

**REAL DECRETO 23-6-1978, núm. 2159/1978**  
**BOE 15-9-1978 y 16-9-1978, núms. 221 y 222**

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su anexo «Reservas de suelo para dotaciones en Planes parciales», cuyo texto se inserta a continuación.

**REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE REGIMEN  
DEL SUELO Y ORDENACION URBANA**

**TITULO I.-DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO**

**CAPITULO I.- Tipología del planeamiento.**

**Artículo 1.** El planeamiento urbanístico del territorio nacional se desarrollará a través de un Plan Nacional de Ordenación y de Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

**Artículo 2.** Los Planes Generales y las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, al igual que los Planes Especiales, acomodarán sus determinaciones a las contenidas en el Plan Nacional y en los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

**Artículo 3.** 1. La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Ley del Suelo.

c) Normas Subsidiarias del Planeamiento, con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo.

d) Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.

2. La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

**Artículo 4.** Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación Urbanística o Planes Especiales.

**Artículo 5.** 1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a que hace referencia el artículo 3, apartado 1.b), se desarrollarán mediante Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según las distintas clases de suelo que en las mismas se establezcan y la finalidad que persigan.

2. Las Normas Subsidiarias a que se refiere el apartado 1.c) del mismo artículo se completarán y desarrollarán mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales.

**Artículo 6.** Podrán redactarse Planes Especiales para algunos de los fines previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo, aun cuando no existan Planes Directores Territoriales de Coordinación, sin que, en ningún caso, puedan utilizarse como instrumento de ordenación integral del territorio ni puedan, por consiguiente, clasificar el suelo.

**Artículo 7.** En ausencia de Planes de Ordenación del Suelo, la delimitación del suelo urbano de cada Municipio, se realizará mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Delimitación.

## CAPITULO II.- Del Plan Nacional.

**Artículo 8.** 1. El Plan Nacional de Ordenación establecerá las grandes directrices de la ordenación del territorio, en coordinación con la planificación económica y social, encaminada al mayor bienestar de la población.

2. El Plan Nacional de Ordenación contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Estructura general del territorio y de los sistemas que la integran, en especial el sistema de asentamiento urbano.
- b) Señalamiento de actividades de carácter básico que condicionan la ordenación del territorio en sus diferentes ámbitos geográficos, y asignación de la distribución recomendable de la población en coordinación con la planificación económica y social.
- c) Señalamiento de las áreas de conservación o mejora del medio natural.
- d) Establecimiento de los diferentes programas y acciones que deberán desarrollarse a medio y largo plazo para alcanzar los objetivos previstos.
- e) Señalamiento de las necesidades que en orden a la redacción y aprobación de Planes y Normas Urbanísticas conlleve la ordenación propuesta.
- f) Y cualesquiera otras determinaciones que se consideren convenientes para alcanzar las finalidades propias del Plan.

## CAPITULO III.- De los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

**Artículo 9.** Los Planes Directores Territoriales de Coordinación podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.

**Artículo 10.** 1. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán, de conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y de la planificación económica y social y las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico en que han de desarrollarse las previsiones del Plan y el modelo territorial en que han de coordinarse los Planes y Normas a que afecte.

2. A los efectos previstos en el número anterior, los Planes Directores Territoriales de Coordinación definirán un modelo de estructuración del territorio de acuerdo con las exigencias del desarrollo regional, que sirva de marco para la adecuada coordinación de las distintas acciones, planes y programas que tengan incidencia sobre dicho territorio, estableciendo sobre el mismo la distribución global de usos y actividades, las infraestructuras básicas, las áreas sujetas a limitaciones específicas, las medidas de protección del medio ambiente y aquellas otras determinaciones que sean necesarias para articular los Planes y Normas que lo desarrollen.

3. Estas determinaciones se establecerán teniendo en cuenta las posibilidades y programas de actuación del sector público y las actuaciones previsibles del privado, en función de las características socio-económicas del territorio y su población y de las acciones previstas en el propio Plan.

**Artículo 11.** Los Planes Directores Territoriales de Coordinación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo, señalando el carácter principal o secundario, excluyente o alternativo de los distintos usos o actividades.
- b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional o por otras razones de interés público, teniendo en cuenta, en todo caso, la legislación específica en la materia.
- c) Las medidas de protección a adoptar para preservar el suelo y los demás recursos naturales de los procesos de urbanización en las áreas que por sus características naturales o por su valor paisajístico deben ser excluidas de este proceso.
- d) Las medidas para defender, mejorar, desarrollar o renovar el medio ambiente natural o urbano, especificando las meras prohibiciones y las obligaciones que para tal defensa, mejora, desarrollo o renovación correspondan a la Administración y los administrados.
- e) Las medidas adecuadas para impedir que sean afectadas por el desarrollo urbano áreas que, sin precisar de protección en orden a sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o de cualquier tipo, no sean necesarias para tal desarrollo.
- f) Las medidas específicas de protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y cultural, no sólo en cuanto afecten a monumentos y conjuntos, sino también a su entorno o a los espacios que sean precisos para preservar determinadas perspectivas.
- g) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas y al abastecimiento de agua, saneamiento, producción y distribución de energía y otras análogas.
- h) La programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones.

**Artículo 12.** Los Planes Directores Territoriales de Coordinación estarán integrados por los documentos siguientes:

1. Memoria que se referirá a los siguientes extremos:

a) Información básica, acompañada de los estudios necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la estructuración del territorio, y en todo caso los siguientes:

Características naturales del territorio, tales como las geográficas, topográficas, climáticas y otras análogas con referencia a los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y artísticos que tengan relevancia en el conjunto del ámbito territorial del Plan.

Aprovechamiento del que sea naturalmente susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero u otros.

Usos, actividades e infraestructuras básicas localizadas en el territorio.

Incidencia de la legislación específica de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.

Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

Obras que estuvieran programadas y referencia a la política que pueda influir en el desarrollo estructural del territorio, en especial las que con ese alcance se hubieren previsto en el Plan Nacional de Ordenación y en la planificación económica y social, así como en cualesquiera otros Planes o proyectos de la Administración del Estado o de los entes locales o institucionales.

b) Criterios y objetivos de la estructuración del territorio en función de la información básica verificada y de los estudios realizados.

c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles con base en los criterios y objetivos propuestos.

d) Justificación y descripción de la alternativa elegida y desarrollo de la misma.

e) Determinación de los instrumentos de planificación requeridos para el desarrollo de las previsiones del Plan y ejecución de sus acciones, especificando las que deban realizarse a través de Planes Generales o Normas Subsidiarias y Complementarias o las que hayan de

llevarse a cabo mediante Planes Especiales. El Plan señalará aquellos sectores del territorio que deban ser objeto de planeamiento conjunto.

2. Documentación gráfica, que constará de:

a) Planos de información que expresen, en lo posible, el estado actual y características del territorio a que se extienda el Plan, referidos a los extremos fundamentales señalados en el apartado a) del número anterior, y cualesquiera otras circunstancias que resulten relevantes.

b) Planos de ordenación referidos a las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.

3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.

4. Programas de actuación para el desarrollo del Plan con las correspondientes bases de carácter técnico y económico, señalándose los plazos en que hayan de redactarse los instrumentos de planificación de desarrollo del Plan y llevarse a cabo las actuaciones previstas en él.

5. Sistema de seguimiento del Plan, estableciendo los límites de validez de sus determinaciones y los mecanismos de alerta que permitan detectar la necesidad de su modificación parcial o su revisión.

**Artículo 13.** 1. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos ministeriales afectados en las materias de sus respectivas competencias, con arreglo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto de su aprobación y de acuerdo con los plazos señalados en el propio Plan.

2. Las Corporaciones Locales municipales cuyo término esté afectado total o parcialmente por un Plan Director Territorial de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, deberán promover, en el plazo máximo de un año, la correspondiente acomodación a sus determinaciones mediante la oportuna revisión de sus respectivos Planes Generales Municipales de Ordenación. En igual sentido se procederá a la acomodación de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. Igualmente se procederá por las Corporaciones y demás Organismos competentes a acomodar los Planes sectoriales existentes a las determinaciones del Plan Director Territorial de Coordinación, pudiendo éste fijar los plazos pertinentes.

#### CAPITULO IV.- De los Planes Generales Municipales de Ordenación.

##### Sección 1.<sup>a</sup>.-Disposiciones generales.

**Artículo 14.** 1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales completos.

2. El Plan General Municipal de Ordenación adoptará el modelo de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.

**Artículo 15.** 1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación clasificarán el suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio; establecerán el programa para su desarrollo y ejecución; y señalarán el límite temporal al que hayan de entenderse referidas el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión.

2. Cuando existan Planes Directores Territoriales de Coordinación, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos, de forma coordinada con las previsiones de la planificación económica y social.

**Artículo 16.** 1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico en el suelo urbano completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

**Artículo 17.** 1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad; y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

2. Asimismo regularán la forma y condiciones en que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

**Artículo 18.** Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

#### Sección 2.<sup>a</sup>-De las determinaciones de carácter general.

**Artículo 19.** 1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida.

b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y de su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación de suelo inicialmente adoptada.

2. Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes.

3. En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones

oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

**Artículo 20.** El Plan General clasificará el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías de suelo si las circunstancias que concurren en el Municipio así lo aconsejaren, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos o categorías de suelo de que se prescinda.

3. En todo caso, el Plan General habrá de delimitar los ámbitos espaciales a los que corresponda cada uno de los tipos y categorías de suelo en él establecidos.

4. La asignación de superficies se justificará para cada uno de los tipos y categorías de suelo en función de las circunstancias de hecho existentes, de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

**Artículo 21.** Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.

**Artículo 22.** 1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquel cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa del propio Plan.

b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

**Artículo 23.** 1. En el suelo clasificado como urbanizable programado habrán de incluirse las superficies necesarias para:

a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.

b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.

2. Para la clasificación de suelo como urbanizable programado y para el establecimiento del correspondiente Programa deberán tenerse en cuenta criterios de ponderación que valoren dentro de cada etapa:

a) La situación existente.

b) Las características del desarrollo urbano previsible.

c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.

d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipo urbano.

e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.

3. Cada cuatro años el Ayuntamiento revisará las determinaciones del programa y, en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecidos en los dos números anteriores. Si como consecuencia de

esta revisión fuera preciso alterar la extensión del suelo urbanizable programado, se procederá a modificar o, en su caso, revisar las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.

4. Se clasificará como suelo urbanizable no programado aquel que deba ser reservado, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General, para su posible urbanización y que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa.

**Artículo 24.** Constituirán el suelo no urbanizable:

a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

**Artículo 25.** 1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.

b) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes varias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.

c) El sistema general de espacios libres constituido por:

Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.

Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

d) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

Administrativos.

Comerciales.

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

Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los Planes Generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del Planteamiento en Planes Parciales o Especiales.

3. Los equipamientos a que se refieren los apartados 1.c) y 1.d) se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales, debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

**Artículo 26.** 1. El Plan General señalará para todo el suelo comprendido en su ámbito los objetos, directrices y estrategia de su desarrollo.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. Además de lo preceptuado en los números anteriores, se incorporarán para el suelo urbanizable, incluido en la programación a que se refiere el ap. c) del art. 19 de este Reglamento, las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la total urbanización de dicho suelo.

**Artículo 27.** 1. En los distintos tipos y categorías de suelo, el Plan establecerá los criterios y señalará los presupuestos de hecho con arreglo a los cuales puedan delimitarse, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora por razón de la materia.

2. Asimismo podrá completar esa legislación con las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en el número anterior.

3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades a desarrollar en las zonas o conjuntos, o en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o histórico-artísticos.

**Artículo 28.** El Plan General señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, deba procederse a su revisión. Asimismo establecerá las circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptado.

### Sección 3.<sup>a</sup>-De las determinaciones en suelo urbano.

**Artículo 29.** 1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.

b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.

c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población específica sobre la materia.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano



comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.

f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.

g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

3. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General.

#### Sección 4.<sup>a</sup>-De las determinaciones en suelo urbanizable programado.

**Artículo 30.** En el suelo urbanizable programado, el Plan General de Ordenación deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.

c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aun cuando sean colindantes.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 75 de la Ley del Suelo y en el 47 de este Reglamento.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

**Artículo 31. 1.** A los efectos previstos en el apartado b) del artículo anterior se establecerá:

1.º Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

2.º Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

- a) Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.
- b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.
- c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

2. El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente que le haya sido asignado con arreglo a lo dispuesto en el ap. 1.º del número anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde esté situada. Este coeficiente podrá ajustarse específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelos, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el número 2 de este artículo.

4. El aprovechamiento de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas en él incluidas.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector.

5. El aprovechamiento del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio lo constituirá la suma de los aprovechamientos de todos los sectores en que pudiera este suelo estar dividido.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para cada cuatrienio se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del suelo programado para dicho cuatrienio.

6. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable programado destinados en el Plan General a implantar sistemas generales se considerarán, a los efectos prevenidos en este artículo, de aprovechamiento nulo.

7. La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores deberá ser razonada exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad.

**Artículo 32.** La división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este Reglamento.

**Artículo 33.** 1. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento. El planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales o los Especiales, en su caso, podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las Reglamentaciones vigentes.

Sección 5.<sup>a</sup>.-De las determinaciones en suelo urbanizable no programado.

**Artículo 34.** En suelo urbanizable no programado, el Plan General, además de las determinaciones de carácter general, contendrá las siguientes:

a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.

b) Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.

c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:

1.º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.

2.º Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3.º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en cada actuación.

4.º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.

5.º Redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General. Al menos, deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado.

d) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

**Artículo 35.** Los Programas de Actuación Urbanística podrán abarcar, de acuerdo con las magnitudes mínimas a que se refiere el apartado c), 2.º, del artículo anterior, parte del territorio de una zona, una de ellas completa o varias zonas o partes de ellas, siempre que, en todo caso, constituyan una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que resuelva en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, tal y como se definen en el artículo 71.2 de este Reglamento.

#### Sección 6.ª.-De las determinaciones en suelo no urbanizable.

**Artículo 36.** En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección.

Del suelo, flora, fauna paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.

Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.

De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.

De los que deben ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el art. 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:

1.º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:

Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma. Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2.º Normativa a 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:

#### Sección 7.<sup>a</sup>.-De la documentación del Plan General.

**Artículo 37.** Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

**Artículo 38.** La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

1.º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.

2.º Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del Territorio, y en todo caso los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

c) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.

d) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.

e) Uso a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.

f) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.

g) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.

h) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.

i) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

j) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o instituciones, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.

3.º Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

- 4.º Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- 5.º Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- 6.º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- 7.º También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 28 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan.

**Artículo 39.** 1. Los planos de información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:

A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:

a) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.

b) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.

c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

B) Para suelo urbano: Planos referidos a los extremos señalados en los aps. a), b), c), d), e), f), g), e i) del artículo 29 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:2000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5000.

C) Para el suelo urbanizable programado:

a) Planos de situación a escala conveniente.

b) Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), c), d) y e) del artículo 30 de este Reglamento, a escala mínima 1:500.

D) Para suelo urbanizable no programado:

a) Plano de situación a escala adecuada: y

b) Planos referidos a los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.

E) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.

**Artículo 40.** 1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.

2. En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

3. En suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y 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 Especiales.

4. En suelo urbanizable no programado, las Normas Urbanísticas establecerán el régimen de uso de suelo a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento; expresarán las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones a las que hace referencia el apartado c) de ese mismo artículo y definirán el concepto de núcleo de población a que alude el apartado d) del propio precepto.

5. En suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas reflejarán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el artículo 36 de este Reglamento.

**Artículo 41.** El programa de actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

**Artículo 42.** El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

## CAPITULO V.- De los Planes Parciales.

### Sección 1.<sup>a</sup>-Disposiciones generales.

**Artículo 43.** 1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) En el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.
  - b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.
  - c) El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, en su caso.
2. Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales, se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General.
3. Los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística incluirán el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa, o la totalidad del suelo incluido en el Programa si se hubiere previsto una sola etapa.
4. El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquéllas declaren aptas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo.

**Artículo 44.** 1. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación, o las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, que en cada caso desarrollen. En el suelo urbanizable no programado será exigida, además de la existencia del Plan General, la previa o simultánea aprobación del Programa de Actuación Urbanística.

2. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.

#### Sección 2.ª.-De las determinaciones.

**Artículo 45.** 1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.

**Artículo 46.** Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

**Artículo 47.** 1. A efectos de la limitación de viviendas establecida en el artículo 75 de la Ley del Suelo, aquélla se entenderá referida a las acciones definidas en suelo urbanizable programado de los Planes Generales o de los Programas de Actuación Urbanística, y a las áreas declaradas aptas para la urbanización en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

3. La limitación a que se alude en el apartado 1 de este mismo artículo se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

**Artículo 48.** 1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

**Artículo 49.** 1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

**Artículo 50.** 1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar



sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

**Artículo 51.** La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

**Artículo 52.** 1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

**Artículo 53.** 1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.

2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado 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.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración.

En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica 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 Planes Parciales 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 éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

**Artículo 54.** 1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

**Artículo 55.** 1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

Expianación, pavimentación, señalización y jardinería.

Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado.

Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

**Artículo 56.** 1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.

Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.

La colaboración estimada de la iniciativa privada.

La estructura de la propiedad del suelo, y  
Cualesquiera otras circunstancias que concurren en el sector o en cada polígono.

### Sección 3.<sup>a</sup>-De la documentación.

**Artículo 57.** Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

**Artículo 58.** 1. La Memoria de los Planes Parciales 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.

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollen las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.

b) 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:

1.º Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) 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 acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

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

**Artículo 59.** La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, 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 redactarán a las escalas utilizadas en éste:

De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del Plan General o Normas Subsidiarias que desarrolle el Plan Parcial.

De ordenación establecida en el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

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

Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél. Catastral.

De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

**Artículo 60.** 1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del presente Reglamento.

2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:

Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.

Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento.

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

Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

Plan de etapas.

3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

**Artículo 61.** Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

Estudios de detalle.

Parcelaciones.

Proyectos de urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

Normas particulares de cada zona.

**Artículo 62.** 1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

**Artículo 63.** 1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial, habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismos que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

**Artículo 64.** Además de los documentos a que se refieren los arts. 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

#### CAPITULO VI.- De los estudios de detalle.

**Artículo 65.** 1. 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 General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, 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) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, 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.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

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

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

**Artículo 66.** Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. 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, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

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

#### CAPITULO VII.- De los Proyectos de Urbanización.

**Artículo 67.** 1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

**Artículo 68.** 1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

**Artículo 69.** 1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliogo de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadros de precios descompuestos.

Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

**Artículo 70.** 1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para evacuación de agua pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el art. 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

## CAPITULO VIII.- De los Programas de Actuación Urbanística.

### Sección 1.<sup>a</sup>.-Disposiciones generales.

**Artículo 71.** 1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

### Sección 2.<sup>a</sup>.-De las determinaciones.

**Artículo 72.** 1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

d) División del territorio en sectores para el desarrollo en etapas.

2. El aprovechamiento medio se referirá exclusivamente al ámbito territorial comprendido en cada Programa de Actuación Urbanística, con independencia del fijado para el suelo urbanizable programado y del que se establezca en otros Programas. Si el Programa comprendiese varios sectores de usos diferentes o de distinto nivel de intensidad dentro de un mismo uso, habrá de determinarse el aprovechamiento medio de cada sector y, en general, de todo el Programa en la forma establecida en el artículo 31.

3. El desarrollo de los sistemas generales y el trazado de las redes fundamentales de los servicios habrán de incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo.

4. El Programa de Actuación Urbanística fijará las etapas en que hayan de ejecutarse sus previsiones, señalando los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Parciales o, en

su caso, mediante Planes Especiales para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales. Si el programa se formulase como consecuencia de concurso, habrá de recoger las especificaciones de este orden que figuren en las bases del mismo.

**Artículo 73.** 1. Los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el art. 45 del presente Reglamento.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones propias de estos instrumentos especificadas en el capítulo VII del presente Reglamento.

3. En las promociones privadas se incluirán, además los programas de edificación, de manera que coincidan con las etapas previstas en el Programa de Actuación Urbanística y en los Planes Parciales.

### Sección 3.<sup>a</sup>.-De la documentación.

**Artículo 74.** 1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria que refleje la información urbanística utilizada, y en la que habrán de exponerse las razones que hayan aconsejado la formulación del Programa de Actuación Urbanística, la relación de las previsiones del Programa con las del Plan General Municipal y la justificación de las determinaciones que en aquél se contienen.

La Memoria se acompañará de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieran a las obligaciones a asumir por los adjudicatarios y a cuantas precisiones se deriven de la aplicación del artículo 146 y concordantes de la Ley del Suelo.

b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación, redactados a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros, así como la infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización. Asimismo recogerán, en su caso, el suelo ocupado por la edificación.

c) Planos de ordenación, que estarán constituidos por:

Plano de situación en relación con el Plan General.

Planos a escala mínima 1:5.000, referidos a los extremos señalados en el artículo 72 del presente Reglamento.

Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.

d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales cuyo contenido se ajustará a lo señalado en el artículo 40.3 para el suelo urbanizable programado.

e) Plan de etapas.

f) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.

Este estudio económico-financiero contendrán, además:

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2. Cada uno de los documentos contenidos en el Programa establecerá la referencia correspondiente al Avance de Planeamiento en el supuesto de que se haya adjudicado mediante el concurso previsto en los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo.



**Artículo 75.** Los Avances de Planeamiento previsto en el artículo 147.2 de la Ley del Suelo contendrán la documentación exigida por las bases del concurso y, como mínimo, la siguiente:

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se proponga y de las etapas de su desarrollo.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto del concurso, redactados a escala adecuada que permita localizar con precisión el territorio dentro del ámbito del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.
- c) Plano de avance de ordenación, a escala adecuada, con expresión de los sistemas generales definidos en el artículo 19.1 b) y asignación de usos globales del suelo y de sus intensidades, a cuyo efecto se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 17 de este Reglamento.

## CAPITULO IX.-De los Planes Especiales.

### Sección 1.<sup>a</sup>.-Disposiciones generales.

**Artículo 76.** 1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, y sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, 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 a nivel del Plan General.
- b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

5. Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.

6. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

### Sección 2.<sup>a</sup>-De las determinaciones y documentos.

**Artículo 77.** 1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.

e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g) Estudio económico-financiero.

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 éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

### Sección 3.<sup>a</sup>-De las particularidades de los Planes Especiales de protección.

**Artículo 78.** 1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.

b) Plazas, calles y edificios de interés.

c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.

d) Realce de construcciones significativas.

e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el número anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

4. En la tramitación de dichos Planes y Normas Especiales se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

**Artículo 79.** 1. Los Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio nacional se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior requerirán el informe preceptivo del órgano u Organismo competente del Ministerio de Agricultura, a los efectos de determinar su adecuación a los regímenes de protección previstos en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2 de mayo de 1975. Dicho informe se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

**Artículo 80.** 1. Los Planes Especiales para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y usos de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación de acuerdo con la legislación vigente del acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones contenidas en las Leyes especiales por razón de la materia, los Planes Especiales de protección de las vías de comunicación a que se refiere el número anterior podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de los Planes Generales y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. Podrán asimismo desarrollar las limitaciones complementarias que en dichos Planes y Normas puedan establecerse.

**Artículo 81.** El planeamiento urbanístico especial para la protección de huertos, cultivos y espacios forestales deberá acomodarse a las Normas que contengan los Planes del Ministerio de Agricultura, sin perjuicio de las limitaciones que en cuanto al aprovechamiento urbanístico establezca el propio Plan Especial, con objeto de proteger sus valores naturales e impedir su desaparición o alteración.

**Artículo 82.** 1. Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

- a) 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.
- b) 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.

c) 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.

d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.

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

2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

#### Sección 4.<sup>a</sup>-De las particularidades de los Planes Especiales de reforma interior y de saneamiento.

**Artículo 83.** 1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Si las operaciones de reforma a las que se refieren los apartados a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

**Artículo 84.** 1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el núm. 1 a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

3. Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo.

**Artículo 85.** 1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

#### Sección 5.<sup>a</sup>-De los Catálogos.

**Artículo 86.** 1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados, en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

3. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales o, en su caso, de los Planes Generales o Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstos.

**Artículo 87.** 1. En cada Comisión Provincial de Urbanismo se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los catálogos de los Planes vigentes en la provincia. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes.

2. Las Comisiones anotarán con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éstos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes.

3. Asimismo, las Comisiones Provinciales pueden anotar preventivamente, previo informe favorable de los servicios pertinentes de los Ministerios de Agricultura o de Cultura competentes por razón de la materia, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Estas anotaciones se promoverán de oficio por las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo, o a propuesta de las Corporaciones Locales o Entidades públicas o privadas interesadas, o de particulares. La anotación caducará transcurrido un año sin que se hubiese incoado el procedimiento para formación de un Plan Especial, en el que se recojan las oportunas medidas de protección o para modificar, con ese mismo objeto, el planeamiento existente.

### TITULO II.-DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

#### CAPITULO I.- Disposiciones generales.

**Artículo 88.** 1. Dentro de los límites señalados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Planes de Ordenación, se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico de los que complementen o su plan.

2. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientes desarrollados por aquéllos. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los Planes que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas.

3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

- a) Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.
  - b) Definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.
4. El contenido de las Normas Complementarias y Subsidiarias deberán ajustarse a las determinaciones y directrices establecidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, si los hubiere.
5. En ningún caso las Normas Complementarias y Subsidiarias podrán ser aprobadas para desarrollar un Plan General con la finalidad de sustituir un Plan Parcial o un Programa de Actuación Urbanística.

## CAPITULO II.- De las determinaciones.

### Sección 1.<sup>a</sup>-De las Normas Complementarias de Planeamiento.

**Artículo 89.** 1. Las Normas Complementarias de Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas Normas.
- c) Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
- e) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.

2. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

### Sección 2.<sup>a</sup>-De las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial.

**Artículo 90.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones.

- a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación, con señalamiento en cada uno de ellos de las agrupaciones de población ya existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la ulterior delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio del art. 81.2 de la Ley del Suelo. En los Municipios que cuenten como único instrumento de planeamiento con la delimitación del suelo urbano y no tengan Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de carácter provincial.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleos de población, en base a las características de la provincia, definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
- d) Establecimiento de los criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes.
- e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
- f) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social que habrán de tenerse en cuenta en las Normas Subsidiarias municipales.

### Sección 3.<sup>a</sup>-De las Normas Subsidiarias Municipales.

**Artículo 91.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, o
- b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

**Artículo 92.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias de Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.
- f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.
- g) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.
- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

**Artículo 93.** 1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de

precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

f) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés públicos y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

2. Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

**Artículo 94.** 1. El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

2. Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

#### CAPITULO III.- De la documentación.

**Artículo 95.** Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
2. Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
3. Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las Normas.
4. Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

**Artículo 96.** Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
3. Ordenanzas de edificación para el suelo urbano.
4. Normas de protección para el suelo no urbanizable.
5. Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias Normas.

**Artículo 97.** Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
3. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 93.
4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.



#### CAPITULO IV.- De las Normas de aplicación directa.

**Artículo 98.** 1. Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

3. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

**Artículo 99.** 1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 74 de la Ley del Suelo, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos de dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo 2.º del artículo 74 de la Ley del Suelo, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

**Artículo 100.** Lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley del Suelo y 47 de este Reglamento será de aplicación a las zonas incluidas en los sectores definidos por los Planes Generales en suelo urbanizable programado y en el no programado, por los Programas de Actuación Urbanística, así como en las zonas declaradas aptas para la urbanización por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### TITULO III.-DE LOS PROYECTOS DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

**Artículo 101.** Los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, en Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación, deberán cumplir, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Estar ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.

**Artículo 102.** 1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

a) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.

b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.

3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

**Artículo 103.** 1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.

b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.

c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:

a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.

b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referida a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquélla, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

## TITULO IV.-DE LA FORMACION Y APROBACION DE LOS PLANES

### CAPITULO I.- Del Plan Nacional de Ordenación.

**Artículo 104.** 1. Corresponde a la Presidencia del Gobierno, a partir de los estudios preparatorios efectuados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, proponer al Consejo de Ministros el Real Decreto de formación del Plan Nacional de Ordenación.

2. La Comisión Central de Urbanismo asistirá de modo permanente al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo durante la realización de los estudios preparatorios a que se refiere el número anterior.

**Artículo 105.** El Consejo de Ministros determinará en el Real Decreto aprobatorio de la elaboración del Plan Nacional de Ordenación:

a) El Organismo u Organismos públicos que han de intervenir en la redacción del Plan y ejercer las facultades de dirección y control periódico de los trabajos de elaboración; las que se reserva el propio Consejo o se atribuyan al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y los plazos para la elaboración del Plan.

- b) La participación específica que en la elaboración de los trabajos se atribuyen, en su caso, a determinadas Corporaciones Locales.
- c) Las bases o normas para la participación de personas o Entidades particulares en la elaboración total o parcial del Plan.

**Artículo 106.** Redactado el Plan conforme a las prescripciones contenidas en el Real Decreto a que se refiere el artículo anterior, por el Organismo encargado de su redacción se elevará, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, al Consejo de Ministros, el cual, si procediera, lo remitirá a las Cortes para su aprobación definitiva.

## CAPITULO II.- De los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

**Artículo 107.** 1. Corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo la facultad de proponer al Consejo de Ministros, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, la formulación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

2. El procedimiento se iniciará por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, directamente o a petición de otro Ministerio interesado, o como consecuencia de moción razonada de la Comisión Central de Urbanismo.

La iniciación también se podrá acordar a instancia de las Diputaciones Provinciales y Cabildos Insulares, de otras Entidades Locales afectadas o de una Entidad urbanística especial competente.

**Artículo 108.** 1. Acordada la iniciación del procedimiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo realizará las actuaciones preparatorias que resulten precisas para determinar los Organismos o Entidades que deban intervenir en la elaboración del Plan, así como lo procedente en cuanto a metodología, ámbito territorial y plazo de redacción.

2. Finalizados los trabajos preparatorios a que se refiere el número anterior, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, elevará al Consejo de Ministros propuesta de Real Decreto, que versará sobre los siguientes extremos:

- a) Organismos o Entidades que hayan de elaborar el Plan Director Territorial de Coordinación.
- b) Consultas que los mismos han de formular a órganos o Entidades afectados.
- c) Ambito territorial que abarque.
- d) Plazo para su elaboración.

3. El acuerdo del Consejo de Ministros determinará, en todo caso, la participación que en la elaboración del Plan habrá de reservarse al Ministerio de Obras públicas y Urbanismo, a la autoridad u Organismo competente en la planificación del desarrollo y a las Corporaciones, Entidades Locales y Entidades urbanísticas especiales competentes afectadas que lo soliciten. Asimismo podrá determinar la participación que específicamente corresponda a los Departamentos ministeriales afectados por razón de su competencia.

4. Las Entidades públicas, los concesionarios de servicios públicos y los particulares facilitarán el Organismo u Organismos encargados de la redacción del Plan la documentación e información que fueren necesarias en los términos previstos en este Reglamento.

**Artículo 109.** 1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Subsecretaría de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, dictará al Organismo redactor cuantas instrucciones resulten precisas, señalándole las tareas complementarias que deba realizar.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proponer al Consejo de Ministros la modificación de las directrices de elaboración, a la vista de la alteración de los datos que sirvieron de punto de partida, o la ampliación del plazo para la formulación, si procediere.

3. La propuesta de modificación del acuerdo del Consejo de Ministros será objeto de informe previo por la Comisión Central de Urbanismo.

**Artículo 110.** 1. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo acordará, en su caso, la aprobación inicial del Plan y lo someterá a información pública, durante el plazo de un mes.

2. El acuerdo de apertura del trámite de información pública será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y en alguno de los diarios de mayor circulación en el territorio a que se extienda el Plan.

3. La exposición al público implica que el expediente completo estará a disposición de cualquier interesado en su consulta en la Delegación o Delegaciones del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo del territorio que comprende el Plan, sin interrupción durante el plazo de un mes.

4. En el período mencionado, las Entidades públicas y privadas y los particulares podrán presentar las alegaciones que estimen pertinentes sobre el contenido del Plan.

5. El Organismo o Entidad redactor del Plan estudiará las alegaciones presentadas y rendirá informe de las mismas a la Subsecretaría de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, quien las incorporará al expediente y propondrá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en su caso, el acuerdo que proceda en relación con los trabajos de formulación del Plan.

**Artículo 111.** 1. Finalizado el período de información pública, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo dará audiencia del expediente a las Diputaciones Provinciales y a los Municipios a cuyo territorio afectare el Plan, que no hubieren intervenido en su redacción, para que, en el plazo de dos meses, que será común para todos, puedan presentar alegaciones.

2. Las alegaciones que se formulen serán informadas por el Organismo u Organismos redactores del Plan, incorporándose al expediente por la Subsecretaría de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, que propondrá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo las determinaciones que a su vista deban adoptarse.

**Artículo 112.** 1. Los Departamentos ministeriales que no hayan intervenido en la elaboración del Plan y que puedan estar interesados por razón de su competencia, emitirán informe sobre el mismo, previo traslado del expediente acordado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2. El trámite a que este artículo se refiere no podrá exceder de dos meses, transcurridos los cuales se entenderán favorables los informes de los Ministerios que aún no lo hubieren emitido.

**Artículo 113.** 1. El Organismo redactor estudiará las alegaciones e informes incorporados durante el período de instrucción del expediente, y propondrá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la introducción de las modificaciones que estime precisas en el contenido del Plan.

2. Introducidas, en su caso, las modificaciones a que se refiere el presente artículo, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, acordará la aprobación provisional del Plan y elevará el expediente, para su aprobación, al Consejo de Ministros.

**Artículo 114.** 1. Cuando se trate de Planes Directores Territoriales de Coordinación, cuya redacción haya sido efectuada por la Diputación Provincial o el Cabildo Insular, estas Entidades serán las competentes para otorgar la aprobación inicial y provisional.

2. Aprobado provisionalmente, se elevará el expediente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para informe de la Comisión Central de Urbanismo y aprobación definitiva por el Consejo de Ministros.

CAPITULO III.- De los Planes Generales, Parciales, Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización. Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Delimitación del Suelo Urbano.

Sección 1.<sup>a</sup>-Disposiciones comunes de los actos preparatorios.

**Artículo 115.** 1. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente, o al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin el trámite de información pública.

3. La aprobación de los avances y anteproyectos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

**Artículo 116.** 1. Antes de acordar la elaboración de cualquier Plan de Ordenación, Norma o Programa, la Administración urbanística actuante podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. Acordada la elaboración del Plan, la autoridad u Organismo administrativo correspondiente podrá recabar la documentación e información necesarias de los Organismos públicos correspondientes, de los concesionarios de servicios públicos y de los particulares que pudiesen aportarla.

3. Los Organismos y particulares afectados por el deber de prestación documental o informativa están obligados a cumplirlo en el plazo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo para la emisión de informes.

4. A los promotores de Planes y proyectos de iniciativa particular que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar, en fincas particulares, las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

5. Al expediente se incorporarán los avances de Plan que hubieren sido aprobados y puedan servir de orientación a la redacción del Plan de que se trate.

**Artículo 117.** 1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.

b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.

c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.

2. El acuerdo de suspensión se publicará en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

**Artículo 118.** 1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.

**Artículo 119.** 1. El plazo de suspensión de licencias no podrá ser superior a un año natural, computado a partir de la publicación del acuerdo de adopción, salvo que con anterioridad a esa fecha el órgano competente hubiese acordado su ampliación.

2. Son requisitos y condiciones del acuerdo de ampliación del plazo de suspensión de licencias:
  - a) Que el procedimiento de aprobación del Plan haya completado el trámite de información pública.
  - b) Que el nuevo plazo no sea superior a un año natural.
3. El acuerdo de ampliación será objeto de la misma publicidad otorgada al primitivo acuerdo de suspensión.

**Artículo 120.** 1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

**Artículo 121.** 1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo ese efecto suspensivo el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento y la notificación de aquel acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión o de sumisión al trámite de información pública de un Plan que lleve consigo efectos suspensivos del otorgamiento de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

3. El derecho a la devolución del coste del proyecto no se adquiere si, habiéndose producido el trámite de propuesta de resolución de la solicitud de licencia, cuando se publique el acuerdo de suspensión, dicha propuesta calificare de manifiestamente contraria, al ordenamiento urbanístico y al planeamiento en vigor, la solicitud presentada.

4. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado de modo definitivo el Plan, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

**Artículo 122.** Acordada la suspensión de licencias a que se refiere el artículo 117 de este Reglamento, no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de la suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción de un Plan, Normas, Programa o Estudio de Detalle, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

#### Sección 2.<sup>a</sup>.-De los Planes Generales.

**Artículo 123.** 1. Los Planes Generales Municipales de ordenación urbana se redactarán de oficio por los Ayuntamientos respectivos. No obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Si se hubiere determinado, por los órganos señalados en el artículo 36 de la Ley del Suelo, plazo para su formulación y no se hubiese realizado dentro del mismo, se estará a lo siguiente:

a) Cuando el referido plazo fuera fijado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, éste podrá disponer que se redacte por la Dirección General de Urbanismo, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Diputación Provincial.

b) Cuando el plazo lo hubiese señalado la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta podrá acordar que se redacte por la propia Comisión o por la Diputación Provincial.

3. Los gastos de redacción de los Planes Generales Municipales serán sufragados en todo caso por las respectivas Entidades Locales, salvo circunstancias especiales justificadas en expediente instruido al efecto.

4. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o Comisión o a los que se designaren, libremente o por concurso, entre facultativos competentes con título oficial español.

**Artículo 124.** 1. Los Planes Generales de ordenación urbana que comprendieren dos o más Municipios serán redactados, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones Locales interesadas, por la Corporación u Organismos que determine el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de Municipios pertenecientes a diversas provincias o cuando los Municipios afectados sean capital de provincia o población superior a 50.000 habitantes, o por quien determine la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.

2. En el acuerdo que a tal efecto se adopte, el Ministro o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los Municipios afectados deben contribuir a los gastos.

3. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

**Artículo 125.** 1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de 30 días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

**Artículo 126.** 1. Terminada la fase de elaboración del Plan, la Corporación u Organismo que tuviese a su cargo su formulación procederá a su aprobación inicial.

2. No obstante, si se tratase de un Plan General Municipal de ordenación urbana que comprendiese varios Municipios, será la Diputación Provincial la Entidad competente para su aprobación inicial.

**Artículo 127.** 1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare.

2. La Entidad u órgano competente para la aprobación inicial será también competente para el impulso y tramitación del expediente.

**Artículo 128.** 1. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública.

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia, cuando se trate de capitales de provincia o de Municipios de población superior a 50.000 habitantes, y sólo en el de la

provincia en los demás casos. En cualquiera de los dos supuestos, se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

3. El trámite durará, como mínimo, un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

4. Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

5. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

**Artículo 129.** Si el Plan no hubiere sido redactado por el Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes, tras la fase de información pública, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectare.

**Artículo 130.** El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos.

**Artículo 131.** 1. Cuando se trate de Planes Generales de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, una vez otorgada su aprobación provisional, la Entidad u Organismo que adoptó este acuerdo interesará de la Diputación Provincial y de la Comisión Provincial de Urbanismo informes sucesivos, que se entenderán favorables si no se emitiesen cada uno de ellos en el correspondiente plazo de un mes.

2. Cuando los referidos Planes hubieren sido tramitados por la Diputación Provincial, el informe a que se refiere el núm. 1 de este artículo quedará sustituido por el acuerdo de aprobación provisional.

3. El Organismo o Entidad que hubiere aprobado provisionalmente el Plan lo elevará, junto con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos de la tramitación subsiguiente y aprobación definitiva, si procede.

4. Antes de resolver sobre la aprobación definitiva, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo requerirá el preceptivo informe de la Comisión Central de Urbanismo, que igualmente se entenderá favorable si no se emitiera en el plazo de un mes.

Si el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo disiente del informe de la Comisión Central de Urbanismo, elevará el expediente al Consejo de Ministros con la correspondiente propuesta de resolución.

5. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad Local o funcionario autorizado del Organismo que adoptó dicho acuerdo, en cuya diligencia se hará constar que asimismo fueron los remitidos a los efectos de los informes a los que se refiere el número 1 de este artículo.

6. La entrada del expediente, con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva del Plan, determinará el comienzo del cómputo del plazo previsto en el art. 133 de este Reglamento.

**Artículo 132.** 1. La aprobación definitiva es el acto del órgano estatal competente en cuya virtud el Plan adquiere fuerza ejecutiva, una vez publicada.

2. La autoridad y órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan en todos sus aspectos. Si no encontrare completo el contenido o faltare por realizar algún trámite, lo



devolverá al Organismo o Entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos.

3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.
- b) Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que debe subsanar la Entidad u Organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo a ésta el expediente.

Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la Entidad, a la aprobación definitiva.

Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entra en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la Entidad u Organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.

- c) Denegar la aprobación definitiva del Plan.

**Artículo 133.** 1. Cuando hayan transcurrido seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva, y éste no hubiera comunicado resolución alguna a la Entidad u Organismo que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate.

3. La aprobación definitiva obtenida por silencio administrativo será nula si el Plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales legal o reglamentariamente establecidos.

4. Todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.

**Artículo 134.** El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes será publicado:

- a) En el «Boletín Oficial del Estado» cuando haya sido adoptado por el Consejo de Ministros o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) En el «Boletín Oficial» de la provincia cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Artículo 135.** La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes y, en todo caso, cuando afecten a varios Municipios, y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

### Sección 3.<sup>a</sup>.-De los Planes Parciales.

**Artículo 136.** 1. Los Planes Parciales se redactarán por los Ayuntamientos respectivos o, en su caso, por los particulares. No obstante, podrán los Ayuntamientos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Los Planes Parciales se formularán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística o, en su caso, en los plazos que determine el Ministro de

Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, o las Comisiones Provinciales de Urbanismo en las demás poblaciones.

3. Cuando no se formulase dentro de los plazos expresados, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá ejercitar las facultades establecidas en el artículo 123.2 de este Reglamento.

**Artículo 137.** Cuando los Planes Parciales afectaren a varios Municipios se tendrán en cuenta para su redacción las mismas reglas establecidas para los Planes Generales en el artículo 124 de este Reglamento.

**Artículo 138.** 1. La Entidad u órgano que hubiere redactado el Plan será el competente para su aprobación inicial y provisional.

2. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento. Todos los planos y documentos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo.

3. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincia o poblaciones superiores a 50.000 habitantes o afectasen a varios Municipios. En los demás casos serán las Comisiones Provinciales de Urbanismo las competentes para su aprobación definitiva.

**Artículo 139.** Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior, con las particularidades siguientes:

1.<sup>a</sup> Si afectaren a varios Municipios se presentarán, una vez redactados por sus promotores, ante la Diputación Provincial, que será la competente para la aprobación inicial y provisional.

2.<sup>a</sup> Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.

3.<sup>a</sup> El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.

4.<sup>a</sup> El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

#### Sección 4.<sup>a</sup>-De los Estudios de Detalle.

**Artículo 140.** 1. Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

3. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

5. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.

6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.
7. Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

#### Sección 5.<sup>a</sup>-De los Proyectos de Urbanización.

- Artículo 141.** 1. Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate o, en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación o por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística.
2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales.
  3. La competencia para su aprobación definitiva corresponderá, en todo caso, a la Comisión Provincial de Urbanismo.
  4. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

#### Sección 6.<sup>a</sup>-De los Programas de Actuación Urbanística.

- Artículo 142.** 1. La redacción de los Programas de Actuación Urbanística, cuando su formulación se lleve a cabo mediante la convocatoria del oportuno concurso, correrá a cargo del adjudicatario del mismo. En los demás casos, se redactarán por las Entidades Locales o urbanísticas especiales competentes.
2. La tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanística se acomodará a lo dispuesto en este Reglamento para los Planes Parciales.
  3. La competencia para su aprobación definitiva se determinará por las mismas reglas que las establecidas para los Planes Parciales.

#### Sección 7.<sup>a</sup>-De los Planes Especiales.

- Artículo 143.** 1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán redactados de oficio por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas, especiales u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.
2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.
  3. El Plan Director Territorial de Coordinación podrá señalar la Entidad u órgano que haya de asumir la redacción de todos o algunos de los Planes Especiales requeridos para su desarrollo.

- Artículo 144.** 1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación serán redactados de oficio por las Entidades a que se refiere el núm. 1 del artículo anterior.
2. También podrán ser redactados por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a los elementos que constituyen la estructura orgánica y general del territorio incluido en el ámbito del Plan General de que se trate.
  3. Los Planes Generales podrán señalar la Entidad u órgano competente para la redacción de los Planes Especiales a los que se refiere este artículo.

- Artículo 145.** 1. Los Planes Especiales que se formulen sin la existencia previa de Plan Director Territorial de Coordinación o Plan General Municipal, con el exclusivo objeto de desarrollar infraestructuras básicas o protección del paisaje, vías de comunicación, medio natural o conservación y mejora de determinados lugares, serán redactados por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas especiales u órganos que tengan competencia en el orden urbanístico.

2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.

**Artículo 146.** Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

**Artículo 147.** 1. La aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado.

2. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

3. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos Planes Especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.

Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.

4. No obstante lo dispuesto en el número anterior, cuando se tratare de Planes Especiales cuya finalidad fuere mejorar las condiciones urbanísticas y especialmente las estéticas de los pueblos de una comarca o ruta turística y que no comprendieren en el planeamiento modificación de alineaciones ni supusiesen destrucción de edificios, la tramitación se reducirá a la aprobación previa por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o por la Comisión Provincial de Urbanismo, según la población de que se trate, información pública durante quince días en la capital de la provincia, comunicación a los Ayuntamientos afectados y aprobación definitiva de los citados órganos.

**Artículo 148.** La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a Entidades Locales o urbanísticas especiales:

a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación, a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.

b) En los demás casos, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

#### Sección 8.<sup>a</sup>-De los Catálogos.

**Artículo 149.** Los Catálogos, cuando no se contuvieran en Planes Generales, Especiales o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales.

#### Sección 9.<sup>a</sup>-De las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

**Artículo 150.** 1. La formulación de las Normas a que se refiere el apartado 3 a) del artículo 88 de este Reglamento corresponderá, indistintamente, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. La formulación de las Normas a que se refieren los apartados 2 y 3 b) del artículo citado en el número anterior corresponderá al Municipio o Municipios interesados, a la Mancomunidad o Entidad supramunicipal en que aquéllos estén integrados o, en su defecto, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Artículo 151.** 1. El procedimiento de elaboración de las Normas Complementarias y Subsidiarias se impulsará por la Entidad u órgano que las hubiese formulado, correspondiendo a éstos la aprobación inicial y la provisional.

2. La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento.
3. No será preciso el acuerdo de aprobación provisional, pasándose directamente a la aprobación definitiva, cuando las Normas hayan sido formuladas por la Comisión Provincial de Urbanismo y a ella correspondiese su aprobación definitiva.
4. La aprobación definitiva corresponderá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se trate de capitales de provincia o Municipios de población superior a 50.000 habitantes o afecten a varios Municipios, y a la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.
5. El acuerdo de aprobación definitiva de las Normas se publicará:
  - a) En el «Boletín Oficial del Estado», cuando haya sido adoptado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
  - b) En el «Boletín Oficial» de la provincia, cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

**Artículo 152.** En caso de urgencia, apreciada por el Consejo de Ministros, previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá acordar la entrada en vigor de Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento formuladas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por alguna de las Entidades u órganos competentes, según el artículo 150, sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

#### Sección 10.-De la delimitación del suelo urbano.

**Artículo 153.** 1. La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. Los criterios sustantivos que habrán de tenerse en cuenta para la delimitación serán los establecidos en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo y 101 de este Reglamento.

3. La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

#### TITULO V.-DE LA VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LOS PLANES

**Artículo 154.** 1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

**Artículo 155.** 1. La actualización del Plan Nacional de Ordenación, y su concordancia con los sucesivos Planes de Desarrollo Económico y Social, podrá llevarse a cabo por el Gobierno en la forma que dispongan las respectivas Leyes que los aprueben.

El Plan Nacional de Ordenación solamente podrá quedar en suspenso en la forma en que se disponga en su propia Ley o en las aprobatorias de los Planes de Desarrollo.

2. La revisión o modificación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y, en su caso, en los plazos y por las causas en los mismos establecidas.

El Consejo de Ministros, por Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá acordar, con audiencia de las Corporaciones Locales interesadas, la suspensión de la vigencia de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, para la totalidad o parte de sus determinaciones o ámbito territorial, a los efectos de su revisión o modificación.

**Artículo 156.** Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.

b) Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.

c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación. El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último.

d) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

**Artículo 157.** 1. El acuerdo de revisión se adoptará por la Entidad o Entidades Locales interesadas en los supuestos a), b) y c) del artículo anterior.

2. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades urbanísticas especiales o de los Departamentos ministeriales interesados.

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del Plan General.

**Artículo 158.** 1. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del programa de actuación se aprobará por la Corporación Municipal interesada, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia respectiva.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes.

**Artículo 159.** 1. Cuando la modificación del Plan General llevase consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, será preciso fijar nuevamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo hubiere de efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo aquellos sectores que tuviesen aprobado su correspondiente Plan Parcial.

2. Los sectores que tuviesen aprobado su Plan Parcial conservarán el aprovechamiento medio que resultase de la aplicación de las determinaciones que, sobre este extremo, contuviese el Plan General objeto de modificación.

**Artículo 160.** 1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

2. No obstante, las propias Normas podrán fijar un ámbito temporal, si se dictaran con carácter provisional y en tanto se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación correspondiente.

3. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación del Municipio a que afecte o, en su caso, si se tratase de las previstas en el apartado 3 a) del artículo 88, cuando se aprueben las correspondientes Normas Subsidiarias de carácter municipal.

4. Con independencia de lo dispuesto en los números anteriores, las Normas podrán contener entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión o a su sustitución por un Plan General.

**Artículo 161.** 1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.

3. El mismo quórum se precisará cuando la modificación suscitare oposición del 25% de los propietarios del sector afectado o de los de las fincas emplazadas frente al mismo.

**Artículo 162.** 1. Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

2. En este supuesto, no podrá entenderse producida en ningún caso, la aprobación definitiva por silencio administrativo, a la que se refieren los artículos 41.2 de la Ley del Suelo y 133.1 de este Reglamento.

**Artículo 163.** 1. El Consejo de Ministros, por Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y audiencia de las Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes de Ordenación Urbana para la totalidad o parte de su ámbito territorial, a los efectos de su revisión.

El acuerdo de suspensión se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma.

2. El acuerdo a que se refiere el número anterior llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias en el área afectada por el mismo hasta la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que se dicten para ordenar provisionalmente el territorio, en tanto no se apruebe el Plan revisado.

3. Si en el plazo de seis meses, contados a partir del acuerdo de suspensión, no se hubieren aprobado definitivamente las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, quedará restablecida, sin más trámites, la vigencia del Plan objeto de suspensión, sin perjuicio de la eventual aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo.

## TITULO VI.-DE LA PUBLICIDAD DE LOS PLANES

**Artículo 164.** 1. La publicidad de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirán a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento interesado. Las dependencias que a tal efecto se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

**Artículo 165.** 1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.

**Artículo 166.** En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo dictará las normas oportunas que desarrollen el contenido y funcionamiento del libro-registro.

**Artículo 167.** 1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable programado, del Plan Especial de reforma interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial correspondiente cuando estén localizados en suelo urbanizable no programado.

2. La misma alusión a la fecha de aprobación del Plan Parcial a que se refiere el número anterior se hará constar cuando se trate de terrenos urbanizados o edificados al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.



3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

**Artículo 168.** 1. Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Plan de Ordenación o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.

e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.

g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.

h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.

## ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

### Reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

**Artículo 1.** Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

Dotaciones necesarias en suelo residencial.

Dotaciones necesarias en suelo industrial.

Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios.

**Artículo 2.** 1. En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Centros culturales y docentes.

Servicios de interés público y social.

Aparcamientos.

Red de itinerarios peatonales.

2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Servicios de interés público y social.

Aparcamientos.

3. En suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

1.<sup>a</sup> Que se prevean solamente usos terciarios.

2.<sup>a</sup> Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Servicios de interés público y social.

Aparcamientos.

Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a Centros docentes.

**Artículo 3.** En función de los usos de suelo, se establecerán como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) En suelos residenciales:

Jardines.

Áreas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales:

Jardines.

c) En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:

Jardines.

Áreas peatonales.

d) En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:

Jardines.

Áreas de juego y recreo para niños.

Áreas peatonales.

**Artículo 4.** Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

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

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%.

**Artículo 5.** 1. La reserva para Centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería.

Centro de Educación General Básica.

Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica:

E. G. B. de 8 unidades ..... 5.000 (Metros cuadrados)

E. G. B. de 16 unidades ..... 10.000 (Metros cuadrados)

E. G. B. de 18 unidades ..... 11.000 (Metros cuadrados)

E. G. B. de 22 unidades ..... 12.000 (Metros cuadrados)

E. G. B. de 24 unidades ..... 14.000 (Metros cuadrados)

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente:

B. U. P. de 12 unidades ..... 9.000 (Metros cuadrados)

B. U. P. de 18 unidades ..... 12.000 (Metros cuadrados)

B. U. P. de 24 unidades ..... 16.000 (Metros cuadrados)

**Artículo 6.** La reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

Parque deportivo.

Equipamiento comercial.

Equipamiento social.

**Artículo 7.** La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2, 20 por 4,50 metros.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

**Artículo 8.** La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

**Artículo 9.** 1. A los efectos de fijar en este anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

Unidad Elemental ..... Hasta 250 viviendas

Unidad Básica ..... Hasta 500 viviendas

Unidad Integrada ..... Hasta 1.000 viviendas

2. La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

3. Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo.

**Artículo 10.** 1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe de artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la total superficie ordenada.

**Artículo 11.** Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público: El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el art. 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social: El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo ..... 2 por 100

Equipamiento comercial ..... 1 por 100

Equipamiento social ..... 1 por 100

3. Aparcamientos: El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

**Artículo 12.** 1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo bajo el epígrafe de artículo 12.

2. Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

3. El sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el art. 3 de este anexo, las siguientes zonas:

Jardines. Areas peatonales.

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo, un 60% de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios.