

Artículo 182. Estándares que se exigen en el supuesto A) del artículo 181 (anexo IV.III.4.7 LOTUP).

1. Se aplicarán los mismos estándares que se exigen al suelo urbanizable, tanto en materia de edificabilidad y densidad de viviendas como de dotaciones públicas.

2. En este supuesto, y como excepción a la regla general en suelo urbano, la distribución de dotaciones públicas entre sus tres categorías deberá cumplir los mínimos exigidos para cada una de esas categorías.

Artículo 183. Estándares que se exigen en el supuesto B) del artículo 181 (art. 36.4 anexo IV.III.4.7 LOTUP).

1. Se aplicarán los estándares del suelo urbanizable, corregidos según el porcentaje de consolidación.

2. Se define el porcentaje de consolidación como el porcentaje de superficie de parcelas ya edificadas respecto a la superficie total de parcelas privadas que resulta de la ordenación propuesta. Se expresará en tanto por cien.

3. El índice de edificabilidad residencial máximo será de un metro cuadrado de edificabilidad residencial por cada metro cuadrado de suelo.

4. La densidad de viviendas máxima será de cien viviendas por hectárea.

5. Para obtener las dotaciones públicas mínimas que se exigen, se calcularán los estándares regulados para el suelo urbanizable y se aplicará una reducción igual al porcentaje de consolidación calculado según el anterior apartado 2. En este supuesto, y como excepción a la regla general en suelo urbano, la distribución de dotaciones públicas entre sus tres categorías deberá cumplir los mínimos exigidos para cada una de esas categorías.

Artículo 184. Estándares que se exigen en el supuesto C) del artículo 181 (art. 36.4 y anexo IV.III.8.2 LOTUP).

1. La nueva ordenación que se establezca podrá incrementar la edificabilidad en su ámbito de actuación, siempre que el índice de edificabilidad residencial de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente no supere el valor de un metro cuadrado de edificabilidad residencial por cada metro cuadrado de suelo.

2. La nueva ordenación que se establezca podrá incrementar el número de viviendas en su ámbito de actuación, siempre que la densidad de viviendas de la subzona de ordenación no supere el valor de cien viviendas por hectárea.

3. Las dotaciones públicas exigidas cumplirán la regla de que el estándar dotacional global de la nueva ordenación, referido al ámbito de la modificación, será igual o superior al estándar dotacional global de la ordenación vigente, referido al mismo ámbito de la modificación. Si la nueva ordenación cambia el uso dominante en el ámbito de la modificación, respecto al de la ordenación vigente, el estándar dotacional global de la ordenación vigente que se tomará como referencia será el de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente.

Artículo 185. Estándares que se exigen en el supuesto D) del artículo 181 (art. 36.4 y anexo IV.III.8.2 LOTUP).

1. No se podrá incrementar la edificabilidad residencial respecto a la edificabilidad residencial de la ordenación vigente.

2. La nueva ordenación que se establezca podrá incrementar el número de viviendas en su ámbito de actuación, siempre que la densidad de viviendas de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente no supere el valor de cien viviendas por hectárea.

3. Las dotaciones públicas exigidas cumplirán la regla de que el estándar dotacional global de la nueva ordenación, referido al ámbito de la modificación, será igual o superior al estándar dotacional global de la ordenación vigente, referido al mismo ámbito de la modificación. Si la nueva ordenación cambia el uso dominante en el ámbito de la modificación, respecto al de la ordenación vigente, el estándar dotacional global de la ordenación vigente que se tomará como referencia será el de la subzona de ordenación o el del área espacial homogénea correspondiente.

Artículo 186. Estándares que se exigen en el supuesto E) del artículo 181 (art. 36.4 LOTUP).

1. El índice de edificabilidad residencial de la nueva ordenación, referido al ámbito de la unidad de ejecución, será igual o inferior a 1,5 veces el índice de edificabilidad residencial de la ordenación vigente, referido a la subzona de ordenación o al área espacial homogénea correspondiente, y con el límite máximo de dos metros cuadrados de edificabilidad residencial por cada metro cuadrado de suelo.

2. La densidad de viviendas de la nueva ordenación, referida al ámbito de la unidad de ejecución, será igual o inferior a 1,5 veces la densidad de viviendas de la ordenación vigente, referida a la subzona de ordenación o al área espacial homogénea correspondiente, y con el límite máximo de doscientas viviendas por hectárea.

3. Los incrementos de edificabilidad y del número de viviendas que se puedan establecer conforme a los dos apartados anteriores, deberán estar justificados, en cuanto a su necesidad, en la memoria de viabilidad económica y, en cuanto a su ordenación, mediante una justificación expresa de que los incrementos de edificabilidad propuestos son compatibles con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se implanten.

4. Las dotaciones públicas exigidas cumplirán la regla de que el estándar dotacional global de la nueva ordenación, referido al ámbito de la unidad de ejecución, será igual o superior al estándar dotacional global de la ordenación vigente, referido al ámbito de la unidad de ejecución. Si la nueva ordenación cambia el uso dominante en la unidad de ejecución, respecto al de la ordenación vigente, el estándar dotacional global de la ordenación vigente que se tomará como referencia será el de la subzona de ordenación o el del área espacial homogénea correspondiente. Cuando el estándar dotacional global exigido a la nueva ordenación conforme a esta regla resulte superior a quince metros cuadrados de dotaciones públicas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad, se exigirá el cumplimiento del citado valor (15 m²s / 100 m²t) y no del mayor valor que resulte de dicha regla.

Artículo 187. Estándares que se exigen en el supuesto F) del artículo 181 (art. 36.4 y anexo IV.III.8.2 LOTUP).

1. El índice de edificabilidad neta residencial de la nueva ordenación, referido a la parcela urbana o solar, será igual o inferior a 1,5 veces el índice de edificabilidad neta residencial medio de la ordenación vigente, referido a la subzona de ordenación o al área espacial homogénea correspondiente.

2. La densidad de viviendas que resulte de la nueva ordenación, referida a la subzona de ordenación o al área espacial homogénea correspondiente, será igual o inferior a 1,5 veces la densidad de viviendas de la ordenación vigente, referida a los citados ámbitos de ordenación, y con el límite máximo de doscientas viviendas por hectárea.

3. Los incrementos de edificabilidad y del número de viviendas que se puedan establecer conforme a los dos apartados anteriores, deberán estar justificados, en cuanto a su necesidad, en la memoria de viabilidad económica y, en cuanto a su ordenación, mediante una justificación

expresa de que los incrementos de edificabilidad propuestos son compatibles con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen.

4. Las dotaciones públicas exigidas cumplirán la regla de que la proporción entre las nuevas dotaciones públicas que genera la actuación y el incremento de edificabilidad que supone la misma, será igual o superior al estándar dotacional global de la ordenación vigente, referido al ámbito de la subzona de ordenación o del área espacial homogénea correspondiente. Cuando la proporción entre nuevas dotaciones públicas e incremento de edificabilidad exigida a la nueva ordenación conforme a esta regla resulte superior a quince metros cuadrados de dotaciones públicas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad, se exigirá el cumplimiento del citado valor ($15 \text{ m}^2/\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{t}$) y no del mayor valor que resulte de dicha regla.

5. La superficie total del suelo correspondiente a las dotaciones públicas obtenidas de acuerdo al con el procedimiento establecido en el apartado anterior, se podrá destinar, bien a espacios libres o bien a equipamientos públicos, en función de las necesidades apreciadas en la subzona de ordenación o en el área espacial homogénea correspondiente. Asimismo, cuando dicha cesión de suelo dotacional resulte imposible realizarla en el propio ámbito de la actuación de dotación, el deber de cesión podrá satisfacerse mediante la entrega de superficie construida destinada al equipamiento público correspondiente y cuyo coste de contrata será equivalente al valor del suelo dotacional, integrándose en la propia edificación en régimen de complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Asimismo, la cesión de suelo dotacional podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente, siempre que la misma se encuentre vinculada a la obtención de otro suelo dotacional previamente calificado para el uso público y disponga de igual valor urbanístico que la sustituida, procediendo la aplicación de los preceptivos coeficientes correctores para el caso de la aplicación de la compensación a suelos dotacionales ubicados en localizaciones urbanas de diferentes valores de repercusión.

Sección VII

Estándares de las modificaciones de planes

Artículo 188. Ámbito de aplicación (art. 63.3 y anexo IV.III.8 LOTUP).

1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en la presente sección, excepto en las modificaciones de planes que se formulen en los supuestos C), D), E) y F) regulados en la sección anterior, en las que se aplicarán las reglas establecidas para dichos supuestos en dicha sección.

2. En el suelo urbanizable que ya cuente con ordenación pormenorizada aprobada, las modificaciones de ordenación que se planteen se sujetarán, en cuanto a estándares urbanísticos, a las reglas establecidas en esta sección. No obstante, en el supuesto de que se plantee una nueva ordenación de un sector completo, que no haya sido desarrollado, se podrá acoger al cumplimiento de los estándares del suelo urbanizable de la normativa vigente en el momento de su modificación.

Artículo 189. Limitaciones a la edificabilidad (arts. 27 y 36.3 LOTUP).

1. Las modificaciones de planes no podrán superar la edificabilidad máxima que esté asignada a un determinado ámbito en la ordenación estructural vigente. No obstante, y siempre que se cumplan las limitaciones máximas de edificabilidad establecidas en la normativa urbanística y se justifique su necesidad, es posible modificar la asignación de edificabilidades establecida en la ordenación estructural.

2. En todo caso, la edificabilidad residencial máxima en las modificaciones de planes que operen sobre el suelo urbanizable y sobre los supuestos A) y B) del suelo urbano regulados en la sección anterior, será de un metro cuadrado de edificabilidad residencial por cada metro cuadrado de suelo, referida al ámbito del sector.

Artículo 190. Dotaciones públicas exigidas (anexo IV.III.8.2, IV.III.8.3 y IV.IV.5.3 LOTUP).

1. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Se entiende por ámbito de suelo urbano equivalente al sector, al ámbito que se delimite atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica, coincidencia mayoritaria con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, autonomía funcional respecto al conjunto del núcleo urbano, u otros criterios debidamente justificados, y que sus límites se ajusten, en la medida de lo posible, a elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

2. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, cumpliendo el estándar regulado en el artículo 160 de este reglamento, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el artículo 148 de este reglamento, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

3. El suplemento de parque de red primaria regulado en el apartado 2 también computará en el estándar dotacional global de la ordenación modificada.

CAPÍTULO VIII

Reglas especiales de cómputo de estándares y parámetros urbanísticos

Artículo 191. Cómputo de los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico.

Los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico regulados en la normativa urbanística computarán a efectos de estándares urbanísticos según las siguientes reglas:

a) A los efectos de los estándares de edificabilidad, computará únicamente la edificabilidad lucrativa privada atribuida al complejo inmobiliario.

b) A los efectos de la determinación de las dotaciones públicas correspondientes a aquellos complejos inmobiliarios que se constituyan sobre parcelas calificadas como dotacionales públicas por el planeamiento vigente, se procederá de acuerdo con el procedimiento establecido en los apartados 4 y 5 del artículo 187 de este reglamento.

c) Los aparcamientos de uso público que puedan disponerse en el subsuelo del complejo inmobiliario podrán computar como dotación pública, bien sea a los efectos del cómputo del número de plazas de aparcamiento o bien como superficie de dotación pública en los términos indicados en el apartado anterior, en virtud de las condiciones jurídico-urbanísticas y dominicales que se establezcan en la constitución del complejo inmobiliario.

Artículo 192. Cambio del uso global de una subzona de ordenación.

1. Se considerará que se produce un cambio del uso global de una subzona de ordenación cuando la modificación de usos suponga que la edificabilidad del uso global anteriormente vigente en la subzona quede reducido a menos del cincuenta por ciento de la edificabilidad total.

2. Las modificaciones de planes que alteren el uso de la totalidad del ámbito de la propia modificación no supondrán un cambio del uso global de la subzona de ordenación si no se cumple el requisito establecido en el apartado anterior.

Artículo 193. Incidencia en la ordenación estructural de las delimitaciones de unidades de ejecución.

1. La delimitación de unidades de ejecución en ámbitos en los que no estaban previstas no tendrá la consideración de una modificación de la ordenación estructural.

2. En los supuestos del apartado anterior, los criterios para la determinación de áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo serán los establecidos en la normativa urbanística de la ordenación estructural.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Disposición adicional única. Regla de no gasto

La implementación y el despliegue posterior de este decreto no podrá tener ninguna incidencia en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la conselleria competente por razón de la materia y, en todo caso, tendrá que ser atendido con sus medios personales y materiales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. No necesidad de adaptación del planeamiento general.

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, ni a este reglamento.

2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

3. Cuando los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley citada en el apartado anterior, contengan una diferenciación del suelo no urbanizable de forma asimilada a la zonificación del suelo rural regulada en los artículos 14 a 16 de este reglamento, el ayuntamiento podrá adaptar la nomenclatura del planeamiento a la establecida en este reglamento, sin que tenga la consideración de modificación del planeamiento, únicamente mediante aprobación plenaria municipal, y dará traslado del acuerdo a la dirección general competente en materia de urbanismo. En esta adaptación, el ayuntamiento podrá incluir el suelo rural que conste como suelo protegido por cualquier normativa sectorial, de acuerdo con la cartografía aprobada por la administración sectorial competente según la nomenclatura indicada en el artículo 16.5 de este reglamento.

4. Los municipios podrán interesar de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento o del planeamiento vigente de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución de la citada conselleria, tras su tramitación por el procedimiento del capítulo II o del capítulo III, del título III, del libro I, de la citada ley, en función de la incidencia ambiental de su contenido.

5. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

Disposición transitoria segunda. Alcance y determinaciones de la homologación.

1. La homologación de planes urbanísticos a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en los casos en que proceda según la disposición transitoria primera de este reglamento, consistirá en una adaptación de las determinaciones del plan vigente a la citada ley, en la medida en que resulte necesaria para aplicar las técnicas urbanísticas reguladas en la normativa urbanística en vigor.

2. El ámbito de la homologación podrá ser el término municipal completo, una o más clases de suelo, una o varias zonas de ordenación urbanística o un sector de suelo urbanizable.

3. Preferentemente, la homologación tendrá carácter declarativo, de modo que establezca la correspondencia entre las determinaciones del plan que se homologa con las determinaciones de la normativa urbanística en vigor, con los ajustes que resulten necesarios a esa finalidad. Las homologaciones de carácter modificativo se limitarán a aquellas modificaciones que sea posible instrumentar mediante planes parciales, planes de reforma interior o planes especiales, en los

términos y con las limitaciones regulados en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

4. La documentación de la homologación será la estrictamente necesaria para cumplir su función. Cuando la homologación corresponda al supuesto regulado en el apartado 4 de la disposición transitoria primera de este reglamento, podrá formalizarse como un apartado de la memoria justificativa del plan y añadir, en su caso, los planos de ordenación que reflejen gráficamente las determinaciones del plan vigente que se homologan. Cuando la homologación se formalice como un documento independiente, constará, como mínimo, de una memoria justificativa, unas normas urbanísticas y los planos de ordenación que resulten necesarios para representar gráficamente las determinaciones homologadas.

Disposición transitoria tercera. Actualización del planeamiento vigente.

En los planes vigentes aprobados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se podrá realizar una actualización de sus determinaciones, limitada a la denominación de términos urbanísticos y al grafismo de los planos, que se formalizará como un documento refundido del plan vigente. La aprobación de este documento refundido será de competencia municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición final única. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

ANEXO I

INDICADORES DE SEGUIMIENTO DE LOS PLANES

Ámbito 01 OCUPACIÓN DEL SUELO

- 01 Ocupación de los usos del suelo
- 02 Superficie artificial por habitante
- 03 Superficie urbanizada del término municipal
- 04 Compacidad absoluta 05 Densidad de viviendas

Ámbito 02. ESPACIO PÚBLICO Y HABITABILIDAD

- 06 Calidad del aire
- 07 Confort acústico
- 08 Accesibilidad del viario
- 09 Espacio viario destinado al peatón por tramo de calle
- 10 Proporción de la calle Ámbito

03. MOVILIDAD Y SERVICIOS

- 11 Distribución modal del transporte urbano
- 12 Espacio viario para peatones
- 13 Proximidad de las viviendas a una parada de transporte público
- 14 Proximidad de las viviendas a redes de transporte público alternativas al automóvil
- 15 Proximidad de las viviendas a un carril bici
- 16 Proximidad de las viviendas al aparcamiento para bicicletas

Ámbito 04. COMPLEJIDAD URBANA

- 17 Equilibrio entre actividad y residencia

05. ESPACIOS VERDES Y BIODIVERSIDAD

- 18 Extensión de ecosistemas antrópicos de valor para la biodiversidad
- 19 Extensión de ecosistemas naturales
- 20 Agricultura y ganadería ecológica
- 21 Índice de permeabilidad del suelo
- 22 Superficie verde por habitante
- 23 Proximidad a espacios verdes

Ámbito 06. METABOLISMO URBANO

- 24 Consumo energético final
- 25 Demanda energética residencial
- 26 Producción local de energías renovables
- 27 Autosuficiencia energética
- 28 Consumo de agua potable en la vivienda
- 29 Eficiencia de la red de distribución de agua potable
- 30 Conexión de aguas marginales a depuradora
- 31 Regeneración de aguas depuradas

- 32 Generación de residuos
- 33 Recogida separada bruta
- 34 Proximidad al sistema de recogida
- 35 Proximidad a un punto limpio
- 36 Cierre del ciclo de la materia orgánica

Ámbito 07. COHESIÓN SOCIAL

- 37 Índice de envejecimiento
- 38 Población extranjera
- 39 Titulados de tercer grado
- 40 Autocontención laboral
- 41 Proximidad a servicios urbanos básicos
- 42 Satisfacción de los ciudadanos con la comunidad local (encuesta sobre percepciones y hábitos)
- 43 Tasa de asociacionismo

ANEXO II

TABLAS

Tabla 1. ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO		
TIPO DE MUNICIPIO	SNU Protegido > 75 % término municipal	SNU Protegido ≤ 75 % término municipal
Población < 2.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 1,5 m ² /hab	
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 3,75 m ² /hab
Población ≥ 15.000 hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 2,5 m ² /hab	Parque = PVP + (AR/3) ≥ 5 m ² /hab
Limitación adicional: (AR/3) ≤ 25 % Parque exigido ; donde AR: Área Recreativa y PVP: Primaria/Verde/Parque		

Tabla 2. ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES		
TIPO DE MUNICIPIO	SNU Protegido > 75 % término municipal	SNU Protegido ≤ 75 % término municipal
Población < 2.000 hab	Zonas verdes ≥ 6,5 m ² /hab	
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	Zonas verdes ≥ 7,5 m ² /hab	
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	Zonas verdes ≥ 7,5 m ² /hab	Zonas verdes ≥ 8,75 m ² /hab
Población ≥ 15.000 hab	Zonas verdes ≥ 7,5 m ² /hab	Zonas verdes ≥ 10 m ² /hab

Tabla 3. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARQUE PÚBLICO

TIPO DE MUNICIPIO	SUPERFICIE MÍNIMA	DIÁMETRO MÍNIMO
Población < 2.000 hab	1.000 m ²	25 m
2.000 hab ≤ Población < 5.000 hab	5.000 m ²	50 m
5.000 hab ≤ Población < 15.000 hab	15.000 m ²	75 m
Población ≥ 15.000 hab	25.000 m ²	100 m

Tabla 4. RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	
Suelo urbanizable	$VPP \geq 30 \% ER$
Suelo urbano no urbanizado	$VPP \geq (30 \% ER) + (10 \% \text{ Incremento de ER})$
Suelo urbano de renovación o regeneración	$VPP \geq (15 \% ER) + (10 \% \text{ Incremento de ER})$
Suelo urbano urbanizado	$VPP \geq 10 \% \text{ Incremento de ER}$
ER: Edificabilidad Residencial de la ordenación vigente	

Tabla 5. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	Índices de Edificabilidad Bruta	IER $\leq 1 \text{ m}^2_{\text{RES}}/\text{m}^2\text{s}$		IET que fije el PGE, en su caso	IEI que fije el PGE, en su caso
	Densidad de viviendas	Densidad $\leq 100 \text{ viv/ha}$		-----	-----
DOTACIONES PÚBLICAS	Zonas verdes	$\geq 35 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2_{\text{RES}}$	$\geq 15 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2_{\text{RES}}$	+ 4 $\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2_{\text{TER}}$	+ 4 $\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2_{\text{ID}}$
	Equipamientos		Resto	+ 5 % SCS x [ET/(ER+ET+EI)]	+ 5 % SCS x [EI/(ER+ET+EI)]
	Red viaria	-----		-----	-----
	Arbolado ⁽¹⁾	$\geq 1 \text{ árbol} / 100 \text{ m}^2$		-----	-----
APARCAMIENTOS	Plazas públicas	$\geq 0,25 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{TER}}$	$\geq 1 \text{ plaza turismo} / 200 \text{ m}^2_{\text{ID}}$ $\geq 1 \text{ plaza vehiculo pesado} / 1.500 \text{ m}^2_{\text{ID}}$
	Plazas privadas	$\geq 0,5 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza} / 25 \text{ m}^2_{\text{COMERCIAL}}$	$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{ID}}$
				$\geq 1 \text{ plaza} / 50 \text{ m}^2_{\text{HOSTELERO}}$	
				$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{OTROS TERCARIOS}}$	
				$\geq 1 \text{ plaza} / 40 \text{ m}^2_{\text{COMPLEJOS TERCARIOS}}$	
(1) En poblaciones de más de 20.000 habitantes					
IER: Índice de Edificabilidad Residencial • IET: Índice de Edificabilidad Terciaria • IEI: Índice de Edificabilidad Industrial • SCS: Superficie Computable del Sector					

Tabla 6. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE USO DOMINANTE TERCIARIO					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	Índices de Edificabilidad Bruta	IET que fije el PGE	IER que fije el PGE, en su caso		IEI que fije el PGE, en su caso
DOTACIONES PÚBLICAS	Zonas verdes	$\geq 10\% \text{ SCS}$	$+ 35 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2_{\text{RES}}$	$+ 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2_{\text{RES}}$	$+ 10\% \text{ SCS} \times [E_I(E_R+ET+E_I)]$
	Equipamientos	$\geq 5\% \text{ SCS}$		Resto	$+ 5\% \text{ SCS} \times [E_I(E_R+ET+E_I)]$
	Red viaria	-----	-----		-----
	Arbolado ⁽¹⁾	$\geq 1 \text{ árbol} / 200 \text{ m}^2_{\text{TER}}$	-----		-----
APARCAMIENTOS	Plazas públicas	$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{TER}}$	$\geq 0,25 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza turismo} / 200 \text{ m}^2_{\text{UI}}$
	Plazas privadas	$\geq 1 \text{ plaza} / 25 \text{ m}^2_{\text{COMERCIAL}}$	$\geq 0,5 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza vehículo pesado} / 1.500 \text{ m}^2_{\text{UI}}$
		$\geq 1 \text{ plaza} / 50 \text{ m}^2_{\text{HOSTELERO}}$			
		$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{OTROS TERCIARIOS}}$			
		$\geq 1 \text{ plaza} / 40 \text{ m}^2_{\text{COMPLEJOS TERCIARIOS}}$			
(1) En poblaciones de más de 20.000 habitantes					
IER: Índice de Edificabilidad Residencial • IET: Índice de Edificabilidad Terciaria • IEI: Índice de Edificabilidad Industrial • SCS: Superficie Computable del Sector					

Tabla 7. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		EDIFICABILIDAD TERCIARIA
EDIFICABILIDAD	Índices de Edificabilidad Bruta	IEI que fije el PGE	IER que fije el PGE, en su caso		IET que fije el PGE, en su caso
DOTACIONES PÚBLICAS	Zonas verdes	$\geq 10\% \text{ SCS}$	+ 35 m ² /100 m ² _{RES}	+ 15 m ² /100 m ² _{RES}	+ 10 % SCS x [ET/(ER+ET+EI)]
	Equipamientos	$\geq 5\% \text{ SCS}$		Resto	+ 5 % SCS x [ET/(ER+ET+EI)]
	Red viaria	-----	-----		-----
	Arbolado ⁽¹⁾	$\geq 1 \text{ árbol} / 200 \text{ m}^2_{\text{UO}}$	-----		-----
APARCAMIENTOS	Plazas públicas	$\geq 1 \text{ plaza turismo} / 200 \text{ m}^2_{\text{UO}}$	$\geq 0,25 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{TER}}$
		$\geq 1 \text{ plaza vehículo pesado} / 1.500 \text{ m}^2_{\text{UO}}$			$\geq 1 \text{ plaza} / 25 \text{ m}^2_{\text{COMERCIAL}}$
	Plazas privadas	$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{UO}}$	$\geq 0,5 \text{ plazas/hab}$		$\geq 1 \text{ plaza} / 50 \text{ m}^2_{\text{HOSTELERO}}$
					$\geq 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2_{\text{OTROS TERCIARIOS}}$
(1) En poblaciones de más de 20.000 habitantes					
IER: Índice de Edificabilidad Residencial • IET: Índice de Edificabilidad Terciaria • IEI: Índice de Edificabilidad Industrial • SCS: Superficie Computable del Sector					

Tabla 8. SUPUESTOS EN SUELO URBANO

ORDENACIÓN VIGENTE	CONSOLIDACIÓN POR EDIFICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	CARACTERÍSTICAS	SUPUESTO
No tiene	% Consolidación = 0	-----	-----	A
	% Consolidación > 0			B
Ya tiene	-----	Actuación convencional	$IER_{e_{SZ}} < 1 \text{ m}^2_{RES}/\text{m}^2s$	C
			$IER_{e_{SZ}} \geq 1 \text{ m}^2_{RES}/\text{m}^2s$	D
		A_{DOT}, A_{REH} o A_{RRU}	Unidad de Ejecución	E
			Actuación Aislada	F
IER: Índice de Edificabilidad Residencial e: existente (estado actual) SZ: Subzona (o Área Urbana Homogénea)				
A_{DOT} : Actuación de Dotación A_{REH} : Actuación de Rehabilitación A_{RRU} : Actuación de Renovación y Regeneración Urbana				

Tabla 9. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANO						
PARÁMETROS	Ordenación ex novo		Actuaciones convencionales		Actuaciones de dotación, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana	
	% Cons = 0	% Cons > 0	$IER_{e_{sz}} < 1 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	$IER_{e_{sz}} \geq 1 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	UE en A_{REU}	
EDIFICABILIDAD	Supuesto A $IERn \leq 1 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	Supuesto B $IERn \leq 1 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	Supuesto C $IERn_{sz} \leq 1 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	Supuesto D $IERn_{icob} \leq IERn_{icob}$	Supuesto E $IERn_{ue} \leq 1,5 \times IERn_{sz}$; $y \leq 2 \text{ m}^2_{reg}/\text{m}^2\text{s}$	A_{DOT} o A_{REH}
DENSIDAD	$DENn \leq 100 \text{ viv/ha}$	$DENn \leq 100 \text{ viv/ha}$	$DENn_{sz} \leq 100 \text{ viv/ha}$	$DENn_{icob} \leq DENn_{icob}$	$DENn_{ue} \leq 1,5 \times DENn_{sz}$; $y \leq 200 \text{ viv/ha}$	Supuesto F $IERn_{pase} \leq 1,5 \times IENM_{sz}$
DOTACIONES	Estándares Suble	Estándares Suble $\times [(100 - \% \text{ Cons}) / 100]$	$EDGn_{icob} \geq EDGv_{icob}$	$EDGn_{icob} \geq EDGv_{icob}$	$EDGn_{ue} \geq EDGv_{ue}$; $y \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	$DOTn / (ENn_{rc} - ENn_{pase}) \geq EDGv_{sz}$; $y \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
IER: Índice de Edificabilidad Residencial • IEN: Índice de Edificabilidad Neta • ENM: Índice de Edificabilidad Neta Medio • EN: Edificabilidad Neta • DEN: Densidad de viviendas • EDG: Estándar Dotacional Global • DOT: Dotaciones públicas e: existente (estado actual) v: ordenación vigente n: ordenación nueva						
PARC: Parcela UE: Unidad de Ejecución SZ: Subzona (o Área Urbana Homogénea) MOD: Ámbito de la Modificación						
A_{DOT} : Actuación de Dotación A_{REH} : Actuación de Rehabilitación A_{REU} : Actuación de Renovación y Regeneración Urbana						