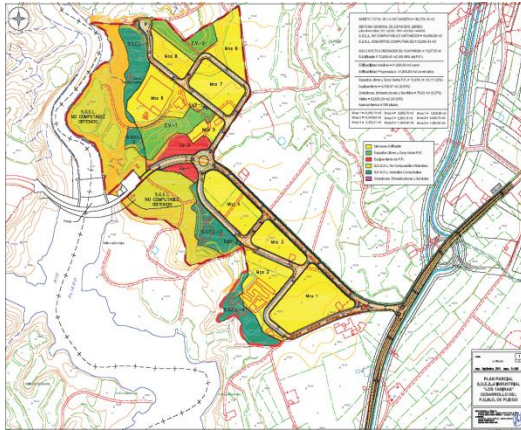
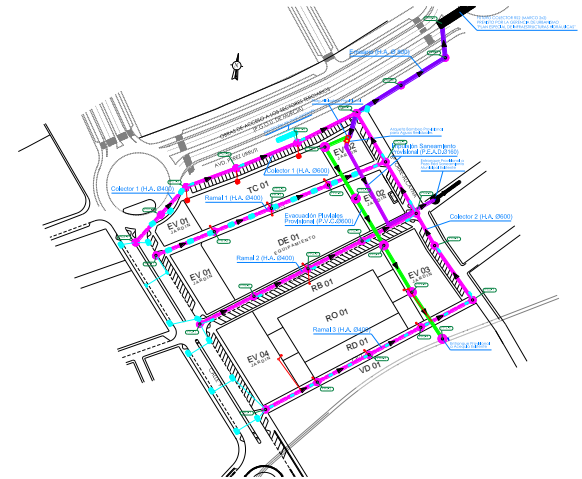


BLOQUE III

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA



Universidad
Politécnica
de Cartagena



CAPÍTULO IX

EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Son planes que **se redactan para desarrollar los sectores previstos en el PG, respetando, en principio, los criterios, directrices y determinaciones establecidas por éste.**
2. Dependiendo de la finalidad y la magnitud de la actuación a acometer, se podrán emplear **distintas figuras de planeamiento, como Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle.**
3. Desarrollado y aprobado el planeamiento de desarrollo, se procederá a aplicar los mecanismo de **gestión urbanística y a ejecutar el proyecto de urbanización si procediese.**



IX - EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- IX.1. PLANES PARCIALES
- IX.2. PLANES ESPECIALES
- IX.3. ESTUDIOS DE DETALLE
- IX.4 PROYECTOS DE URBANIZACION



LOS PLANES PARCIALES



OBJETO DE LOS PLANES PARCIALES

1. Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, **tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimiten en el PGMO** o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo.

2. Cuando el planeamiento general haya **ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial**, sin necesidad de modificar previamente el PGMO, siempre que no se altere la estructura general establecida por éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad.



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales **contendrán**:

a) **Delimitación de su ámbito**, abarcando un sector previsto en el PGMO y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) **Ordenación pormenorizada** del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación.

c) **Reglamentación del uso, aprovechamiento** y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

d) **Justificación del aprovechamiento resultante del sector**, que en ningún caso superará 1,20 m²/m², determinado de la siguiente manera:

Aprovechamiento resultante del Sector: (nunca superior a 1,20m²/m²)

1. Aplicación del Aprovechamiento de Referencia a la superficie Total (Sector más Sistemas Generales correspondientes), en relación a la superficie del Sector.

$$\text{Ap. Res} = \text{Ap. Ref} \times \text{Sup. Total} / \text{Sup. Sector}$$



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará 1,20 m²/m², determinado de la siguiente manera (flexibilización para facilitar iniciativa privada):

d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el PGMO a la superficie del sector y la de los SG correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una **máximo del 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos.**

En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10% del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar hasta el 10% del aprovechamiento resultante del sector.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

EJEMPLO:

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, determinado por aplicación del aprovechamiento de referencia

EJEMPLO COMPARATIVO	Parámetros de Referencia del PGMO	Parámetros del Plan Parcial (+10%)	Parámetros del Plan Parcial (-10%)
Aprovechamiento Resultante	0,60 m²/m²	0,66 m²/m²	0,54 m²/m²
Dotaciones	25%	27,5% (25x1,10)	22,72% (25/1,10)
Aprovechamiento de cesión	0,06 m²/m²	0,066 m²/m²	0,06 m²/m²
Aprovechamiento patrimonializable	0,54 m²/m²	0,594 m²/m²	0,48 m²/m²
Ventajas		Mas edificabilidad y más cesiones	Menos edificab. y dotaciones.



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, determinado de la siguiente manera:

d.2) Por **determinación de la prima de aprovechamiento para VPO, conforme a lo que disponga el PGMO** y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del sector que se destine a VPO, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

EJEMPLO:

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará 1,20 m²/m², determinado por determinación de la prima de aprovechamiento para VPO

Aplicación Prima Aprovechamiento para VPP.	Sin VPP	20% VPP	50%VPP	100% VPP
Aprovechamiento Resultante	0,60 m²/m²	0,624m²/m² (0,60x1,04)	0,66 m²/m² (0,60x1,10)	0,72 m²/m² (0,60x1,20)
Dotaciones	25%	26% (25x1,04)	27,50% (25x1,10)	30% (25x1,20)
Aprovechamiento de cesión	0,06 m²/m²	0,0624m²/m²	0,066 m²/m²	0,072 m²/m²
Aprovechamiento patrimonializable	0,54 m²/m²	0,5616m²/m²	0,594 m²/m²	0,648 m²/m²

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para **espacios libres** destinados a parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como Sistema General de espacios libres.

Esta superficie no podrá ser inferior al **10 %** de la superficie del sector, cualquiera que sea su uso global.

No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la **mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada** de uso comunitario así calificada.



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

f) Fijación de las **reservas para equipamientos** de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

1. **Uso global residencial:** reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo a la que se adscribe el sector por su aprovechamiento de referencia:

- Residencial de alta densidad: mínimo del 20%.
- Residencial de media densidad: mínimo del 15%.
- Residencial de baja densidad: mínimo del 10%.
- Residencial de mínima densidad: mínimo del 5%.



DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

En el caso de que la actuación suponga la construcción de **más de 4.000 unidades residenciales**, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en **cinco puntos porcentuales**. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.

2. Uso global de **actividad económica: reserva mínima del 5% de la superficie del sector** con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

g) La **edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector**. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

h) **Características y trazado** de las galerías y **redes** de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

i) **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, con alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria.

Asimismo, contendrán la previsión de **aparcamientos públicos**, en la proporción adecuada a la demanda específica y como **mínimo uno por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.**

En los planes parciales de **actividades económicas** se podrá reducir esta previsión en un **50%**, tanto para aparcamientos públicos como privados.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales contendrán:

- j) **Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios**, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad.

- k) **Plan de actuación** para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.



DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) **Memoria justificativa** de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

b) **Planos de información**, reflejando la situación y delimitación en el Plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.



DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES

c) **Planos de ordenación**, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:

- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.

- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.

- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.

- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.

- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.

- Gestión, delimitando Unidades de Actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.



DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES

d) **Normas Urbanísticas**, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

- Normas Generales, conceptos y terminología.
- Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.
- Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.
- Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.
- Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.



DOCUMENTOS DE LOS PLANES PARCIALES

e) **Plan de Actuación**, relativo a la gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

f) **Estudio económico**, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan.

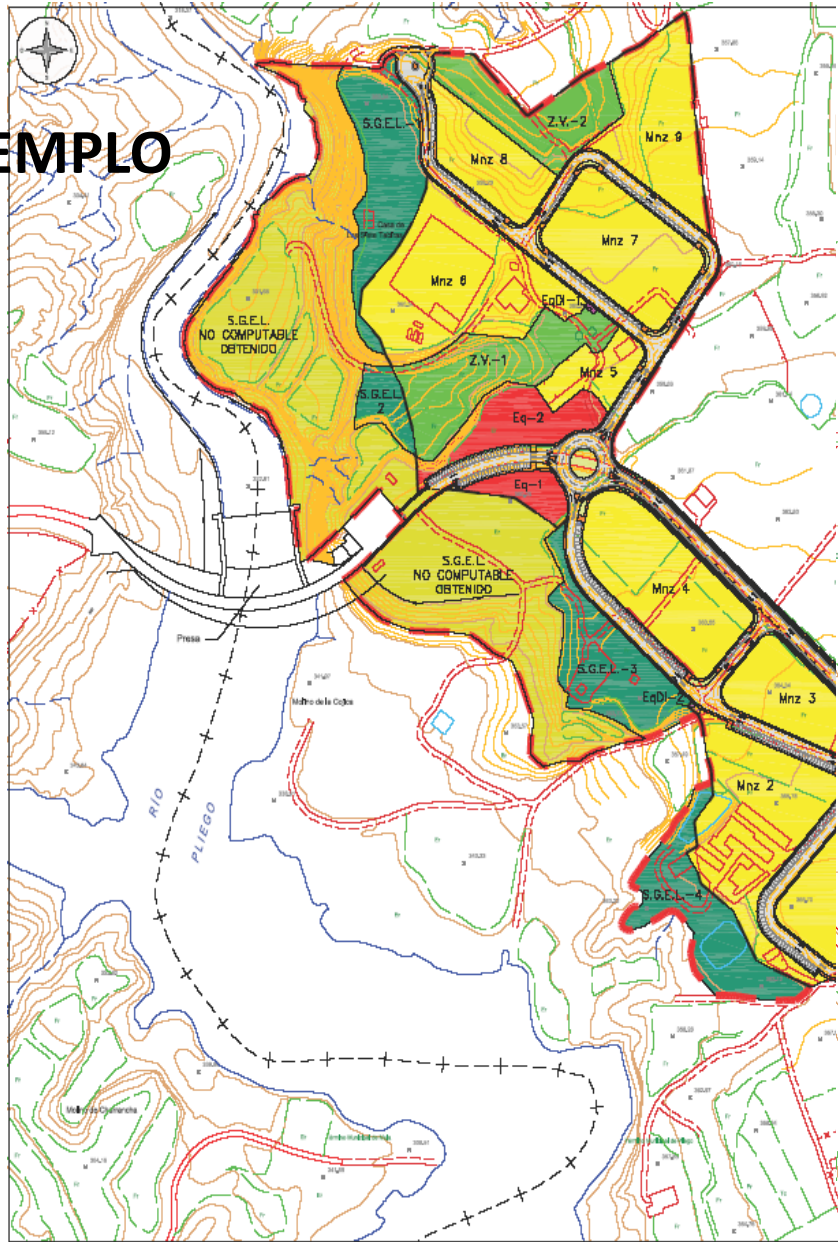
Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

g) Los Planes Parciales de iniciativa particular irán acompañados, del **Programa de Actuación** regulado en la LSRM.

h) En los casos señalados en la LSRM incorporarán además los **Estudios de Impacto Territorial y Ambiental**.



EJEMPLO



AMBITO TOTAL DE LA ACTUACIÓN = 182.723,18 m²

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

(a los efectos del art. 102.1 L.S.R.M. 1/2001 - B.O.R.M. 14-6-2004)

S.G.E.L. NO COMPUTABLES OBTENIDOS = 44.655,08 m²

S.G.E.L. ADSCRITOS COMPUTABLES = 22.990,43 m²

SUELO AFECTO A ORDENACION DEL PLAN PARCIAL = 115.077,67 m²

S.Edificable = 72.939,40 m² (63,38% del P.P.)

Edificabilidad máxima = 41.834,63 m² const

Edificabilidad Projectada = 41.834,63 m² construidos

Espacios Libres y Zona Verde P.P. = 12.679,14 m² (11,02%)

Equipamiento = 5.758,07 m² (5,00%)

Dotaciones, Infraestructuras y Servicios = 75,83 m² (0,07%)

Viales = 23.625,23 m² (20,53%)

Aparcamientos = 338 plazas

Mnza 1 = 14.042,14 m ²	Mnza 4 = 8.968,76 m ²	Mnza 7 = 7.809,89 m ²
Mnza 2 = 10.378,83 m ²	Mnza 5 = 2.503,18 m ²	Mnza 8 = 4.635,79 m ²
Mnza 3 = 5.333,31 m ²	Mnza 6 = 11.802,90 m ²	Mnza 9 = 7.464,60 m ²

- Manzana Edificable
- Espacios Libres y Zona Verde P.P.
- Equipamiento de P.P.
- S.E.G.E.L. No Computables Obtenidos
- S.E.G.E.L. Adscritos Computables
- Dotaciones, Infraestructuras y Servicios

TRAMITACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) La **aprobación inicial** se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a **información pública** durante un mes mediante anuncio en el y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trate de **planes de iniciativa particular** el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el Plan se someterá a **informe de la DG de Urbanismo**, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.



TRAMITACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

La **denegación** de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten **defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.**

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su **aprobación definitiva.**

c) El **Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la DG de Urbanismo,** notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.



TRAMITACION DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES NO PREVISTOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

La tramitación de los Planes de desarrollo no previstos expresamente en el Plan General se ajustará al **procedimiento regulado en el apartado anterior, con la peculiaridad de que el periodo de información pública**, tras la aprobación inicial y el trámite de audiencia a organismos competentes, será de **dos meses**, cuando no esté recogido un plazo mayor en la legislación sectorial aplicable.



LOS PLANES ESPECIALES



DEFINICION Y FINALIDAD

1. El Plan Especial es el instrumento adecuado para la **implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo**, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.
2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el PGMO, los Planes Especiales **podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección**, según proceda de acuerdo con su objeto.



DEFINICION Y FINALIDAD

3. Los Planes Especiales **no podrán sustituir a los PG** en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, **en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.**

4. Los Planes Especiales se elaborarán con el **grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales** en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de Unidades de Actuación.

5. Las determinaciones específicas serán las que dimanen del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.

OBJETO DE LOS PLANES ESPECIALES

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por **objeto**:

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Obras y servicios de saneamiento.
- d) La reforma interior y rehabilitación urbana.
- e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) La ordenación de núcleos rurales.
- g) La adecuación urbanística de áreas de especiales características.
- h) La protección del paisaje.
- i) Complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.



Plan Especial para desarrollar los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios.

1. Los Planes Especiales podrán **desarrollar, ampliar y reforzar los sistemas generales previstos en el Plan General** y definir elementos complementarios de la estructura territorial, siempre que no tengan incidencia supramunicipal ni conlleven alteración sustancial de la estructura del PGMO.

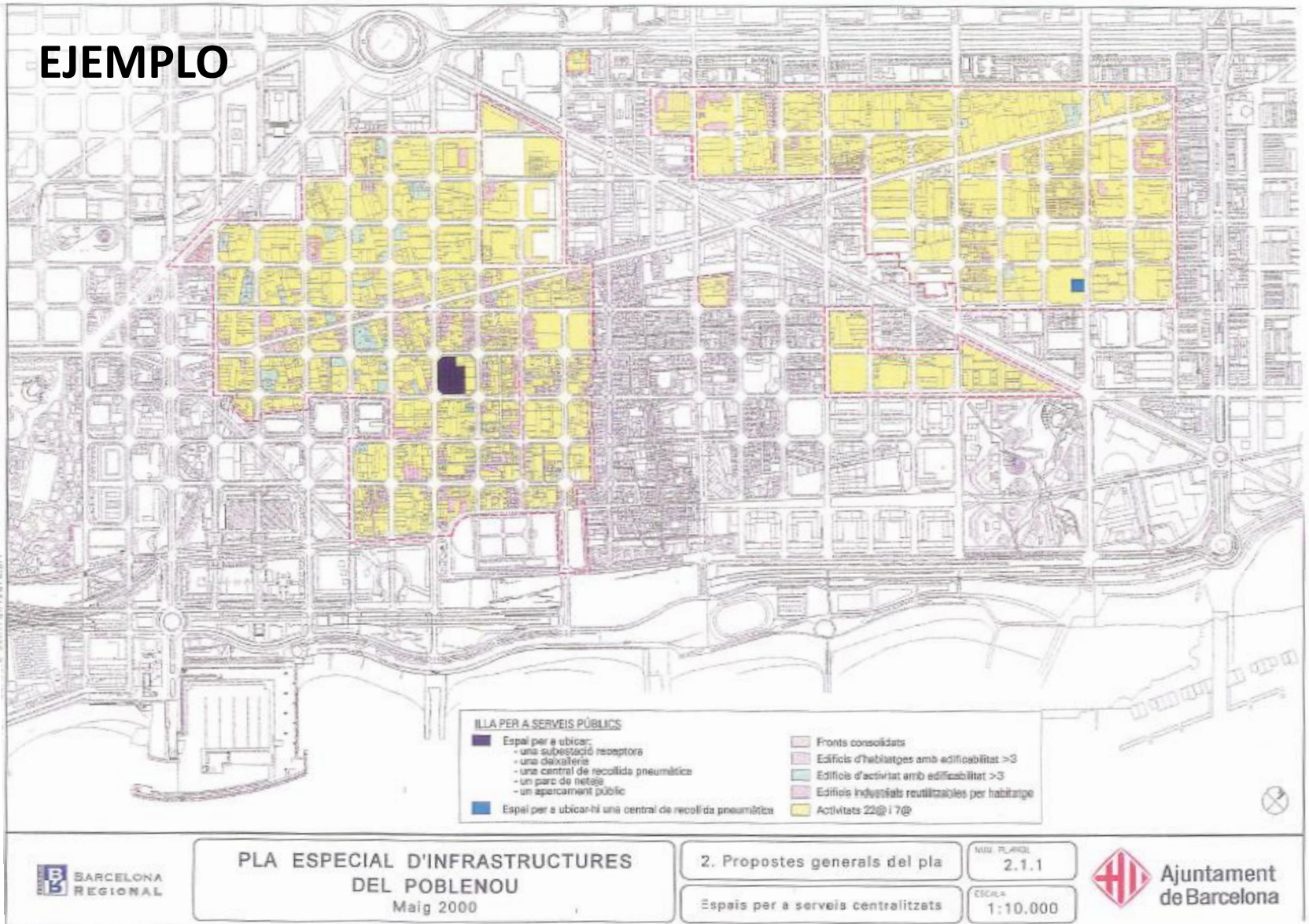
A estos efectos, el informe preceptivo de la DG de Urbanismo, tendrá carácter vinculante.

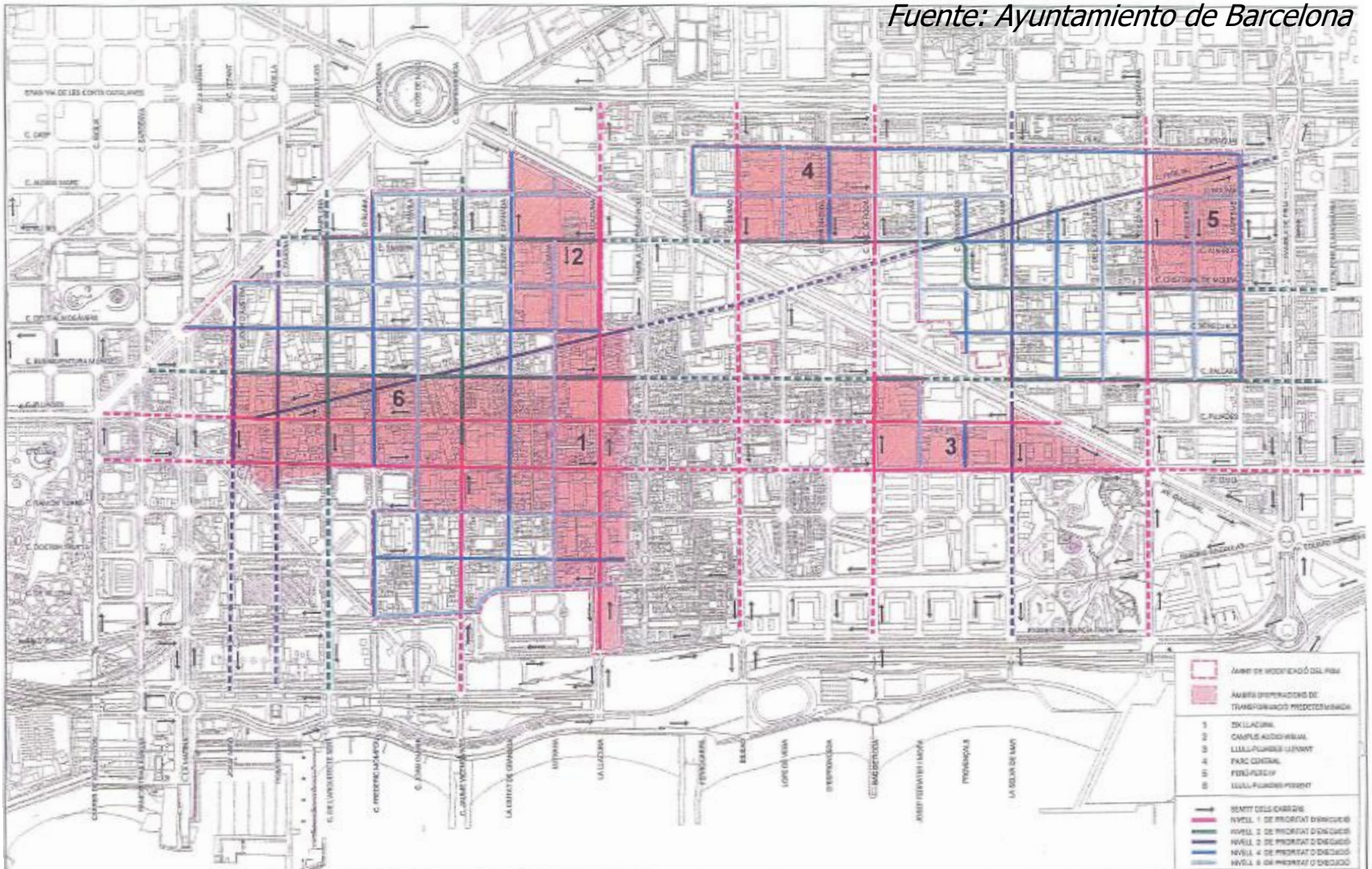
2. Estos planes **podrán calificar el suelo necesario y adecuado a su objeto**, estableciendo, en su caso, **la vinculación o adscripción a los sectores o áreas de suelo urbanizable a los que den servicio**.

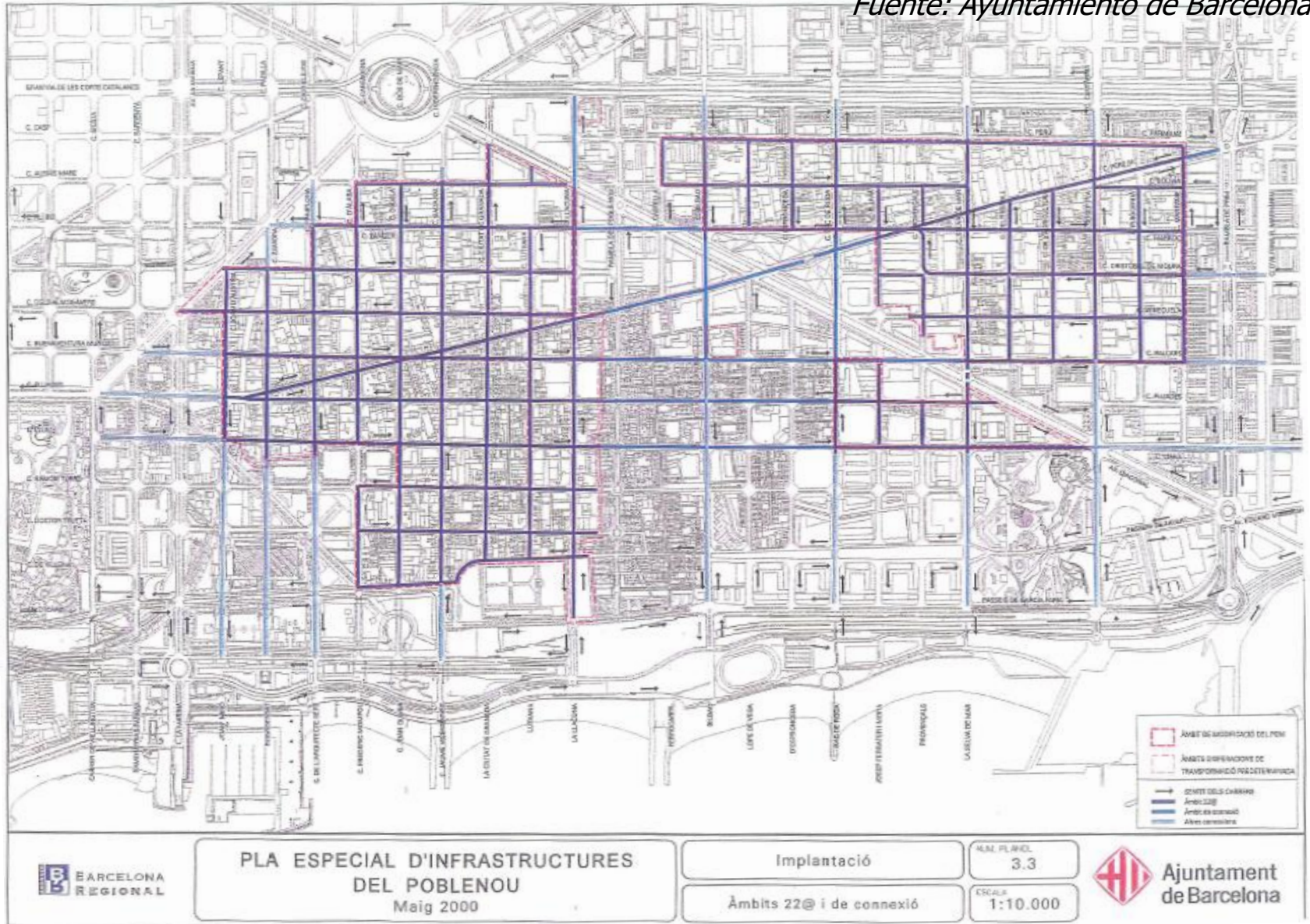
3. Las determinaciones de estos Planes Especiales habrán de adecuarse a la legislación y planificación sectorial correspondiente, incorporando su justificación.



EJEMPLO

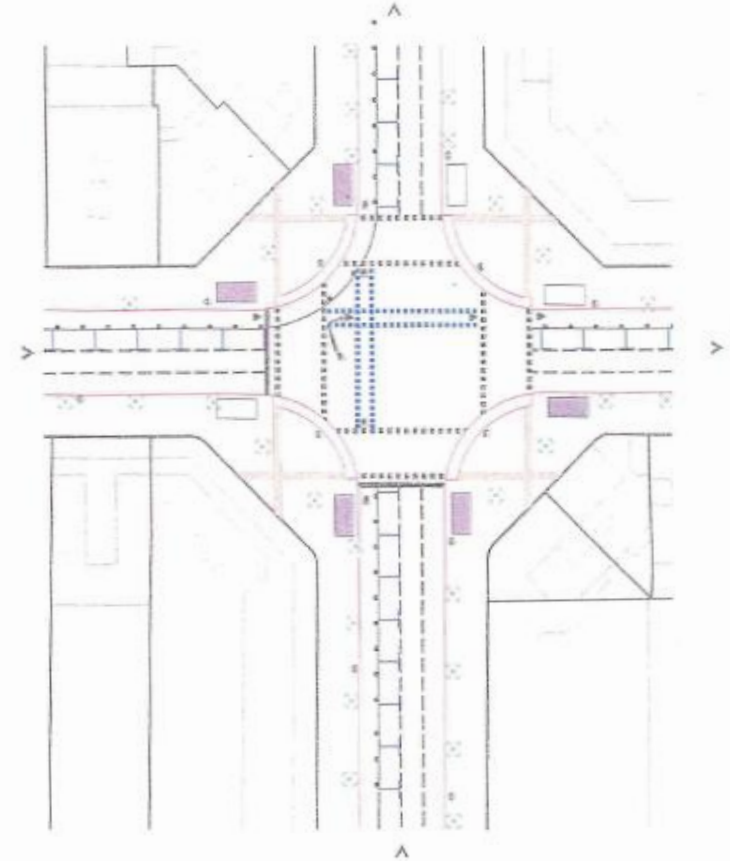
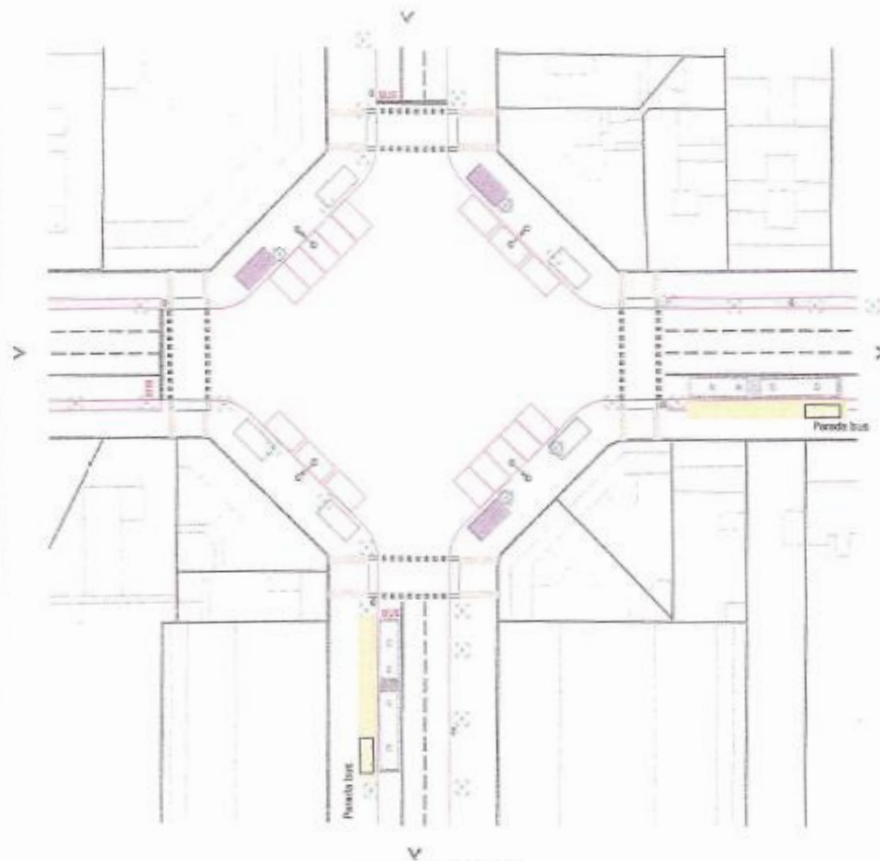






Cruïlla entre dos carrers de la xarxa primària

Cruïlla entre dos carrers de la xarxa secundària



- Paviment de textura diferenciada
- Possibles localitzacions d'elements urbans de grans dimensions
- Espai lliure d'elements que dificultin l'accessibilitat al transport públic



PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES
DEL POBLENOU
Maig 2000

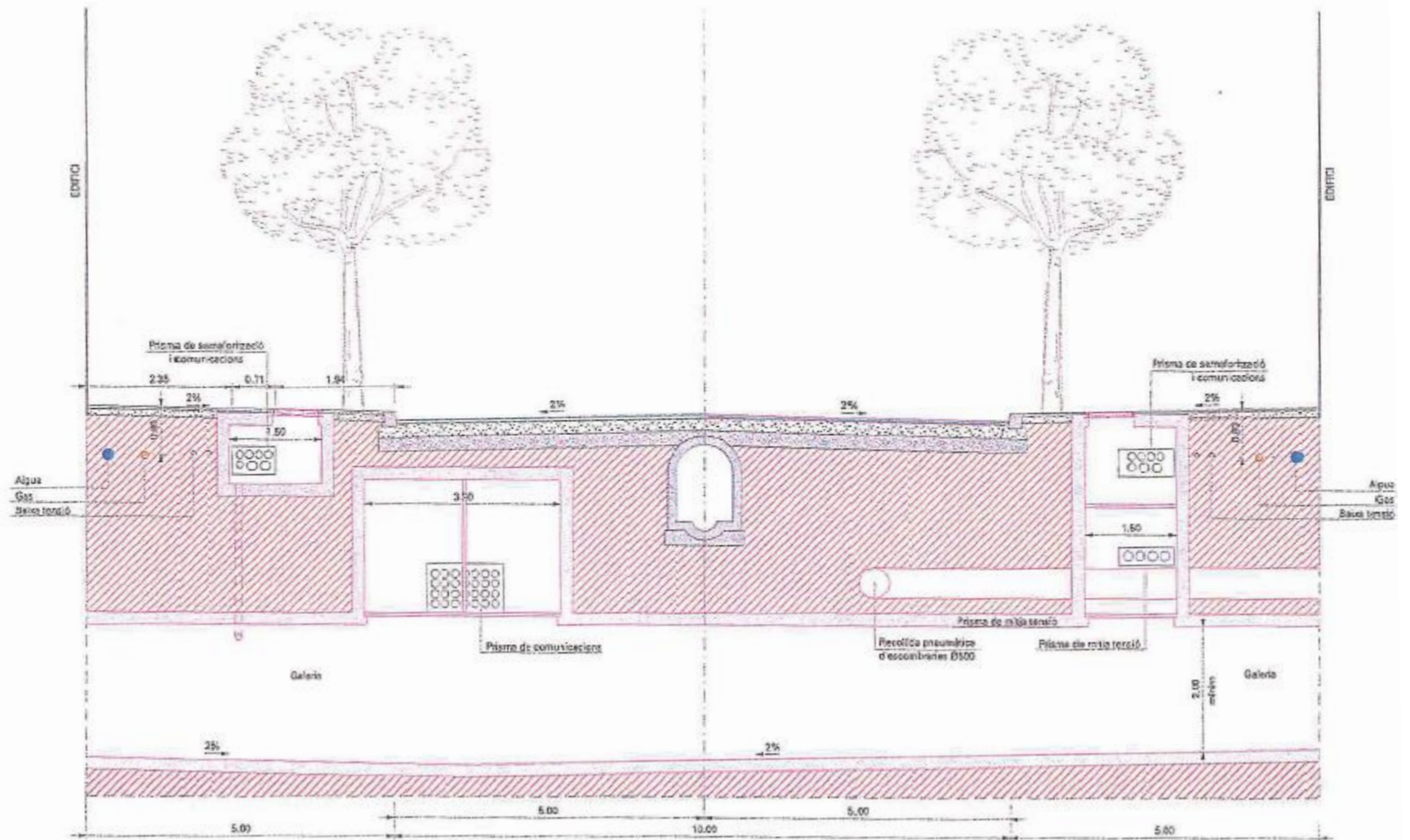
5. Urbanització

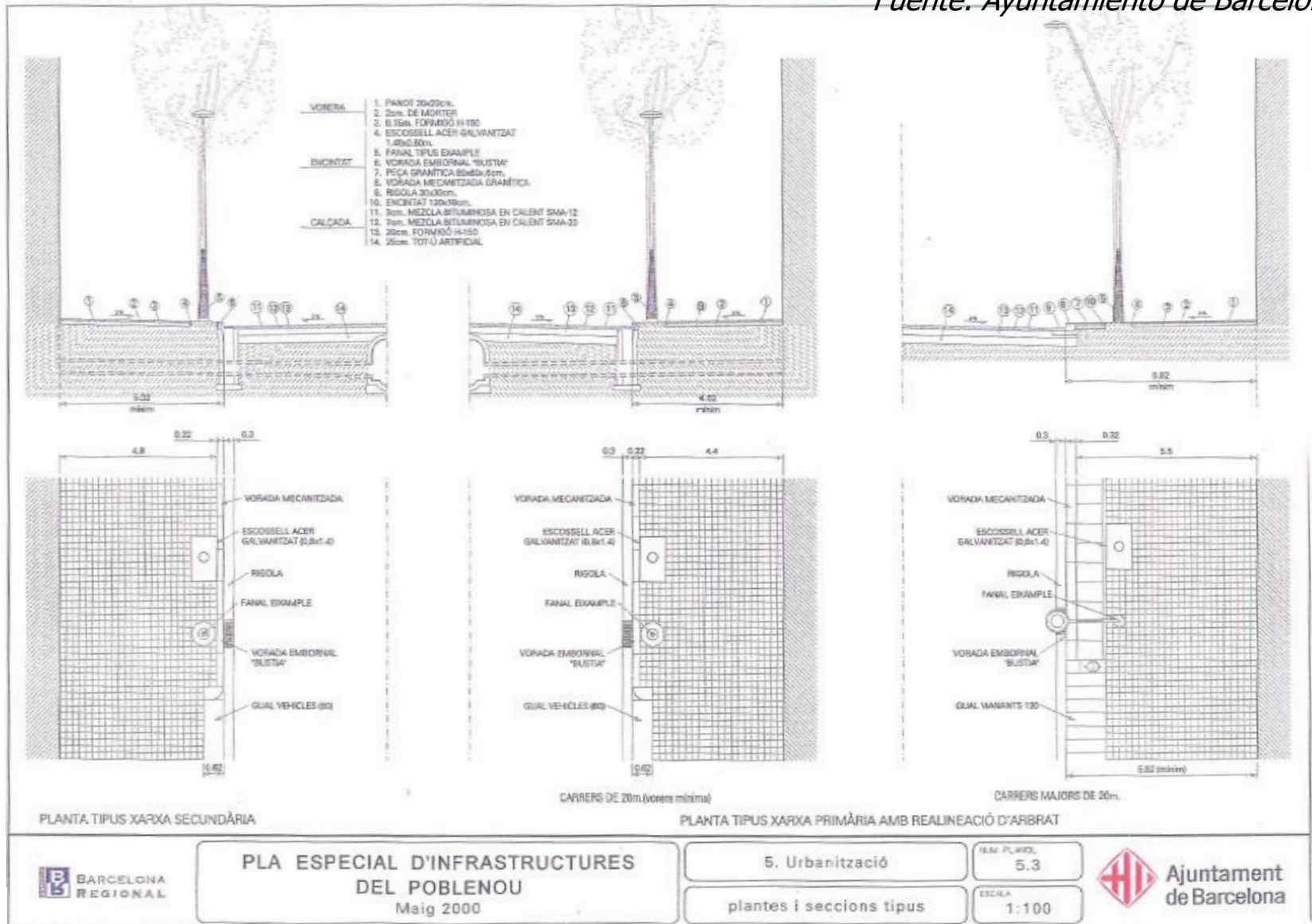
PLA. PLANOL
5.2

Plantes tipus de xamfrans

ESCALA
1:500







Plan Especial de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad

El objeto específico y determinaciones de los Planes Especiales de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad será:

- a) **Ordenar de forma integrada las vías de comunicación rodada y peatonal** e itinerarios verdes de carácter lúdico-turístico y sus zonas de protección, así como las áreas de servicio y equipamiento vinculadas a los mismos.
- b) **Regular**, de conformidad con la legislación sectorial, **los accesos a fincas colindantes o a otras vías de comunicación**, señalando las condiciones de protección y servidumbre.
- c) Establecer las **condiciones estéticas de las edificaciones** situadas en su zona de influencia.



Planes Especiales de Saneamiento

Podrán ser objeto de Planes Especiales de saneamiento las **obras en el suelo y subsuelo** que tengan por objeto mejorar las condiciones de salubridad, higiene, y seguridad. Estos Planes comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos y recogida y tratamiento de basuras y residuos.



Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación.

1. Los PERI en suelo urbano podrán tener por **objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario**, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, etc., como **calificación de suelo para vivienda protegida**.
2. Cuando se trate de **operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General**, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo **justificar su incidencia y coherencia con el mismo**.
3. El Plan Especial **determinará la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública conforme a lo que disponga en su caso el PGMO**, y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a vivienda protegida, previendo el aumento de dotaciones en la cuantía fijada por el planeamiento general y calificando específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.



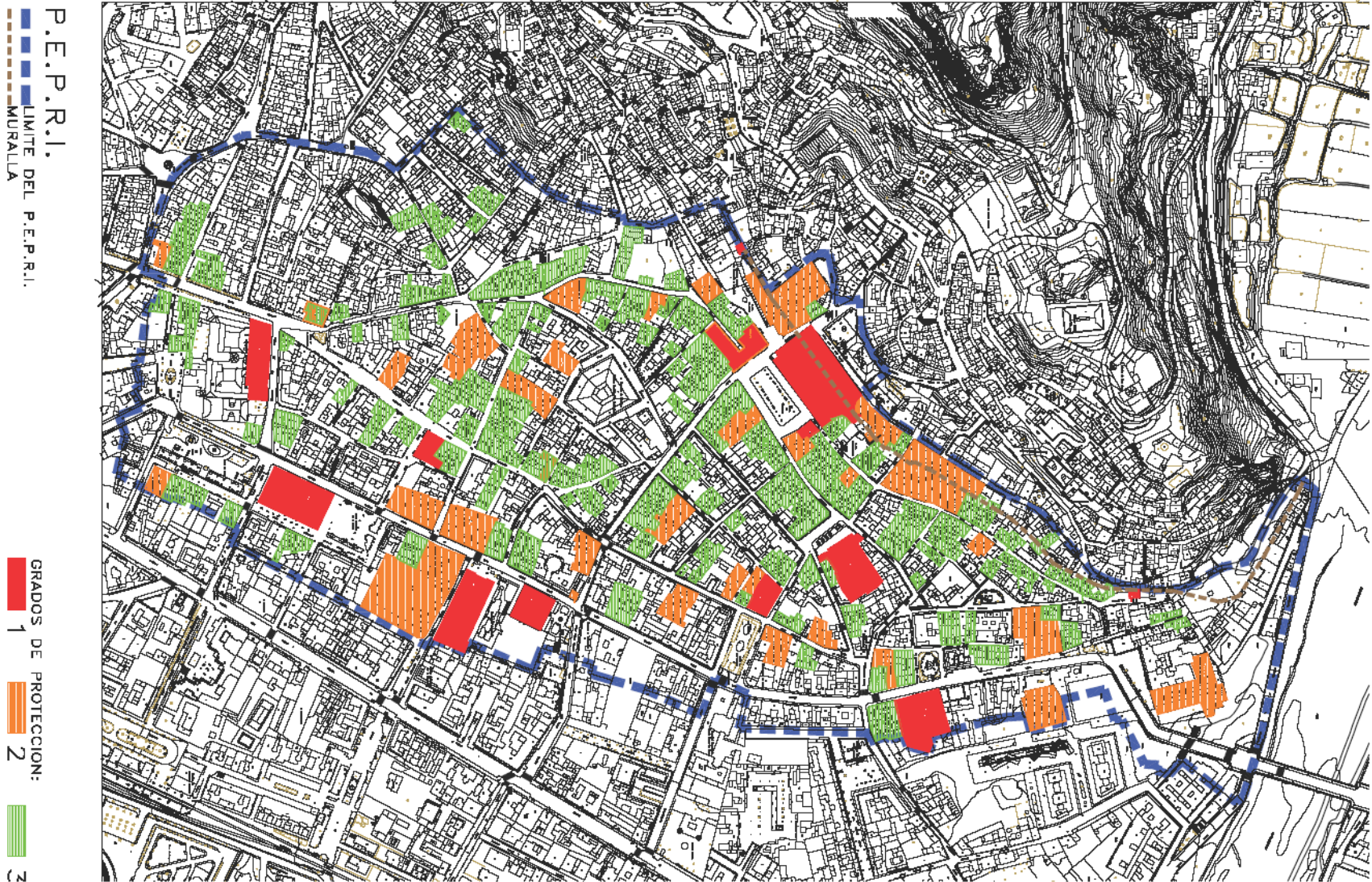
Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.

1. De conformidad con lo previsto en la legislación de Patrimonio Histórico, se formularán Planes Especiales para la **protección de las distintas áreas o elementos declarados Bien de Interés Cultural**, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.
2. También podrán elaborarse para la ordenación y protección de aquellos conjuntos y áreas que sean merecedoras de un tratamiento urbanístico especial, para su posible declaración.
3. Estos Planes Especiales podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos.
4. Deberán contener, en todo caso, una **información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática**, así como un **catálogo de todos los elementos a proteger**, propuestas de intervención, medidas de conservación, gestión y financiación.



EJEMPLO

PEPRI de Lorca. Fuente: Ayuntamiento de Lorca



Planes Especiales de adecuación urbanística.

1. Los Planes Especiales de adecuación urbanística tendrán por objeto **adecuar la actuación urbanística en áreas específicas con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental**, clasificadas como **suelo urbano especial o urbanizable especial**, para encauzar un desarrollo urbanístico sostenible.

2. Las determinaciones de estos planes serán las necesarias para sus fines, señalándose específicamente las siguientes:

a) **Completar la red de infraestructuras** de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.

b) **Establecimiento del sistema de gestión**, de acuerdo con sus características.



Planes Especiales de adecuación urbanística.

c) **Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos** en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.

d) **Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios**, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia de la categoría residencial de mínima densidad.

e) **Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente**, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.



Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales.

1. Los Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales tendrán por objeto el **establecimiento de una ordenación urbanística pormenorizada para los núcleos rurales** cuando las circunstancias urbanísticas así lo requieran.

2. Contendrán las siguientes **determinaciones específicas**:

- a) Justificación y conveniencia de su formulación.
- b) Ordenación viaria, regulación de los usos y condiciones de edificación.
- c) Dotaciones urbanísticas y equipamientos en proporción adecuada a las necesidades de población.
- d) Medidas encaminadas a la conservación del medio ambiente y de las características tradicionales del núcleo y sus tipologías arquitectónicas.
- e) Delimitación de Unidades de Actuación y/o actuaciones aisladas.
- f) Exigencias mínimas de urbanización según las características del núcleo.
- g) Actuaciones destinadas al fomento y desarrollo del turismo rural.



Planes Especiales de protección del paisaje

1. La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio regional, en cuanto constituye objeto de **planeamiento especial**, se referirá entre otros, a estos aspectos:

a) Áreas de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su valor artístico, trascendencia histórica o importancia de sus especies botánicas.

d) Agrupaciones de edificaciones que integren un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Contendrán las determinaciones necesarias para la **puesta en valor de los elementos a proteger**, estableciendo los mecanismos y normativas precisos para su eficacia.



Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas.

1. Estos Planes Especiales tendrán por objeto la **ordenación de los complejos e instalaciones turísticas** que, por su carácter extensivo, complejidad o multiplicidad de usos, requieran un instrumento de ordenación urbanística.

Lo harán con las **determinaciones y aprovechamientos fijados en el PG o, en su defecto, en el propio Plan Especial**, sin que el aprovechamiento global sobrepase el de la categoría residencial de mínima densidad cuando se actúe sobre suelo no urbanizable.

2. En **suelo urbanizable**, siempre que se justifique su innecesariedad, **las cesiones de suelo para dotaciones podrán compensarse por otra superficie equivalente exterior al sector** o por su valor económico, conforme a la legislación vigente, para su incorporación al patrimonio público de suelo.

3. La calificación y régimen de explotación de la actividad que constituya su objeto habrá de ajustarse a lo previsto en la legislación turística debiendo justificar su adecuada integración territorial y ambiental, así como establecerse las conexiones con los sistemas generales de infraestructura.



LOS ESTUDIOS DE DETALLE



FINALIDAD ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso **completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los PG para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente** y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las **alineaciones y rasantes** señaladas en el planeamiento.

b) La **ordenación de los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.



FINALIDAD ESTUDIOS DE DETALLE

3. Los Estudios de Detalle **respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan**, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.



DOCUMENTOS DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) **Memoria justificativa** de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) **Planos a escala adecuada** que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la **reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.**



TRAMITACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

1. Corresponde a los Ayuntamientos la **aprobación inicial** de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a **información pública** durante 20 días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes, mediante anuncio en el BORM.
2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, otorgándose un plazo de **15 días para alegaciones**.
3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su **aprobación definitiva, con las modificaciones que sean procedentes**.
4. El **acuerdo definitivo se publicará en el BORM y se notificará a los interesados** que consten en el expediente, así como a la DG de Urbanismo.



LOS PROYECTOS DE URBANIZACION



DEFINICION Y FINALIDAD

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por **objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo** de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.
2. Los proyectos de urbanización **no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan**, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.



DEFINICION Y FINALIDAD

3. Los proyectos de urbanización **comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito**, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras.

4. Los proyectos de urbanización **serán elaborados por los propietarios**, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. La **tramitación** de los proyectos de urbanización se sujetará al **procedimiento regulado para los estudios de detalle** .



GASTOS DE URBANIZACIÓN

1. Tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquéllos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las **vías públicas**, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los **servicios urbanos exigibles** conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para las aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.



GASTOS DE URBANIZACIÓN

c) **Ejecución de los espacios libres públicos**, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) **Redacción y tramitación de Planes y proyectos**, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

e) **Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios** y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

La destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

Así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.



GASTOS DE URBANIZACIÓN

2. Los gastos de urbanización **corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales**, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo.

Corresponden a las **empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro** y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal.

Los propietarios de suelo o promotores **tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.**



GASTOS DE URBANIZACIÓN

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la **cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente**.

4. Los **gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector**, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.



PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

1. **En suelo urbanizable**, la Administración **participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento** que le corresponda por cesión obligatoria, salvo en los planes de iniciativa particular en los que corresponde a los propietarios.

Excepcionalmente, **cuando resulten excesivas las cargas** de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, **podrá contribuir la Administración** hasta el límite del porcentaje de aprovechamiento que le corresponda.



PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

2. En Unidades de Actuación de suelo urbano, la Administración participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

Sin embargo, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización, podrá aumentar su contribución equiparando la repercusión de los costes a los de otras actuaciones análogas que hayan resultado viables.

3. No obstante, en los sistemas de Concurrencia y Concertación Indirecta, se podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas.



GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

1. Para asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, **el urbanizador o el promotor de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización**, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

2. Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento impondrá a la **prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras**.

- Esta garantía se establecerá en un porcentaje de su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación.
- Si ésta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5% del precio máximo vigente de VPO por cada m² de edificación.



RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Una vez terminadas las obras de urbanización, el urbanizador o los propietarios **informaran al Ayuntamiento para su cesión.**
2. El Ayuntamiento, en el plazo de **tres meses** desde la recepción de la comunicación, deberá resolver o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse existiendo el silencio administrativo positivo.
3. La **recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año.** Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo.
4. Con la recepción definitiva procederá la **devolución de los avales** o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.



EJEMPLO

