

## I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Consejería de Vivienda y Urbanismo

**Decreto 248/2004, de 14-09-2004,  
por el que se aprueba el Regla-  
mento de Planeamiento de la  
Ley 2/1998, de 4 de junio, de  
Ordenación del Territorio y de la  
Actividad Urbanística.**

#### Título Primero

Instrumentos de Ordenación Territorial  
y Urbanística

#### Capítulo I

Normas e Instrucciones Técnicas de  
Planeamiento

Artículo 1. Normas Técnicas de Planeamiento (NTP). Función.  
Artículo 2. Eficacia de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).  
Artículo 3. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). Función.  
Artículo 4. Eficacia de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).  
Artículo 5. Documentación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) y de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

#### Capítulo II

Instrumentos de la Ordenación Territorial

#### Sección Primera

Disposiciones Generales.

Artículo 6. Ordenación Territorial (OT).  
Artículo 7. Instrumentos de la ordenación territorial (OT).

#### Sección Segunda

Planes de Ordenación del Territorio

Artículo 8. Definición de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).  
Artículo 9. Funciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).  
Artículo 10. Determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).  
Artículo 11. Limitaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

Artículo 12. Documentación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

#### Sección Tercera

Proyectos de Singular Interés

Artículo 13. Definición de los Proyectos de Singular Interés (PSI).  
Artículo 14. Finalidad de los Proyectos de Singular Interés (PSI).  
Artículo 15. Determinaciones de los Proyectos de Singular Interés (PSI).  
Artículo 16. Documentación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

#### Capítulo III

Ordenación Urbanística

#### Sección Primera

Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

Artículo 17. Ordenación urbanística (OU).  
Artículo 18. Ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD).  
Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).  
Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD).

#### Sección Segunda

Estándares Dotacionales Mínimos

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).  
Artículo 22. Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable (SUB).  
Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PSDU).  
Artículo 24. Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos.  
Artículo 25. Excepciones a las dotaciones mínimas.

#### Sección Tercera

Determinaciones de la Ordenación Urbanística Preparatorias de la Actividad de Ejecución

Artículo 26. Aprovechamiento objetivo o real (AO).  
Artículo 27. Aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación (ASA).  
Artículo 28. Sectores (S). Criterios de delimitación.  
Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.  
Artículo 30. Áreas de reparto (AR).

Artículo 31. Áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB).  
Artículo 32. Áreas de reparto (AR) en suelo urbano (SU).  
Artículo 33. Determinación del aprovechamiento tipo (AT).  
Artículo 34. Los coeficientes correctores.

#### Sección Cuarta

Instrumentos de Ordenación Urbanística

#### Subsección Primera

Disposiciones Generales

Artículo 35. Deber municipal de integración de la ordenación urbanística (OU) mediante planeamiento.  
Artículo 36. Determinaciones de aplicación directa y determinaciones subsidiarias de ordenación en suelo rústico (SR).

#### Subsección Segunda

Planes de Ordenación Municipal

Artículo 37. Planes de Ordenación Municipal (POM). Definición.  
Artículo 38. Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).  
Artículo 39. Excepción del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM).  
Artículo 40. Documentación de los Planes de Ordenación Municipal (POM).  
Artículo 41. Memoria.  
Artículo 42. Planos de información.  
Artículo 43. Concepto y contenido de las normas urbanísticas.  
Artículo 44. Normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones.  
Artículo 45. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (SR).  
Artículo 46. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU).  
Artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB).  
Artículo 48. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM).  
Artículo 49. Planos de ordenación.

#### Subsección Tercera

Planes de Delimitación del Suelo Urbano

Artículo 50. Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU). Definición.

Artículo 51. Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

Artículo 52. Documentación de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

#### Subsección Cuarta

##### Planes Parciales

Artículo 53. Planes Parciales (PP). Definición.

Artículo 54. Clases de Planes Parciales (PP).

Artículo 55. Ámbito de los Planes Parciales (PP).

Artículo 56. Determinaciones de los Planes Parciales (PP).

Artículo 57. Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Parciales (PP).

Artículo 58. Documentación de los Planes Parciales (PP).

Artículo 59. Memoria informativa y justificativa.

Artículo 60. Planos de información.

Artículo 61. Normas urbanísticas.

Artículo 62. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP).

Artículo 63. Planos de ordenación.

Artículo 64. Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM).

#### Subsección Quinta

##### Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Artículo 65. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT). Función.

Artículo 66. Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística (OU).

Artículo 67. Determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 68. Niveles de protección de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 69. Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 70. Documentación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 71. Registro de bienes y espacios catalogados.

#### Subsección Sexta

##### Estudios de Detalle

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).

#### Subsección Séptima

##### Planes Especiales

Artículo 76. Planes Especiales (PE). Función.

Artículo 77. Clases de Planes Especiales (PE).

Artículo 78. Determinaciones de los Planes Especiales (PE).

Artículo 79. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional.

Artículo 80. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Artículo 81. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o el medio natural.

Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

Artículo 83. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Artículo 84. Documentos de los Planes Especiales (PE).

#### Subsección Octava

##### Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Artículo 87. Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Artículo 89. Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

Artículo 90. Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Artículo 91. Memoria informativa y justificativa.

Artículo 92. Planos de información.

Artículo 93. Normas urbanísticas.

Artículo 94. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme

parte de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Artículo 95. Planos de ordenación.

Artículo 96. Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

#### Subsección Novena

Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización

Artículo 97. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización. Función.

#### Capítulo IV

##### Proyectos de Urbanización

Artículo 98. Proyectos de urbanización (PU). Función.

Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).

Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

#### Título Segundo

##### De la Clasificación del Suelo

Artículo 102. Clasificación urbanística del suelo.

Artículo 103. Clases de suelo.

#### Capítulo I

Clasificación del Suelo en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal

##### Sección Primera

Suelo Urbano y sus Distintas Categorías

Artículo 104. Suelo urbano (SU).

Artículo 105. Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).

##### Sección Segunda

##### El Suelo Urbanizable

Artículo 106. Suelo urbanizable (SUB).

##### Sección Tercera

##### Suelo Rústico (SR)

Artículo 107. Suelo rústico (SR).

Artículo 108. Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Artículo 109. Suelo rústico de reserva (SRR).

Capítulo II	Capítulo I	Artículo 131. Procedimiento y alcance de los avances de planeamiento.
Clasificación del Suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal	Tramitación de los Instrumentos de Ordenación del Territorio	Sección Segunda
Artículo 110. Clasificación del suelo en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal (POM).	Sección Primera	Procedimiento para la Aprobación del Planeamiento General
Sección Primera	Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial	Subsección Primera
Suelo Urbano y sus Distintas Categorías	Artículo 123. Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) para garantizar la eficacia de los instrumentos de ordenación territorial (OT) en elaboración.	Antecedentes a la Tramitación del Plan de Ordenación Municipal y del Plan de Delimitación de Suelo Urbano
Artículo 111. Suelo urbano (SU).	Sección Segunda	Artículo 132. Redacción técnica de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).
Sección Segunda	Tramitación de los Planes de Ordenación del Territorio.	Artículo 133. Concertación interadministrativa con los municipios colindantes y demás Administraciones distintas de la autonómica.
Suelo Rústico	Artículo 124. Formulación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).	Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
Artículo 112. Suelo Rústico (SR).	Artículo 125. Elaboración, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).	Sección Segunda
Título Tercero	Sección Tercera	Tramitación y Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano
Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística	Tramitación de los Proyectos de Singular Interés	Artículo 135. Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).
Capítulo I	Artículo 126. Elaboración y promoción de los Proyectos de Singular Interés (PSI).	Artículo 136. Aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).
Innovación de la Ordenación Territorial	Artículo 127. La declaración de interés regional (DIR).	Sección Tercera
Artículo 113. Innovación de la ordenación territorial (OT). Revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.	Artículo 128. Tramitación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).	Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales
Artículo 114. Revisión de la ordenación territorial (OT).	Artículo 129. Aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI).	Artículo 137. Promoción de los Planes Parciales (PP).
Artículo 115. Modificación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación del Territorio (POT).	Capítulo II	Artículo 138. Información pública de los Planes Parciales (PP).
Artículo 116. Documentación de la innovación de las determinaciones de la ordenación territorial (OT).	Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística	Artículo 139. Aprobación de los Planes Parciales (PP).
Capítulo II	Sección Primera	Sección Cuarta
Innovación de la Ordenación Urbanística	Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística	Procedimiento para la Aprobación de los Planes Especiales (PE)
Artículo 117. Innovación de la ordenación urbanística (OU): revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.	Subsección Primera	Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).
Artículo 118. Revisión de la ordenación urbanística (OU).	Suspensión de las Licencias, los Planes de Ordenación Urbanística y los Acuerdos de Programación	Artículo 141. Procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales (PE).
Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).	Artículo 130. Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de Planes de ordenación urbanística (OU).	
Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).	Subsección Segunda	
Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).	Elaboración de Avances de Planeamiento	
Artículo 122. Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) precisados de adaptación.		
Título Cuarto		
Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística		

Sección Quinta	Sección Segunda	Disposición Transitoria Segunda.- Viviendas para jóvenes.
Procedimiento para la Aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos	Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Planes de Ordenación Urbanística	Disposición Adicional Única.- Armonización conceptual y terminológica. Anexos
Artículo 142. Promoción de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT). Artículo 143. Procedimiento para la aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).	Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística(OU). Artículo 153. Especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal.	Anexo I.-
Sección Sexta	Sección Tercera	Regulación de Usos.
Procedimiento para la Aprobación de los Estudios de Detalle	Procedimiento Especial para la Aprobación de Planes de Ordenación Urbanística	Anexo II.-
Artículo 144. Promoción de los Estudios de Detalle (ED). Artículo 145. Procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle (ED).	Artículo 154. Tramitación de urgencia para la aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU).	Regulación de Tipologías Edificatorias.
Sección Séptima	Título Quinto	Anexo III.-
Procedimiento para la Aprobación de los Proyectos de Urbanización	Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística	Regulación de Zonas de Ordenación Urbanística.
Artículo 146. Promoción de los Proyectos de Urbanización (PU). Artículo 147. Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU).	Capítulo I	Anexo IV.-
Capítulo III	Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial	Reservas de dotacional público para uso educativo.
Procedimiento para la Aprobación de otros Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística	Artículo 155. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT). Artículo 156. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).	Anexo V.-
Artículo 148. Procedimiento para la aprobación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP). Artículo 149. Procedimiento para la aprobación de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). Artículo 150. Procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.	Capítulo II	Superficies de instalaciones deportivas.
Capítulo IV	Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística	Anexo VI.-
Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística	Artículo 157. Publicación y efectos de la aprobación definitiva de los Planes de ordenación urbanística (OU). Artículo 158. Depósito de los Planes de ordenación urbanística (OU). Artículo 159. Vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU).	Representación gráfica.
Sección Primera	Capítulo III	Disposición Final Primera. Habilitación normativa.
Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial	Publicación y Efectos de los Proyectos de Urbanización	Disposición Final Segunda: Entrada en vigor.
Artículo 151. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial.	Artículo 160. Publicación de los Proyectos de Urbanización (PU). Artículo 161. Efectos de la publicación de los Proyectos de Urbanización (PU).	Título Primero
	Disposición Transitoria Primera.- Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.	Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística
		Capítulo I
		Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento
		Artículo 1. Normas Técnicas del Planeamiento (NTP). Función.
		Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) establecerán todas o algunas de las siguientes determinaciones:
		a) Los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, que deben ser cumplidos por los distintos Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), especificando y desarrollando adecuadamente el nivel de sus contenidos en función de la relevancia espacial y socio-económica a la que el instrumento de planeamiento deba responder.
		b) La concreción y, en su caso, el aumento de los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas, especificando sus dimensiones míni-

mas y condiciones geométricas y topográficas en función de los diferentes destinos dotacionales previstos.

c) La precisión de los conceptos de urbanización y edificación en función de las diferentes tipologías y usos en las distintas actuaciones urbanizadoras y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas.

Artículo 2. Eficacia de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) despliegan, respecto de los restantes instrumentos de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), la eficacia que se determine en su Decreto de aprobación, de acuerdo con la función homogeneizadora y de fomento de la coherencia del contenido propio del planeamiento que les atribuye el artículo anterior.

Artículo 3. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). Función.

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), tienen por objeto fijar criterios y directrices sobre:

a) Objetivos y prioridades de los Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU) así como, de forma diferenciada, los requisitos de calidad del planeamiento general, pudiendo definir un contenido simplificado de éste para los municipios de dimensión, población y complejidad urbanística menores. Este contenido simplificado podrá modular y reducir los requerimientos de contenido y documentales.

b) Soluciones-tipo para las cuestiones de mayor frecuencia en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) Definición de requisitos sustantivos que deban cumplir determinadas actividades en suelo rústico (SR).

d) Diseño de guías y elementos para la ejecución de obras de urbanización.

e) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística (ZOU) más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos. Los Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU) podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen

por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

f) Criterios y definición de parámetros morfológicos, incluso por áreas territoriales, para la apreciación conforme a la Ley y a este Reglamento, del peligro de formación de núcleos de población en suelo rústico (SR), con determinación gráfica, en su caso y de ser procedente, de áreas o ámbitos concretos en los que se declare la existencia de dicho peligro.

Artículo 4. Eficacia de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) son vinculantes para la administración de la Junta de Comunidades y los municipios.

Artículo 5. Documentación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) y de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) se formalizarán en la documentación que sea necesaria para definir con precisión su contenido.

Formarán parte de dicha documentación una Memoria justificativa, la Normativa que corresponda y, en su caso, planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

La documentación se presentará en soporte tanto escrito y, en su caso, gráfico, como informático.

## Capítulo II

Instrumentos de la Ordenación Territorial

### Sección Primera

#### Disposiciones Generales

Artículo 6. Ordenación territorial (OT).

La ordenación territorial (OT) tiene por objeto la organización y planificación estructural del territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha mediante el establecimiento de determinaciones, de carácter vinculante u orientativo, reguladoras de los factores condicionantes de la ocupación y utilización del suelo con trascendencia supramunicipal y formalizadas en los correspondientes instrumentos.

Artículo 7. Instrumentos de la ordenación territorial (OT).

La ordenación territorial (OT) se establece, en el marco de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento, así como, en su caso, de las Instrucciones (ITP) y las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP), mediante los siguientes instrumentos:

1. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT).
2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI).

### Sección Segunda

#### Planes de Ordenación del Territorio

Artículo 8. Definición de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) son instrumentos de planificación física del territorio que, abarcando la totalidad o parte del territorio de la Comunidad Autónoma, tienen por objeto bien la ordenación integral, bien la de una o varias cuestiones sectoriales del ámbito a que se refieran.

Artículo 9. Funciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) tienen como objetivo principal establecer un modelo territorial definitorio de la organización racional y equilibrada del suelo y, en general, de los recursos naturales, procurando la articulación, integración y cohesión de la Comunidad Autónoma tanto interna como con el resto de España, singularmente con las Comunidades Autónomas limítrofes, así como disponiendo las actividades y usos que optimicen las condiciones de vida en colectividad y armonicen el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio arquitectónico y del histórico y cultural. A tal efecto, los Planes de Ordenación del Territorio (POT) deberán cumplir alguna de las siguientes funciones:

a) Establecer los objetivos y criterios de coordinación general para la formulación del planeamiento municipal y, en especial, los dirigidos a la consecución de un equilibrio del sistema urbano, la adecuación de las reservas de suelo urbanizable (SUB) en función de la lógica de su transformación desde el punto de vista del desarrollo sostenible y la ordenación racional del suelo rústico (SR).

b) Determinar los objetivos de carácter territorial y los criterios de compatibilidad espacial que deban cumplir las

actuaciones sectoriales de las diferentes Administraciones públicas y, en especial, del sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras energéticas e hidráulicas y demás servicios públicos de carácter supramunicipal.

c) Establecer las previsiones espaciales precisas, incluso realizando reservas de suelo dotacional en cualquier clase de suelo, para actuaciones y proyectos de las Administraciones públicas o de interés regional.

**Artículo 10. Determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).**

A los efectos de dar cumplimiento a las funciones atribuidas a los Planes de Ordenación del Territorio (POT), éstos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Definición de los criterios básicos para la localización de las infraestructuras vertebradoras o ambientales, equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, justificados en el adecuado equilibrio entre los criterios de sostenibilidad y los de promoción de desarrollo económico y social, así como en su necesidad para la consecución de los objetivos propuestos.

b) Definición de zonas para la ordenación del área geográfica considerada, con los fines de protección y mejora del medio ambiente, de los recursos naturales y del patrimonio histórico-cultural, estableciendo un programa de acciones según las Administraciones y entidades públicas que por razón competencial deban desarrollarlas.

c) Definición de los criterios y las normas a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística del planeamiento municipal, señalando aquellas determinaciones que deban ser objeto de adaptación y justificando las alteraciones propuestas, dentro del respeto al marco competencial legalmente atribuido a las corporaciones locales.

d) Definición de las normas de aplicación general o directa, régimen de incompatibilidades y de alternativas o recomendaciones que deberán respetar, tanto la acción de las Administraciones públicas, como la iniciativa privada.

e) Establecimiento de las condiciones necesarias para garantizar el seguimiento de los efectos del Plan de Ordenación Territorial (POT), así como la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de su desarrollo.

f) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adapta-

ción, modificación o revisión del Plan de Ordenación Territorial (POT).

g) Otras determinaciones que la Administración promotora considere necesario establecer para el mejor cumplimiento de la función legal del Plan correspondiente.

**Artículo 11. Limitaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).**

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) no podrán clasificar suelo, ni sustituir en ningún caso el planeamiento urbanístico en la función que le es propia de acuerdo con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.

**Artículo 12. Documentación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).**

Sin perjuicio de lo que, en su caso, dispongan al efecto las Normas Técnicas de Planeamiento (NTP) y con plena observancia de las reglas mínimas establecidas en el artículo 30 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en lo que les sea de aplicación, los Planes de Ordenación del Territorio (POT) expresarán sus determinaciones en los siguientes documentos formalizados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria informativa referida al análisis y al diagnóstico territoriales del ámbito espacial regulado por el mismo.

2. Memoria justificativa de las soluciones adoptadas a la luz de los objetivos y criterios establecidos para su desarrollo y de las acciones propuestas para solucionar los problemas detectados y analizados.

Esta memoria también incluirá un análisis de viabilidad económica, definiendo la lógica de la programación de las actuaciones planificadas, así como una evaluación de su previsible impacto en el territorio objeto de su regulación.

Asimismo deberá incluirse la evaluación ambiental preliminar que exige el artículo 24 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Normas de aplicación, definiendo su carácter vinculante u orientativo conforme a las determinaciones del artículo 10 de este Reglamento, así como la necesidad de formulación, en su caso, de Planes Especiales (PE) para el ulterior desarrollo del Plan.

4. Planos de información y de ordenación expresivos respectivamente del diagnóstico de los problemas analizados y de la propuesta o propuestas seleccionadas para solventarlos. Los planos se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

**Sección Tercera**

**Proyectos de Singular Interés**

**Artículo 13. Definición de los Proyectos de Singular Interés (PSI).**

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) tienen por objeto la ordenación y el diseño, con carácter básico y para su inmediata ejecución, de actuaciones de relevante interés social o económico en el ámbito regional.

Pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI) determinará, en su caso, la clasificación y calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión, según proceda.

**Artículo 14. Finalidad de los Proyectos de Singular Interés (PSI).**

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) podrán tener uno o varios de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de alcance regional de cualquier tipo y titularidad pública o privada, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de los planes y obras relativas a las infraestructuras hidráulicas; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de la energía y de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de

soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) Dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga de gran relevancia territorial y ámbito de servicio regional, sean tanto de promoción pública como privada.

d) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, de promoción pública o privada, de relevante interés socioeconómico en el ámbito regional, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

e) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

3. Todas las obras, servicios públicos, infraestructuras e instalaciones previstas en los puntos anteriores se ajustarán a las dimensiones y características exigidas por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 15. Determinaciones de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su interés y relevancia social o económica en el ámbito regional mediante la clara identificación de su objeto y adecuación y respeto a los criterios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

b) Fundamentación, según proceda, de la utilidad pública o del interés social de su objeto.

c) Localización de las obras a realizar, con delimitación de su ámbito, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen, y descripción de las características de los terrenos en él comprendidos, tanto físicas, incluyendo el análisis de su topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración pública, entidad o persona física o jurídica privada, promotora del Proyecto, con precisión, en todo caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

En caso de tratarse de personas jurídicas privadas, la identificación deberá completarse con la aportación de copia de la escritura de constitución o modificación, debidamente inscrita en el Registro oficial correspondiente, cuando así lo exija la legislación aplicable.

e) Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del Proyecto, y estudio justificativo de las repercusiones sociales o económicas previsibles de su ejecución.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gasto del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, a disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

Cuando el promotor de un Proyecto de Singular Interés (PSI) sea una persona o entidad privada sus medios económicos o/ y financieros se acreditarán en la forma prevista por la legislación de contratos de las administraciones públicas.

h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Documentación exigible de acuerdo con la legislación medioambiental aplicable.

j) Conformidad o no con la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, precisando, en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto, lo que conllevará la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística en los términos previstos por los artículos 121 y, en su caso, 122 del presente Reglamento.

Cuando la alteración o innovación prevista conforme al párrafo anterior, pueda comportar la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial o urbanística vigente, el promotor del Proyecto redactará el correspondiente documento de adaptación para su oportuna tramitación. Así mismo, se incluirán en la documentación las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación indicada anteriormente. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de éstas.

k) Obligaciones asumidas por el promotor que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las siguientes:

1º. Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo resultante de las determinaciones del Proyecto de Singular Interés (PSI).

2º. En su caso, las correspondientes a las indemnizaciones de los derechos existentes que se alteren o modifiquen por las determinaciones del Proyecto.

3º. Para los Proyectos de Singular Interés (PSI) referidos en las letras c) y d) del artículo 14 de este Reglamento, las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil, con prohibición de su división en cualquier forma, y afectación real de dicha finca al destino objetivo prescrito por la ordenación establecida en el Proyecto, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

l) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones incluidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación territorial y urbanística y cuando las características peculiares del objeto del Proyecto de Singular Interés (PSI) así lo demanden, podrá modularse el contenido mínimo de las determinaciones anteriores y fijarse, en su caso, el contenido complementario del general establecido en el número anterior que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 16. Documentación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. El contenido de los Proyectos de Singular Interés (PSI) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

A) Memoria informativa y justificativa que deberá especificar el cumplimiento de las determinaciones a incluir en el Proyecto de Singular Interés (PSI), de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior y que, en particular, incluirá:

1º. Descripción del objeto del Proyecto de Singular Interés (PSI) así como de las actuaciones planteadas.

2º. Estudio de las características físicas generales de los terrenos afectados por las obras proyectadas.

3º. Justificación de la conformidad de la actuación y de las obras proyectadas con los principios y fines de la acción pública con relación al territorio.

4º. Estructura jurídica de la propiedad de los terrenos.

5º. Determinaciones de ordenación del territorio (OT) y urbanísticas aplicables a los terrenos, conforme a los instrumentos de ordenación del territorio y Planes de ordenación urbanística vigentes.

6º. Impacto territorial de la actuación y de las obras previstas por el Proyecto en el ámbito regional incidiendo, en su caso, en la necesidad de reclasificar o/y recalificar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

B) En el caso de que la aprobación del Proyecto de Singular Interés (PSI) conlleve la reclasificación o/y recalificación de terrenos afectados por el mismo, formulación de las normas transitorias de la ordenación urbanística (OU) en vigor que deban regir hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a las previsiones del Proyecto.

C) Estudio justificativo de la viabilidad económico-financiera del Proyecto.

D) Informes geotécnicos y estudio de impacto ambiental, en el supuesto de que unos u otro sean exigibles legal o reglamentariamente por razón del objeto del Proyecto. En cualquier caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) comporta la evaluación de impacto ambiental tal como prescribe el artículo 39.8.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en virtud, asimismo, de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

E) Documento de asunción expresa, fehaciente y en firme por el promotor

del Proyecto de Singular Interés (PSI) integrado por una relación enumerada de todas las obligaciones que comporte la ejecución de la actuación. Este documento contendrá una relación numerada de dichas obligaciones.

F) Planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido y, como mínimo, los siguientes:

1º. Planos de información expresivos de las características naturales, físicas y topográficas actuales de los terrenos afectados por el Proyecto, así como de la estructura de la propiedad y de la clasificación y calificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente, incluyendo la red de infraestructuras viarias y demás servicios urbanísticos existentes.

2º. Planos de ordenación expresivos de la ordenación urbanística (OU) propuesta, identificando las determinaciones correspondientes tanto a la ordenación estructural (OE) como a la detallada (OD), y descriptivos, con el grado de desarrollo suficiente, del objeto del Proyecto y de todas las obras necesarias para su correcta ejecución. En su caso, deberán definir todas las obras necesarias para ejecutar la eficaz conexión del Proyecto con las correspondientes redes generales de servicios, y las igualmente necesarias para mantener la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y cuando las características peculiares del objeto de los Proyectos de Singular Interés (PSI) así lo demanden, podrá concretarse el contenido mínimo de los documentos anteriores y fijarse, en su caso, el contenido complementario del general establecido en el número anterior que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

### Capítulo III

#### Ordenación Urbanística

##### Sección Primera

#### Ordenación Estructural y Ordenación Detallada

##### Artículo 17. Ordenación urbanística (OU).

1. La ordenación urbanística (OU) se establece por los planes de ordenación urbanística en el marco de la Ley

2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, así como de las Normas (NTP) e Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) y de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2. La ordenación urbanística (OU) tiene por objeto la determinación de los usos concretos del suelo para la idónea configuración de los espacios urbano y rústico y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, previendo, organizando y programando cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

##### Artículo 18. Ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD).

1. La ordenación urbanística (OU) estará integrada por la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD).

2. Son determinaciones de la ordenación estructural (OE) las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

3. Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística (OU) para legitimar la actividad de ejecución.

##### Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR),



dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

En concreto, se adoptarán las siguientes determinaciones:

- a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.
- b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.
- c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.
- b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

8. En los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho se deberá establecer, para cada unidad de actuación urbanizadora (UA) en el suelo urbano no consolidado (SUNC) y cada sector (S) en suelo urbanizable (SUB), las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

- a) En las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), la edificabilidad se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, sobre la base de un análisis de las características de la demanda social por niveles de ingresos familiares y en función del modelo asumido por el plan.
- b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y con carácter general, la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores (S) quede sujeto al expresado régimen de protección pública. No obstante, los Ayuntamientos podrán descontar justificadamente de este porcentaje hasta un 10% de la total edificabilidad residencial materializable, justificado analíticamente de manera análoga a la establecida en la letra a).

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmo-

biliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40% ni superior al 60% de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el caso de actuaciones urbanizadas autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

Por Decreto del Consejo de Gobierno, y en los términos que se especifiquen en el mismo, podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere este número a todos o algunos de los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

**Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD).**

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

## Sección Segunda

### Estándares Dotacionales Mínimos

**Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).**

1. En el suelo urbano (SU) la edificabilidad atribuida no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea, aplicada a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC) en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación del último medio siglo, o que disminuya mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.

3. Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, determine, en caso de permi-

tirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas (ZOU), deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo. Estas reservas dotacionales serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística (ZOU).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

a) Con destino a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

B) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento

urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

$$0,15 \times E \times S$$

siendo "E" el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en  $m^2\text{techo}/m^2\text{suelo}$  y "S" la superficie en  $m^2\text{suelo}$  de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

a) En relación con los objetivos del planeamiento, municipal o especial, que corresponda en el supuesto de terrenos remitidos a operaciones de reforma interior. No obstante, cuando estos objetivos den lugar a un incremento de edificabilidad o a la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA) se estará a lo dispuesto, respectivamente, en las letras b) y c) siguientes. Se dispondrán en solares concretos o en el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) que, en su caso, se delimiten.

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

c) En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UA). Así mismo, podrán preverse las reservas de suelo necesarias para absorber los eventuales déficits existentes en suelo urbano (SU), de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las cesiones de las reservas dotacionales destinadas a la implantación de equipamientos públicos se realizarán en todo caso y con independencia de que existan parcelas de uso docente o sanitario que se pudieran destinar a otros usos públicos o de interés social, como consecuencia del informe de la Consejería competente en la materia justificativo de su innecesidad, según lo establecido en el artículo 39.6 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5. Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

6. En aquellas unidades de actuación urbanizadora (UA) en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda la unidad los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiéndose como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

Artículo 22. Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable (SUB).

1. En suelo urbanizable (SUB), la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano (SU).

2. En sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

a) Con destino específico a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa.

3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

4. Con el objeto de racionalizar la dimensión de los nuevos ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, y en concreto a la de uso educativo, se procurará que los sectores (S) no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación urbanizadora (UA) menores al objeto de facilitar su programación y ejecución por fases.

5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1º. Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

2º. Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al

viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

6. En aquellos sectores (S) en que la ordenación detallada (OD) hubiera previsto la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a todo el sector (S) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiéndose como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario y dotaciones, pudiendo, estas últimas, dedicarse a equipamientos o a zonas verdes (ZV) públicas.

Artículo 24. Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos.

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

3. Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:

a) Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.

b) Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.

c) Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

d) Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.

e) Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.

f) Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

Artículo 25. Excepciones a las dotaciones mínimas.

Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, los límites fijados en el artículo 22 de este Reglamento podrán minorarse siempre que se trate de sectores (S) autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología resi-

dencial unifamiliar y con densidad inferior a 10 viviendas por hectárea o el de complejos industriales, terciarios o dotacionales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

La minoración señalada en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50 %.

#### Sección Tercera

#### Determinaciones de la Ordenación Urbanística Preparatorias de la Actividad de Ejecución

##### Artículo 26. Aprovechamiento objetivo o real (AO).

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real (AO) es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, solar, parcela o unidad rústica apta para la edificación.

##### Artículo 27. Aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación (ASA).

1. El aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación (ASA) es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

2. El aprovechamiento privativo o aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) se determina como el porcentaje del aprovechamiento tipo (AT) que, para cada caso, determina la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

##### Artículo 28. Sectores (S). Criterios de delimitación.

1. Los sectores (S) son los ámbitos propios de la ordenación detallada (OD) en el suelo urbanizable (SUB).

2. La delimitación geométrica de los sectores (S) responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios,

como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano (SU) o urbanizable (SUB) contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

Los sectores (S) son continuos, salvo en lo relativo a los sistemas generales (SG) que tengan adscritos.

##### Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.

1. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) son superficies acotadas de terrenos que definen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, delimitadas con criterios análogos a los señalados en el artículo 28.2 del presente Reglamento, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables. Asimismo, deberán integrar, en su caso, las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

2. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano (SU), que podrán ser discontinuas, deberán cumplir los estándares establecidos en el artículo 21 de este Reglamento.

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) definidas en sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), deberán en su mayoría integrar los suelos dotacionales públicos precisos para su ejecución y para satisfacer las necesidades sociales que comportan los usos privativos en ellas incluidos.

4. En el suelo urbanizable (SUB), el Plan Parcial (PP) incluirá en una o varias unidades de actuación urbanizadora (UA) todos los terrenos del sector (S), salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales (SG).

5. La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora (UA) se contendrá en el planeamiento y en los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). Para favorecer la actividad urbanizadora, entre el mayor número posible de agentes urbanizadores de diferentes capacidades financieras, se procurará diversificar la extensión superficial de las mismas, debiendo de justificarse su delimitación bien en las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal (POM), bien en la propuesta de programación.

6. Los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) previstas en los Planes, adecuando el ámbito de ejecución a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

7. Para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU).

##### Artículo 30. Áreas de reparto (AR).

1. El área de reparto (AR) es la superficie de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) delimitada por el planeamiento municipal en el momento de su redacción con la finalidad de procurar unas condiciones básicas de igualdad en la atribución inicial del aprovechamiento. El área de reparto (AR) comprende terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento tipo (AT) sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquéllos por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

2. El planeamiento determinará la superficie y localización de las áreas de reparto (AR) conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

##### Artículo 31. Áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB).

Las áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB) deben comprender:

1. Uno o varios sectores (S) completos.

2. La superficie de sistemas generales (SG) no incluidos en ningún sector (S), incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellos.

3. Con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el número 1 del artículo anterior para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del presente Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15 % del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

**Artículo 32. Áreas de reparto (AR) en suelo urbano (SU).**

1. Las áreas de reparto (AR) en los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior y en las unidades de actuación urbanizadora (UA) del suelo urbano no consolidado (SUNC), se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable (SUB), sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales (SG) a aquéllas, si bien la diferencia de aprovechamiento tipo (AT) entre las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15 %.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC) y en el no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

3. Los terrenos de suelo urbano (SU) con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA), para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento urbanístico diferente, tendrán un aprovechamiento tipo (AT) de un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo, referi-

do al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

En el caso de inexistencia o pérdida de vigencia de la ponencia catastral del polígono fiscal correspondiente, el aprovechamiento a considerar a efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior será el resultante de la aplicación de un cálculo estimativo de la edificabilidad correspondiente al uso global de las parcelas más representativas de la zona de ordenación urbanística (ZOU) en la que se ubiquen los terrenos, considerando preferentemente las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico existentes. En ningún caso se utilizarán para dicho cálculo parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

**Artículo 33. Determinación del aprovechamiento tipo (AT).**

1. El aprovechamiento tipo (AT) se define como la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establezca para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto (AR) o ámbito espacial de referencia.

2. Para calcular el aprovechamiento tipo (AT) se dividirá el aprovechamiento objetivo o real (AO) total del área de reparto (AR) ponderado en función de los distintos usos entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El aprovechamiento objetivo o real (AO) preexistente y el incremento que, en su caso, el planeamiento atribuya en una zona de ordenación urbanística (ZOU), podrá determinarse estimativamente mediante aproximación estadística rigurosa, a través de la utilización de una muestra significativa de parcelas. En ningún caso se considerarán las parcelas dotadas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

3. Para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada zona de ordenación urbanística (ZOU) delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales públicas a que se refiere el artículo 21.3 del este Reglamento, en metros cuadra-

dos totales de suelo, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación urbanística (ZOU), en metros cuadrados totales de techo.

b) El producto de la cantidad obtenida conforme a lo dispuesto en la letra anterior por el incremento de aprovechamiento atribuido a la parcela en metros cuadrados de techo, constituye la parte del mismo correspondiente a la carga de cesión dotacional pública establecida en el artículo 69.1.2.b)1º de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

c) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando del aprovechamiento objetivo atribuido, la cantidad obtenida en la letra anterior y la carga de cesión correspondiente al 10 % del aprovechamiento en concepto de participación pública en las plusvalías generadas, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente lícitamente realizado.

**Artículo 34. Los coeficientes correctores.**

1. Coeficientes de referencia definidos en el planeamiento.

A) Cuando el Plan de Ordenación Municipal (POM) prevea, dentro de un área de reparto (AR), usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo (AT) podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

B) A falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos que la fijación de coeficientes debe perseguir, determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.

C) Con carácter subsidiario en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento, para garantizar la viabilidad y el desarrollo de los sectores (S) de

suelo urbanizable (SUB) en los que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 24.3 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, haya de destinarse un 50 % de la total edificabilidad residencial materializable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se aplicarán por los municipios los coeficientes de ponderación siguientes:

- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda libre: 1.
- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPO: 0,75.
- Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPP de superficie inferior o igual a 120 metros cuadrados: 0,85.

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida a cada ámbito de actuación por el planeamiento.

## 2. Coeficientes concretos y actualizados definidos en la reparcelación.

A) Para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades en el momento de la ejecución del planeamiento mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados, en el marco de los coeficientes de referencia definidos en el planeamiento, aplicados a cada uno de los productos inmobiliarios definidos en la ordenación detallada correspondiente al Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) aprobado. Para ello y siempre que este Programa mantuviera el uso global que el planeamiento municipal tuviera atribuido al ámbito de la actuación, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a cada uno de los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

B) En el caso en que se programara una unidad de actuación urbanizadora (UA) que formara parte de un sector conformado por más de una unidad y con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de las cargas derivadas de la ejecución urbanizadora de aquél, los propietarios que hubieran sufragado obras de la primera unidad que sirvieran para las posteriores, tendrán derecho a que se les compense en el marco de las siguientes unidades, por el valor actual de las citadas obras. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas.

## Sección Cuarta

### Instrumentos de Ordenación Urbanística

#### Subsección Primera

#### Disposiciones Generales

**Artículo 35. Deber municipal de integración de la ordenación urbanística (OU) mediante planeamiento.**

1. Los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha deberán:

- a) Ordenar sus correspondientes términos municipales mediante el planeamiento urbanístico correspondiente según la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y este Reglamento.
- b) Elaborar, aprobar y actualizar Ordenanzas de la Urbanización y la Edificación.

2. Cuando un municipio carezca del Plan del que deba de estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo procederá en los términos establecidos en el artículo 34.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**Artículo 36. Determinaciones de aplicación directa y determinaciones subsidiarias de ordenación en suelo rústico (SR).**

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

- a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni

romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración competente en cada caso que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. En tanto no existan determinaciones expresas en el planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones en suelo rústico (SR) deberán observar las siguientes reglas:

- a) Tener el carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

#### Subsección Segunda

#### Planes de Ordenación Municipal

**Artículo 37. Planes de Ordenación Municipal (POM): Definición.**

Los Planes de Ordenación Municipal (POM) definen la ordenación urbanística

ca (OU) en la totalidad del correspondiente término o términos municipales completos, distinguiendo la ordenación estructural (OE) y la detallada (OD), y organizan la gestión de su ejecución.

**Artículo 38. Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).**

En el marco de la Ley y de sus normas reglamentarias de desarrollo y, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio, los Planes de Ordenación Municipal (POM) establecen las siguientes determinaciones urbanísticas:

1. La ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 del presente Reglamento.

2. La ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 del presente Reglamento, en los siguientes casos:

a) En suelo urbano consolidado (SUC) y en suelo urbano no consolidado (SUNC), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales, y sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) áreas concretas de suelo urbano (SU) con la finalidad de reestructurar su consolidación.

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales (PP).

c) Dentro del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, en todo caso, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público. Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurren las circunstancias anteriores.

**Artículo 39. Excepción del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM).**

1. El deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) no rige para los municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario en los que concorra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año.

2. Los municipios a que se refiere el número anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) en los términos establecidos en el artículo 50 y siguientes de este Reglamento.

3. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa o previa audiencia del municipio o municipios interesados, podrá eximir a éstos del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal (POM), cuando, aun no dándose en dichos municipios la circunstancia expresada en el número anterior, presenten un desarrollo urbano escaso con arreglo a criterios urbanísticos generales u objetivos deducibles de sus características específicas determinadas expresamente en una política municipal de planeamiento tendente a mantener un desarrollo urbanístico o poblacional estable.

La resolución del Consejero, que deberá ser motivada y publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, se revisará cuatrienalmente de oficio o a instancia de la Consejería o del municipio interesado.

**Artículo 40. Documentación de los Planes de Ordenación Municipal (POM).**

Sobre la base de las reglas establecidas en el artículo 30 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sin perjuicio de lo que dispongan al respecto las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP), el contenido de los Planes de Ordenación Municipal (POM) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.

4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público.

5. Planos de ordenación.

**Artículo 41. Memoria.**

La memoria de los Planes de Ordenación Municipal (POM) deberá desarrollarse en los siguientes términos:

1. Memoria informativa.

En esta parte de la memoria se deberán analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del Plan de Ordenación Municipal (POM). A tal efecto y sobre la base de la documentación necesaria para la evaluación ambiental (EA), que deberá formar parte de la memoria, se recogerán especialmente los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y anólogas.

b) Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes así como justificación del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de su consideración como suelo urbano (SU).

c) Valores paisajísticos, ecológicos, conjuntos urbanos e histórico-artísticos existentes.

d) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial.

e) Características socio-económicas de la población del término o términos municipales y tendencias previsibles de la evolución demográfica en éste.

f) Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación.

g) Estudio de la incidencia de las determinaciones de directa aplicación y orientativas de los instrumentos de ordenación del territorio (OT) que sean de aplicación.

h) Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del contenido de la parte analítico-informativa, en esta parte de la memoria deberá fundamentarse y



describirse el modelo territorial a implantar haciendo especial referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

a) Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 de este Reglamento.

b) Justificación de:

- La ordenación detallada (OD) en el suelo urbano consolidado (SUC), y en el no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada o por incluirse en unidades de actuación urbanizadora (UA), así como, en su caso, los criterios básicos de la misma en el suelo urbano no consolidado (SUNC) sujeto a operaciones de reforma interior, de renovación o mejora urbanas o, en su caso, comprendido en áreas de rehabilitación preferente, con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 21 de este Reglamento por relación a los aprovechamientos atribuidos para cada una de sus zonas de ordenación urbanística (ZOU).

- La ordenación detallada (OD) correspondiente al suelo urbanizable (SUB) contiguo al suelo urbano (SU) que el propio Plan de Ordenación Municipal (POM) estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria en el municipio a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de formulación de planeamiento de desarrollo.

c) Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación.

d) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Artículo 42. Planos de información.

Los planos de información se redactarán en soporte gráfico e informático y a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el perfecto conocimiento de su contenido, debiendo referirse como mínimo a los siguientes objetos:

1. Estructura catastral vigente del terreno.

2. Topografía del terreno.

3. Usos, aprovechamientos y vegetación existentes.

4. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.

5. Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de justificar la condición de suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA) establecida en el artículo 104.2 de este Reglamento.

6. Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados, a la misma escala que el plano de clasificación propuesto.

Artículo 43. Concepto y contenido de las normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas integrarán las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo.

2. Las normas urbanísticas distinguirán, identificándolas, las reglas pertenecientes, respectivamente, a la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD).

Artículo 44. Normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones.

Sin perjuicio de la remisión, en lo pertinente, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, las normas urbanísticas generales, establecerán, como mínimo, los siguientes extremos:

1. La regulación común a los distintos usos de desarrollo posible en cada clase de suelo.

2. La regulación general de tipologías y sistemas de medición de los parámetros edificatorios, así como el establecimiento de las condiciones de habitabilidad y las dimensiones de los diferentes elementos constructivos.

3. La regulación concreta de los sistemas generales (SG).

4. El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público ubicados en el término municipal, según las previsiones de la legislación sectorial aplicable.

5. Las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada zona de ordenación urbanística (ZOU), ámbito de operación de reforma interior, unidad de actuación (UA) y sector (S), todas ellas expresivas de los parámetros y las características básicas de los mismos.

6. Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el Plan.

7. Las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento general.

8. El sistema de conexión entre el contenido dispositivo de las normas urbanísticas y las normas transitorias y las determinaciones representadas gráficamente en la planimetría a que unas y otras se refieran.

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

Artículo 45. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (SR).

Las normas urbanísticas identificarán en el suelo rústico (SR) las áreas de reserva (SRR) y las áreas no urbanizables de especial protección (SRNUEP), estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las mismas, con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Artículo 46. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU).

En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

2º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) sometido a una operación de reforma interior, delimitación de las áreas espaciales y definición de los criterios, parámetros urbanísticos y objetivos que deberán presidir la ordenación detallada (OD).

3º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, además de las determinaciones señaladas en el punto 1º anterior, el cociente para el cálculo de las reservas dotacionales al que se refiere el artículo 33.3.a) de este Reglamento.

4º. En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

- a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.
- b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.
- d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.
- e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB).

1. Las normas urbanísticas establecerán, para el suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (OD) establezca directamente el Plan de Ordenación Municipal (POM), las previsiones contempladas en el apartado 1º del artículo anterior.

2. Para el suelo urbanizable (SUB) no comprendido en el número anterior las normas urbanísticas fijarán los parámetros y las características básicas de cada sector (S), regulando en todo caso:

- a) La superficie total del sector o sectores (S), indicando, en su caso, la correspondiente a los sistemas generales (SG) a ellos adscritos.
- b) El uso global y los compatibles en cada sector (S), así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- c) La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.
- d) El coeficiente de aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluido cada sector (S).
- e) El establecimiento de las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector (S) y, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA) al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.

Artículo 48. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM).

1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.
2. El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los siguientes documentos y contenido, que se formalizarán en soporte tanto escrito y gráfico como informático:
  - a) Memoria.

En suelo urbano (SU): estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de

actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

En suelo urbanizable (SUB): definición de sectores (S) y unidades de actuación urbanizadora (UA), estado de tramitación y obras de urbanización.

b) Planos de ordenación urbanística (OU).

c) Planos catastrales.

d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

- 1.- Situación, linderos y superficie.
- 2.- Nombre y apellidos y N.I.F. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.
- 3.- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
- 4.- Usos compatibles.
- 5.- Servicios urbanos de que dispone la finca.
- 6.- Valor urbanístico y catastral de la finca.

Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo público, así se certificará expresamente por el Secretario de la Corporación Municipal.

Artículo 49. Planos de ordenación.

1. Los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM):

- a) Reflejarán, diferenciándolas con la simbología prevista en los números 2 y 3 de este artículo, las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD) que deban expresarse gráficamente.
- b) Se redactarán a escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresen, estableciéndose, como mínimo, la 1:2000 para la ordenación detallada (OD) en cualquier clase de suelo y la 1:5000 para las del suelo urbanizable (SUB) sin ordenación detallada y la 1:10.000 para el rústico (SR).
- c) Se formalizarán en soporte tanto gráfico como informático.

2. Deberán representarse gráficamente, como mínimo, las siguientes determinaciones de la ordenación estructural (OE):

- a) La clasificación del suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean.
- b) La delimitación de los sistemas generales (SG) estructurantes del terri-

torio en los términos establecidos en el artículo 19.5 de este Reglamento.

c) Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural (OE) referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y la del planeamiento de ordenación municipal (POM).

d) La delimitación preliminar de los sectores (S) y, en su caso, unidades de actuación urbanizadora (UA) previstos en el suelo urbanizable (SUB).

e) La delimitación preliminar de ámbitos sujetos a la realización de operaciones de reforma interior.

f) La delimitación de áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB) y en suelo urbano (SU), señalando, en su caso, los sistemas generales (SG) adscritos.

g) La división en zonas de ordenación urbanística (ZOU), indicando el uso global previsto para cada una de ellas.

3. Deberán representarse gráficamente, como mínimo, las determinaciones de la ordenación detallada (OD) siguientes:

a) La definición de los sistemas locales de dotaciones, en los términos establecidos en el artículo 20.1 de este Reglamento.

b) El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.

c) Los usos pormenorizados de los ámbitos ordenados.

d) La delimitación preliminar de las unidades de actuación (UA) que se prevén en el suelo urbano (SU) y el establecimiento de su ordenación detallada (OD).

e) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.

#### Subsección Tercera

Planes de Delimitación del Suelo Urbano

Artículo 50. Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU): Definición.

Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) comprenden términos municipales completos y tienen por objeto la ordenación urbanística (OU) de los municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) por los motivos expresados en el artículo 39 del presente Reglamento.

Artículo 51. Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) establecerán:

a) la clasificación del suelo, en urbano (SU) y rústico (SR) en los términos establecidos por los artículos 110 a 112 del presente Reglamento.

b) La definición de la ordenación estructural (OE) necesaria en función de las características del municipio.

c) La ordenación detallada (OD), incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).

Artículo 52. Documentación de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal (POM), salvo la relativa al suelo urbanizable (SUB), debiendo justificarse motivadamente en la memoria, normas urbanísticas y planos el contenido y nivel de determinaciones adecuadas a la problemática y política urbanística concreta del municipio.

#### Subsección Cuarta

Planes Parciales

Artículo 53. Planes Parciales (PP). Definición.

1. Los Planes Parciales (PP) definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada (OD) o, en su caso, estructural (OE) correspondiente a sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB).

2. La formulación y tramitación de los Planes Parciales (PP) requiere la vigencia previa del Plan de Ordenación Municipal (POM) que deban desarrollar y, en su caso, complementar o mejorar, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 54. Clases de Planes Parciales (PP).

1. Por su objeto, los Planes Parciales (PP) podrán ser de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal (POM) o de mejora de la ordenación ya incorporada al mismo.

2. Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) precisan la ordenación estructural (OE) del correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), estableciendo la ordenación detallada (OD) del concreto ámbito al que se refieran.

3. Con las limitaciones previstas en este Reglamento, los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM).

Artículo 55. Ámbito de los Planes Parciales (PP).

Los Planes Parciales abarcarán sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB), delimitados según los criterios establecidos en el artículo 28 de este Reglamento.

Artículo 56. Determinaciones de los Planes Parciales (PP).

1. Las determinaciones de los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) serán las que integran la ordenación detallada (OD) conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Parcial de Desarrollo (PPD) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrá prescindir de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, siempre que éstas se incluyan en el Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Parciales de Mejora (PPM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) que, para su ámbito concreto, defina el Plan de Ordenación Municipal (POM).

b) La ordenación estructural (OE) prevista en el artículo 19 de este Reglamento, con los límites y las condiciones contempladas en el artículo siguiente.

Artículo 57. Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Parciales (PP).

1. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

- a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y
- b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

2. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB), siempre que se cumplan todos y cada uno los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la eventual incorporación de los terrenos correspondientes al proceso urbanizador conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de este Reglamento.

La reclasificación de un sector (S) deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria.

b) La garantía de la complementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la incorporación del nuevo suelo urbanizable (SUB), así como de su debida integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental, salvo que la reclasificación proceda de una regularización de los límites del sector (S) y no supere el 5 % de la superficie total del originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento.

3. Los Planes Parciales de Mejora (PPM), con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el artículo 19.8 del presente Reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el

planeamiento municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por el mismo.
- b) Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al sector o sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores (S) correspondientes.

Artículo 58. Documentación de los Planes Parciales (PP).

Los Planes Parciales (PP) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso.
- e) Planos de ordenación.

Artículo 59. Memoria informativa y justificativa.

La memoria informativa y justificativa de los Planes Parciales (PP) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogos.
- b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.
- c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial (PP) o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.

f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE).

b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 de este Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

Artículo 60. Planos de información.

Los planos de información se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido. Se formalizarán en soporte gráfico e informático y deberán representar como mínimo:

1. La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU).
2. La estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial (PP).
3. La topografía del terreno.
4. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
5. La ordenación estructural (OE) del sector o sectores (S) y de su entorno, definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
6. Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

#### Artículo 61. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Artículo 62. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP).

Cuando proceda la formulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por existir en el sector (S) algún bien merecedor de protección, aquél deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

#### Artículo 63. Planos de ordenación.

Los planos de ordenación del Plan Parcial (PP) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.

Los planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

- a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a la ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.
- c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos por el Plan Parcial (PP), que, en caso de integración de éste en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.
- d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA).
- e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.
- f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.
- g) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

Artículo 64. Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM).

Cuando los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes de Ordenación Municipal (POM) su documentación deberá desarrollar, además de lo dispuesto en los artículos del 58 al 63 de este Reglamento, los siguientes extremos:

#### 1. Memoria informativa y justificativa:

- a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del conjunto del sector (S) y de su entorno

inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales (SG).

b) Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable, en su caso, del impacto ambiental que comporte la reclasificación de suelo rústico de reserva (SRR), razonando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 57.2 de este Reglamento.

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

#### 2. Los planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del sector (S) o del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores (S) nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del artículo 28 de este Reglamento.

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida.

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el entorno en el que se ubique aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural (OE) subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

3. Un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Subsección Quinta

## Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Artículo 65. Catálogos de bienes y espacios protegidos (CAT). Función.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

Artículo 66. Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística (OU).

1. Todos los Planes de Ordenación Municipal (POM) incluyen el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, los Catálogos pueden aprobarse de forma independiente o como documentos de los Planes Parciales (PP) o Especiales (PE), sean o no de Reforma Interior (PERI).

Artículo 67. Determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) definirán el estado de conservación de los bienes que incluyan y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. En todo caso las previsiones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) deberán respetar las siguientes reglas:

a) La posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

b) Salvo disposición en contrario del planeamiento o del propio Catálogo, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

c) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 68. Niveles de protección de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) establecerán sus determinaciones de preservación de los bienes que incluyan con arreglo a los siguientes niveles de protección:

### 1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

1º. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2º. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3º. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

c) La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por sí sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

### 2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º. Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2º. La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

### 3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º. La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2º. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 69. Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

1. La ordenación estructural (OE) de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos (CAT) estará integrada por:

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

b) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la Junta de Comunidades.

c) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural (OE).

2. El resto del contenido de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constituirá la ordenación detallada (OD).

**Artículo 70. Documentación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).**

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constarán de los siguientes documentos elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación seguidos.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información.
4. Ficha individual de cada elemento catalogado expresiva de los datos identificativos del inmueble, nivel de protección asignado de entre los previstos en el artículo 68 de este Reglamento, descripción de sus características constructivas, estado de conservación, medidas para su conservación, rehabilitación y protección, así como su uso actual y el atribuido, especificando su destino público o privado.
5. Plano o planos de situación del bien o espacio catalogado y fotografías descriptivas de su configuración.
6. Normativa de aplicación expresiva del resultado pretendido.

**Artículo 71. Registro de bienes y espacios catalogados.**

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística creará y mantendrá un Registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados.

2. El Registro dispondrá de bases de datos que permitan identificar los bienes y los espacios protegidos en cada municipio. Estas bases de datos deberán estar informatizadas en la mayor medida posible.

3. El Registro será público.

4. El Registro contendrá información suficiente de la situación actual, tanto física como jurídica, de todos los bienes catalogados así como de las medidas y grado de su conservación, rehabilitación y protección en función de las categorías a las que se encuentren adscritos.

**Subsección Sexta**

**Estudios de Detalle**

**Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.**

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

**Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).**

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.

b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dota-

cionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

**Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.**

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

**Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).**

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

#### Subsección Séptima

#### Planes Especiales

#### Artículo 76. Planes Especiales (PE). Función.

Los Planes Especiales (PE) complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM), tanto las correspondientes a la ordenación detallada (OD) como, en su caso, las de la ordenación estructural (OE).

#### Artículo 77. Clases de Planes Especiales (PE).

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior o con las previstas en el artículo 85 de este Reglamento, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas en la subsección siguiente.

#### Artículo 78. Determinaciones de los Planes Especiales (PE).

Los Planes Especiales (PE) establecen las mismas determinaciones que

los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto y que se precisen en los artículos siguientes.

Artículo 79. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la creación y ampliación de reservas de suelo dotacional han de establecer cuantas determinaciones idóneas sean necesarias para su cumplimiento. Podrán referirse a este efecto a todo tipo de equipamientos públicos no previstos en el Plan de Ordenación Municipal (POM) en cualquier clase de suelo, como por ejemplo establecimientos educativos, sanitarios, culturales, de tratamiento y depuración o análogos cuyo impacto territorial no exija la formulación de un Proyecto de Singular Interés (PSI).

En caso de implantación de reservas dotacionales en suelo rústico (SR) los Planes Especiales deberán cumplir las previsiones y requisitos propios del régimen urbanístico de esta clase de suelo en los términos establecidos en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus desarrollos normativos.

Asimismo deberá someterse a informe ambiental tal como se prescribe en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Artículo 80. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la definición o la protección de infraestructuras y vías de comunicación deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Control de la incidencia territorial que produzcan así como de su incidencia ambiental en función de informe de la Consejería competente en esta materia en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
2. Regulación de los retranqueos a los predios colindantes y de los accesos a los mismos.
3. Regulación de las conexiones o enlaces entre vías públicas.

4. Previsiones que faciliten la implantación selectiva de instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad de las infraestructuras y vías de comunicación correspondientes.

5. Medidas que restrinjan la implantación de las instalaciones o los desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el uso público de las infraestructuras.

6. Medidas para la modernización de los medios y las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.

7. Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

Artículo 81. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o del medio natural.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o del medio natural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos exigidas por la legislación sectorial que sea de aplicación a los terrenos objeto del Plan en los que concurren valores de carácter ambiental, natural o paisajístico. Igualmente deberán establecer las previsiones que sean precisas para la utilización ordenada de los recursos naturales en garantía de la sostenibilidad del desarrollo y la conservación de los procesos ecológicos esenciales.

Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.
2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.
3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.
4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.



5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.

Artículo 83. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la vinculación de terrenos a regímenes de protección pública deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Identificación de las áreas y las parcelas o solares que queden vinculadas al correspondiente régimen de protección pública.
2. Régimen de protección a que queden sujetos los terrenos de acuerdo con la normativa sectorial que sea de aplicación.
3. Medidas para la conservación, estética y funcionalidad en caso de rehabilitaciones.
4. Regulación de la composición y los detalles constructivos y jardines, también en caso de rehabilitación.

Artículo 84. Documentos de los Planes Especiales (PE).

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

2. Integrarán la documentación a que se refiere el número anterior los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE).
- b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE).
- c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.
- d) Planos de información.
- e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
- f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos

cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

- g) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
- h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en su caso.
- i) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

#### Subsección Octava

#### Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 85. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

- a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.
- b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden

limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Artículo 87. Ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Artículo 88. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 89. Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y

b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) podrán, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbano no consolidado (SUNC) en la medida estrictamente indispensable en que dichos terrenos fueran necesarios para mejorar la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación Municipal (POM) y siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) La reclasificación deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria y obedecerá a la adaptación del ámbito de planeamiento

especial a circunstancias naturales sobrevenidas o al ajuste de su delimitación a la realidad topográfica o geográfica del suelo.

b) La garantía de la suplementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la ampliación del suelo urbano (SU) y su debida integración en la estructura urbanística establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental, salvo que la reclasificación proceda de una regularización de los límites del suelo urbano no consolidado (SUNC) y no supere el 5 % de la superficie total del ámbito originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM), con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el artículo 19.8 del presente Reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el planeamiento municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por el mismo.

b) Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al ámbito de actuación de suelo urbano (SU) y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales (SG) así como las educativas que proceda, debiéndose adscribir a la actuación correspondiente.

Artículo 90. Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los

siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas.
4. En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Planos de ordenación.

Artículo 91. Memoria informativa y justificativa.

La memoria informativa y justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Condiciones que se deriven de la ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) En su caso, obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.

e) Afecciones que resulten de la legislación sectorial en el ámbito ordenado.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

b) Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 21 de este Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria, con justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, en su caso, de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

h) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

#### Artículo 92. Planos de información.

Los Planos de información, que deberán expresarse en soporte gráfico e informático, se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, tendrán por objeto:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.

b) La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.

c) La topografía del terreno.

d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

e) La ordenación estructural definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en el mismo u otros factores análogos.

#### Artículo 93. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) regularán las determinaciones

de la ordenación detallada (OD) del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Artículo 94. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Cuando en su ámbito existan bienes susceptibles de protección, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán incluir el pertinente Catálogo (CAT), que se redactará en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

#### Artículo 95. Planos de ordenación.

1. Los planos de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000 para la ordenación detallada y la 1:500 para el análisis de ámbitos espaciales por manzanas completas, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.

2. Los planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Cuando este último se integre en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), estos extremos podrán quedar remitidos al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria.

e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.

e) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

Artículo 96. Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

Cuando los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes de Ordenación Municipal (POM), su documentación deberá desarrollar, además de lo dispuesto en los artículos del 90 al 95 de este Reglamento, los siguientes extremos:

#### 1. Memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación tanto con los terrenos objeto del planeamiento especial, como con los de su entorno inmediato, con las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE), así como justificación de la mejora que aquella modificación represente respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano del que formen parte los expresados terrenos.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable del impacto ambiental y razonamiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de este Reglamento, en el caso de reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva (SRR).

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

## 2. Planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

b) En el caso de no estar delimitado el ámbito de planeamiento especial por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o de modificación del previsto en éste, delimitación del nuevo ámbito objeto de reforma conforme a los criterios del artículo 87.2 de este Reglamento así como, en su caso, de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores.

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida.

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación prevista por el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) y la establecida por el Plan de Ordenación Municipal (POM) con carácter de estructural y también detallada para los terrenos que circunden el ámbito de aquél, para la valoración de la incidencia de la mejora en su entorno inmediato y la apreciación del grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

3. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

## Subsección Novena

### Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización

#### Artículo 97. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización. Función.

##### 1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, inclui-

dos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

##### 2. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementarán la ordenación urbanística respetando las previsiones del planeamiento y regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.

## Capítulo IV

### Proyectos de Urbanización

#### Artículo 98. Proyectos de Urbanización (PU). Función.

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).

#### Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar

unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

Título Segundo

Clasificación del Suelo

Artículo 102. Clasificación urbanística del suelo.

1. La clasificación urbanística del suelo se determina como resultado exclusivo del ejercicio de la potestad pública del planeamiento.
2. Con carácter general el Plan de Ordenación Municipal (POM) y el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) establecen, mantienen o modifican la clasificación urbanística del suelo.
3. No obstante, en los términos previstos tanto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como en el presente Reglamento, los Proyectos de Singular Interés (PSI) y el planeamiento de desarrollo modificatorios de la ordenación estructural (OE) también podrán establecer, mantener o modificar la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 103. Clases de suelo.

1. Los Planes de Ordenación Municipal (POM), clasificarán la totalidad del suelo correspondiente al término municipal en alguna de las clases de urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).

2. Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) clasificarán la totalidad del suelo correspondiente al término municipal en suelo urbano (SU) y suelo rústico (SR).

Capítulo I

Clasificación del Suelo en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal

Sección Primera

Suelo Urbano y sus Distintas Categorías

Artículo 104. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM) pertenecerán al suelo urbano (SU) los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

1. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 del presente Reglamento, simultánea a la del proyecto de edificación.

La condición de solar se obtiene cuando el suelo urbano (SU) dispone, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y de los siguientes servicios públicos:

- 1º. Acceso por vía pavimentada. A estos efectos en los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) deberán estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que los circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio, ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas por el planeamiento.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa del planeamiento, se permitirá la disposición de estaciones de depuración por oxidación total por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2. Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, bien por zonas de ordenación urbanística (ZOU), bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada deberá satisfacerse en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. Los terrenos que adquieran la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 105. Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).

1. El Plan de Ordenación Municipal (POM) diferenciará los terrenos que clasifique como suelo urbano (SU) en las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC).

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el número 1 del artículo anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los referidos en el número 1 del artículo anterior cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal (POM) o, en su caso, el planeamiento especial (PE) sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 85 de este Reglamento.

b) El planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua o, por su compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los regulados en el número 2 del artículo anterior en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA).

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Ordenación Municipal (POM), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la

programación de actuaciones urbanizadoras si los objetivos del Plan responden a la definición de unidad de actuación urbanizadora (UA), recogida en el artículo 29.1 de este Reglamento.

Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan en los plazos establecidos por el mismo.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 21 de este Reglamento.

El porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será:

- El diez por ciento o un porcentaje inferior, de acuerdo con lo que determine el planeamiento teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, en el supuesto de ámbitos sujetos a Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

- El diez por ciento del incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

- El diez por ciento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA).

En todos los supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

## Sección Segunda

### Suelo Urbanizable

#### Artículo 106. Suelo urbanizable (SUB).

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM), pertenecerán al suelo urbanizable (SUB) los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) y en las condiciones y términos previstos en

la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB) con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal (POM) deberán delimitar de forma preliminar los sectores (S) en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.1.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y proceder a la ordenación detallada (OD) que legitime la actividad de ejecución en los sectores (S) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

3. Cuando la lógica del desarrollo urbano que tenga establecida el Plan de Ordenación Municipal (POM) lo posibilite, podrán incorporarse terrenos clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) a través del Plan Parcial (PP) integrado, en su caso, en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), con estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38, 39 y 54.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

4. En el suelo urbanizable (SUB), las cesiones mínimas con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 22 de este Reglamento y la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será del diez por ciento.

Así mismo procederá la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

Las vías pecuarias, y sus zonas de protección, sólo podrán ser clasificadas como suelo urbanizable cuando se haya incoado y resuelto favorablemente el correspondiente expediente de

modificación de trazado, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

### Sección Tercera

#### Suelo Rústico

##### Artículo 107. Suelo rústico (SR).

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM), pertenecerán al suelo rústico (SR) los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b) Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 19.3 de este Reglamento.

Artículo 108. Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Dentro del suelo rústico, el Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Artículo 109. Suelo rústico de reserva (SRR).

Dentro del suelo rústico, el Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Regla-

mento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

### Capítulo II

Clasificación del Suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal

Artículo 110. Clasificación del suelo en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal (POM).

En los municipios que estén exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM), la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

### Sección Primera

Suelo Urbano y sus Distintas Categorías

Artículo 111. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

A) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, o que, en su caso, presenten alguna insuficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultánea a la realización de las obras de edificación.

En cualquier caso, en estos municipios la condición de solar se obtendrá, como mínimo, cuando el suelo urbano disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista y evacuación de aguas residuales al menos con sistemas individuales o colectivos siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

B) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR) y serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 23 de este Reglamento y la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

### Sección Segunda

#### Suelo Rústico

Artículo 112. Suelo rústico (SR).

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), deberán adscribirse al suelo rústico (SR) los terrenos no adscritos a alguna de las categorías de suelo urbano (SU) descritas en el artículo anterior, debiendo identificarse las categorías de suelo rústico de reserva (SRR) y no urbanizable de especial protección (SRNUEP), determinando su normativa con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad

Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

#### Título Tercero

Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística

#### Capítulo I

Innovación de la Ordenación Territorial

Artículo 113. Innovación de la ordenación territorial (OT). Revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.

La innovación de las determinaciones de la ordenación territorial (OT) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 114. Revisión de la ordenación territorial (OT).

1. Se entiende por revisión de la ordenación territorial (OT), la alteración de sus objetivos básicos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) se revisarán en los plazos y condiciones que ellos establezcan.

Artículo 115. Modificación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación territorial (OT) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

Artículo 116. Documentación de la innovación de las determinaciones de la ordenación territorial (OT).

Las innovaciones de las determinaciones de la ordenación territorial (OT) deberán formalizarse en la misma documentación que la de los instrumentos cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la memoria informativa y justificativa deberán desarrollarse los siguientes extremos:

a) Justificación detallada de la innovación, en relación no sólo con el ámbito directamente afectado por ella, sino con el conjunto de su entorno inmediato.

b) Justificación de la actualización de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. En los planos de ordenación deberán representarse los siguientes extremos:

a) Comparación de la nueva ordenación con la anterior.

b) En su caso, integración de la nueva ordenación en la estructura territorial vigente.

#### Capítulo II

Innovación de la Ordenación Urbanística

Artículo 117. Innovación de la ordenación urbanística (OU): revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.

La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 118. Revisión de la ordenación urbanística (OU).

1. La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal (POM), da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

2. Los Planes de ordenación urbanística (OU) se revisarán en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta

dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.



En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesidad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo

y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.

7. En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.

Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino

con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. En los planos de ordenación:

a) En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.

En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

b) Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.

c) Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (OE).

3. Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

4. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Artículo 122. Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) precisados de adaptación.

1. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y audiencia por el plazo de un mes del municipio o municipios afectados, podrá suspender como máximo por el plazo de dos años para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial, cualquier Plan de ordenación urbanística (OU) aprobado por la Comunidad Autónoma, cuando éstos, estando afectados por determinaciones de los instrumen-

tos de la ordenación del territorio (OT), no hayan sido adaptados a ellos en los plazos fijados al efecto.

La suspensión a que se refiere el párrafo anterior es independiente de la que puede acordarse, conforme al artículo 130 de este Reglamento, para estudiar y tramitar la innovación de los Planes de ordenación urbanística (OU).

2. El acuerdo de suspensión determinará el ámbito territorial y el alcance de la medida podrá conllevar la suspensión de la programación de actuaciones urbanizadoras y del otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación y demolición, así como de implantación, desarrollo y cambio objetivo de usos en el referido ámbito territorial, debiendo ser publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

3. Hasta tanto no se apruebe la adaptación del Plan de ordenación urbanística (OU) de que se trate, se dictarán normas supletorias, que regirán en el ámbito afectado hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.

A los efectos de la aprobación de las normas supletorias se estará a lo establecido en el artículo 123.2 y 3 de este Reglamento.

#### Título Cuarto

#### Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

#### Capítulo I

#### Tramitación de los Instrumentos de Ordenación del Territorio

#### Sección Primera

#### Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial

**Artículo 123. Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) para garantizar la eficacia de los instrumentos de ordenación territorial (OT) en elaboración.**

1. Cuando así sea necesario para garantizar la efectividad de un instrumento de ordenación del territorio (OT) cuya elaboración se acuerde o esté ya acordada, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista del informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del resultado de la audiencia al municipio

o municipios afectados por plazo de un mes, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan aprobado por la Comunidad Autónoma, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen en la resolución correspondiente, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas y que se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo previsto en el número siguiente de este artículo. Dicha resolución se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y la suspensión regirá hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor del instrumento de ordenación del territorio (OT) y nunca por tiempo superior a dos años.

2. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá aprobar inicialmente las normas supletorias en el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, sometiéndolas simultáneamente, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y por plazo de 20 días, a los trámites de información pública y audiencia a los municipios afectados. Corresponde a dicho Consejero su aprobación definitiva, una vez examinadas las alegaciones formuladas y previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

3. Si en el plazo de un año, contado desde la adopción del acuerdo de suspensión, las normas supletorias no hubieran sido aprobadas, quedará restablecida la plena vigencia del instrumento de ordenación urbanística (OU) suspendido, sin perjuicio de que, iniciado posteriormente el procedimiento de adaptación de dicho Plan al instrumento de ordenación territorial (OT) o innovación del mismo la Administración competente pueda acordar la suspensión de licencias.

#### Sección Segunda

#### Tramitación de los Planes de Ordenación del Territorio

**Artículo 124. Formulación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).**

1. La iniciativa y elaboración de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como a los demás órganos y organismos de la

Administración de la Junta de Comunidades y a aquellas otras Administraciones cuyo desarrollo de competencias comporte afecciones territoriales por implantación de infraestructuras generales o dotaciones públicas.

2. Con carácter previo a la formulación definitiva del Plan de Ordenación Territorial (POT), la Administración promotora del mismo deberá evacuar consulta a las Corporaciones Locales, a la Consejería competente en materia de medio ambiente a los efectos de la evaluación del mismo en virtud de lo establecido en la Ley 5/99 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental y demás Administraciones territoriales que, en su caso se puedan ver afectadas, cuyo territorio quede total o parcialmente comprendido en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial (POT) a desarrollar, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

Asimismo se interesará de la Consejería competente en materia de obras públicas el informe previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso del trámite de consulta se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto propuesto. En todo caso, dicho instrumento o proyecto solo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

**Artículo 125. Elaboración, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).**

1. A la vista del resultado de la consulta realizada a las Administraciones afectadas se procederá a acometer la elaboración definitiva del mismo.

2. Una vez culminados los trabajos de redacción de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) con las determinaciones y la documentación comprendidos en los artículos 10 y 12 de este Reglamento se trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su tramitación. El Consejero titular de la misma procederá a su aprobación inicial, exponiéndose al público durante un mes como mínimo, mediante inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en dos

periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma, a efectos de formulación de sugerencias y propuestas alternativas y en su caso, exposición de objeciones y reclamaciones por parte de asociaciones, particulares y demás entidades públicas o privadas que no hubieran contribuido a su elaboración.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público del Plan de Ordenación Territorial (POT) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

3. Concluido el período de información pública, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística valorará cuantas sugerencias, alternativas y reclamaciones se hubieran formulado dando traslado de las mismas a la Administración promotora del Plan de Ordenación Territorial (POT) para su informe preceptivo. Una vez ultimado este proceso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística procederá a introducir las rectificaciones que estime procedentes y previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, el Consejero titular de la citada Consejería elevará el Plan a la consideración del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades para su examen y, en su caso, aprobación definitiva con la vigencia y efectos establecidos en el artículo 155 de este Reglamento.

### Sección Tercera

#### Tramitación de los Proyectos Singular Interés

Artículo 126. Elaboración y promoción de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Singular Interés (PSI) ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

- a) Las administraciones públicas, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en éste último caso, la urbanización y la edificación formen parte de su objeto social.
- b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

2. En caso de iniciativa privada, el promotor, ya sea persona física o jurídica,

deberá solicitar previamente a la tramitación del Proyecto de Singular Interés (PSI), la declaración de interés regional (DIR) ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 127. La declaración de interés regional (DIR).

1. La solicitud de declaración de interés regional (DIR) que presente un particular se habrá de acompañar de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en el artículo 15.1. letras a), b), c) y d) de este Reglamento. En cualquier caso, deberá quedar claramente expresado el objeto del Proyecto, su adecuación o no al planeamiento vigente y un primer análisis de viabilidad y de las repercusiones socio-económicas que su implantación comporta.

2. Una vez presentada la solicitud referida, la Consejería competente deberá dar audiencia y obtener informe del municipio o de los municipios afectados por el Proyecto de Singular Interés (PSI) por un periodo mínimo de treinta días, así como a la Consejería competente a los efectos de su evaluación ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo se interesará de la Consejería competente en materia de obras públicas el informe previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

3. El Consejo de Gobierno deberá resolver en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud correspondiente. El transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa habilitará para entender desestimada la solicitud de declaración de interés regional (DIR). La declaración de interés regional (DIR) podrá condicionarse a la presentación en un plazo determinado del Proyecto o Proyectos de Singular Interés (PSI) correspondientes.

Artículo 128. Tramitación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. Una vez obtenida la declaración de interés regional (DIR), se elaborará el Proyecto de Singular Interés (PSI) correspondiente con el contenido y la documentación expresadas en los artículos 15 y 16 de este Reglamento, debiendo presentarse ante la Consejería competente en materia de orde-

nación territorial y urbanística para que proceda, en su caso, a la aprobación inicial.

2. Una vez se produzca, si procede, la aprobación inicial, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística procederá a someter de forma inmediata a información pública el Proyecto de Singular Interés (PSI) durante el plazo de un mes mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público del Proyecto de Singular Interés (PSI) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

3. Simultáneamente y por el mismo plazo previsto en el número anterior, se evacuará trámite de consulta al municipio o municipios y demás administraciones territoriales afectadas, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto.

En todo caso, los Proyectos de Singular Interés (PSI) referidos en el artículo 14.1.d) de este Reglamento, requerirán informe favorable del Ayuntamiento o Ayuntamientos del municipio o de los municipios en que se asienten.

4. Si alguna de las Administraciones referidas en el número anterior no hiciera uso del trámite de consulta se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto solo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

5. Durante el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución.

Artículo 129. Aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. El Consejo de Gobierno, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información

pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, así como, en su caso, del resultado de la concertación interadministrativa, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo y a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, aprobará definitivamente los Proyectos de Singular Interés (PSI), si procede.

2. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en los términos establecidos en el artículo 156 de este Reglamento y expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular responsable de ella.

## Capítulo II

### Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

#### Sección Primera

Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

#### Subsección Primera

Suspensión de las Licencias, los Planes de Ordenación Urbanística y los Acuerdos de Programación

Artículo 130. Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Los órganos administrativos competentes para la aprobación inicial de los planes de ordenación urbanística podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística (OU) vigente.

El acuerdo de suspensión se anunciará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

2. El acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un plan o programa determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas nuevas determinaciones supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) vigente, sin que sea preciso ni exigible

que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

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

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

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del planeamiento.

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

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

No se entenderá "por idéntica finalidad" la redacción de un instrumento de ordenación urbanística (OU), o su innovación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

8. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) en la

zona afectada. Los programas ya aprobados y aun vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

#### Subsección Segunda

Elaboración de Avances de Planeamiento

Artículo 131. Procedimiento y alcance de los avances de planeamiento.

1. Las entidades y los organismos interesados podrán formular y remitir a los municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo avances de planeamiento de cualquier instrumento de ordenación urbanística (OU), que sirvan de orientación a su redacción.

2. En cualquier caso, la aprobación de los avances solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente instrumento de ordenación urbanística por el órgano competente.

#### Sección Segunda

Procedimiento para la Aprobación del Planeamiento General

#### Subsección Primera

Antecedentes de la Tramitación del Plan de Ordenación Municipal y del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 132. Redacción técnica de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

1. Durante la redacción técnica de estos planes, él o los municipios que los promuevan realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado y, en su caso, los acuerdos interadministrativos adoptados, en el documento elaborado.

2. En todo caso, cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación territorial y urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores y ámbitos comunes, los municipios afectados deberán concertar la elaboración de su planeamiento municipal.

Se entenderá que concurren las circunstancias del párrafo anterior por disponerse una clasificación o calificación urbanística contradictoria en los terrenos localizados contiguamente a los límites administrativos.

En defecto de acuerdo entre los municipios, las determinaciones urbanísticas del área territorial objeto de desacuerdo, serán establecidas y aprobadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con arreglo al artículo 154 de este Reglamento.

**Artículo 133.** Concertación interadministrativa con los municipios colindantes y demás Administraciones distintas de la autonómica.

A los efectos de lo establecido en artículo 36 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística la tramitación de las consultas y actuaciones dirigidas a preparar la concertación interadministrativa con los municipios colindantes afectados en los términos establecidos en el número 2 del artículo anterior y demás Administraciones distintas de la autonómica cuyos bienes demaniales resulten afectados, se reflejará en el expediente mediante la incorporación de los siguientes documentos:

- a) El avance del planeamiento y anteproyectos parciales que hayan servido para la elaboración del documento.
- b) Las sugerencias y escritos de petición presentados por los diversos interesados.
- c) Los informes que se hayan ido evacuando o, en su defecto, las solicitudes cursadas ante dichas Administraciones o entidades para que los evacuaran.
- d) Si las hubiere, las actas de las reuniones que se hayan ido celebrando para deliberar sobre el Plan durante su elaboración, y el certificado de los acuerdos y dictámenes evacuados por los diversos organismos.

**Artículo 134.** Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su

caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.

#### Subsección Segunda

**Tramitación y Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano**

**Artículo 135.** Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.

2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

- a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el período de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

Concluido válidamente este trámite, no será preceptivo reiterarlo aunque se

introduzcan modificaciones en el proyecto cualquiera que sea el alcance de éstas. No obstante, cuando se introduzcan modificaciones, el órgano que otorgue la aprobación inicial ordenará la publicación del acuerdo correspondiente en la forma establecida en el párrafo anterior, notificándolo además a los interesados personados en las actuaciones.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural

(OE) o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 136. Aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan correspondiente, iniciará un periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Durante este periodo consultivo:

- a) Recabará los informes aclaratorios oportunos y los que siendo preceptivos se echen en falta en las actuaciones, incluso, en su caso, la declaración de impacto ambiental (DIA).
- b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.
- c) Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.
- d) Otorgará directamente la aprobación definitiva obviando o abreviando el periodo consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración lo permita.

2. Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días, la Administración promotora del Plan podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el muni-

cipio promotor del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos. Esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el municipio respecta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio (POT) con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.
- b) Requerir en la ordenación estructural (OE) del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.
- c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.3 de este Reglamento, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.
- d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.
- e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal. En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de

Castilla-La Mancha concretadas en los términos de la Ley y del presente Reglamento. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamenta o el precepto legal que entienda infringido.

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

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento correspondiente, la aprobación definitiva se supeditarán en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

### Sección Tercera

Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales

Artículo 137. Promoción de los Planes Parciales (PP).

1. Los particulares podrán promover Planes Parciales (PP) en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o cuando compitan por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.

2. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

Artículo 138. Información pública de los Planes Parciales (PP).

1. Una vez presentados los Planes Parciales (PP) junto con la documentación legalmente exigible, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-

La Mancha y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los Planes Parciales (PP) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

2. La exposición al público del Plan Parcial (PP) se habrá de atener a las siguientes reglas:

1º. El proyecto diligenciado del Plan Parcial (PP), deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.

2º. En el caso de un Plan Parcial de Mejora (PPM) que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 57 de este Reglamento, se someterá a información pública junto con el Plan Parcial (PP), el Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante, con carácter previo a su tramitación, se tendrá que estar a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

3º. Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP).

**Artículo 139. Aprobación de los Planes Parciales (PP).**

1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Previa autorización expresa del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que acrediten la disposición de equipo técnico adscrito al servicio municipal de urbanismo o equivalente de la Mancomunidad, con relación funcional o en su caso laboral con plena dedicación, que se encuentre conformado, como mínimo, por un arquitecto superior, un letrado especializado en urbanismo y otro técnico especializado en infraestructuras urbanas.

2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

Una vez completado el expediente, el informe vinculante a que se refiere el párrafo anterior deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

3. Corresponderá al Ayuntamiento-Pleno:

- a) La aprobación inicial de los Planes Parciales de Mejora (PPM) que comporten modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento municipal, que deberá otorgarse antes de la emisión del informe vinculante a que se refiere el número 2 de este artículo.
- b) La aprobación definitiva de todos los Planes Parciales (PP).

La aprobación inicial a que se refiere la letra a), se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, cuando el informe vinculante anteriormente mencionado sea en sentido absolutamente favorable.

4. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

## Sección Cuarta

### Procedimiento para la Aprobación de los Planes Especiales

**Artículo 140. Promoción de los Planes Especiales (PE).**

1. Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento.

2. No obstante lo anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.

**Artículo 141. Procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales (PE).**

1. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación estructural (OE) se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 135 y 136 del mismo para su aprobación definitiva.

2. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada (OD) y los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación.

## Sección Quinta

### Procedimiento para la Aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

**Artículo 142. Promoción de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).**

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las administraciones públicas, cuando el ejercicio

de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

2. No obstante lo anterior, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) podrán ser promovidos por los particulares si forman parte de un Plan Parcial (PP) o Especial (PE) formulado en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o cuando compitan por su adjudicación.

Artículo 143. Procedimiento para la aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), cuando se tramiten de forma independiente, se atenderán al procedimiento establecido por los artículos 135 y 136 de este Reglamento para su aprobación definitiva. Cuando formen parte de la documentación de otros planes, se atenderán al procedimiento establecido para la aprobación de dichos planes.

#### Sección Sexta

Procedimiento para la Aprobación de los Estudios de Detalle

Artículo 144. Promoción de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) podrán ser promovidos, tanto por la Administración, de oficio, como por los particulares en las áreas y en los supuestos previstos en el planeamiento municipal.

Artículo 145. Procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales (PP) en los artículos 138 y 139 de este Reglamento siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento-Pleno.

#### Sección Séptima

Procedimiento para la Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 146. Promoción de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Corresponde a las Administraciones Públicas de oficio, la promoción y la elaboración de los Proyectos de Urbanización (PU) con independencia de

los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

2. Los particulares sólo pueden promover estos Proyectos cuando:

- a) Formen parte o desarrollen un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- b) Supongan la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, y la ejecución sea simultánea a la del proyecto de edificación, cuando no sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora (UA), en cualquier municipio.

Artículo 147. Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.

3. No obstante lo anterior, cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria (POPO) o proyectos de urbanización simplificados que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias en todos los municipios para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, será innecesaria la exposición al público previa, aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las Ordenanzas Municipales en la legislación de Régimen Local.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de lo dispuesto para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que, en su caso, formen parte de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

### Capítulo III

Procedimiento para la Aprobación de otros Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

Artículo 148. Procedimiento para la aprobación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) son aprobadas por Decreto del Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 149. Procedimiento para la aprobación de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) son aprobadas por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 150. Procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

### Capítulo IV

Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

#### Sección Primera

Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial

Artículo 151. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la innovación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).



2. La innovación de los Instrumentos de Ordenación Territorial se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

#### Sección Segunda

Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Urbanística

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPM y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (OE) que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

Artículo 153. Especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal.

1. Cuando en un municipio que cuente con Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable (SUB), podrán tramitarse conjuntamente el Plan de Ordenación Municipal (POM) formulado con las determinaciones establecidas en el artículo 38 de este Reglamento y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente a la actuación sobrevenida, si bien éste no se podrá aprobar ni adjudicar hasta la aprobación definitiva de aquél.

2. Los municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los Planes de ordenación urbanística (OU), una vez aprobadas, deberá ser depositado en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los equipamientos públicos del sistema local de dotaciones, atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante, salvo en lo relativo al uso educativo en suelo urbanizable (SUB), que deberá preverse en el planeamiento.

4. Será posible la sustitución recíproca de los usos dotacional educativo (EDU), Cultural-Deportivo (CU-DE), Sanitario-Asistencial (SA), Administrativo-Institucional (AI) y Servicios urbanos (SU) previstos en un Plan de orde-

nación urbanística (OU), para su ejecución por la Administración titular del suelo u otra distinta, siempre que, en el primer caso, se adopte, previo informe favorable municipal, acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y, en el segundo caso, medie acuerdo expreso entre las Administraciones interesadas.

#### Sección Tercera

Procedimiento Especial para la Aprobación de Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 154. Tramitación de urgencia para la aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes de ordenación urbanística (OU) a los instrumentos de ordenación del territorio (OT), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o cuando un municipio carezca del plan de que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo formulará al Alcalde requerimiento para que proceda, al cumplimiento del deber legal de elaborarlo, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

Este requerimiento deberá ser publicado en el Diario Oficial de la Castilla-La Mancha.

2. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Comisión Provincial de Urbanismo para proceder a la elaboración omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

En este último caso, los Planes limitarán su contenido a las determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico municipal a corto plazo y deberán ser reemplazados, a la mayor brevedad posible, por un nuevo Plan de elaboración municipal.

3. La urgente tramitación de los Planes de ordenación urbanística se ceñirá al siguiente procedimiento:

a) En su caso, se acordará la suspensión de licencias y de acuerdos de programación en los términos previstos por el artículo 130 de este Reglamento.

b) En el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a propuesta de la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aprobar inicialmente el instrumento de ordenación correspondiente, sometiéndolo simultáneamente, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y por plazo de veinte días, a los trámites de información pública y audiencia del o de los municipios afectados.

Asimismo, en caso de que el planeamiento comporte una diferente clasificación del anterior suelo rústico, deberá someterse a informe ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de la Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

c) En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia.

d) Una vez finalizados los trámites de información pública y audiencia, y examinadas las alegaciones formuladas, corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística (OU) correspondiente.

e) Una vez aprobado, se restituirán las competencias al municipio para que gestione y desarrolle el planeamiento y acometa, en su caso, la formulación del Plan de ordenación urbanística (OU) a corto plazo.

#### Título Quinto

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

#### Capítulo I

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial

Artículo 155. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

1. Los Decretos de aprobación definitiva de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) se publicarán en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) tendrán vigencia indefinida.

3. Una vez aprobados los Planes de Ordenación del Territorio (POT) serán inmediatamente ejecutivos con las siguientes particularidades:

a) Las determinaciones propias de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) deberán expresar el carácter vinculante u orientativo para las distintas Administraciones públicas, así como para cualquier persona física o jurídica en los términos establecidos en los artículos 10 y 12 de este Reglamento.

b) Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) vincularán a los planes urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 10 de este Reglamento.

c) La aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones, bienes y adquisición de derechos correspondientes, cuando prevean obras públicas cuya realización precise la expropiación forzosa, su ocupación temporal o modificación de servidumbres.

Artículo 156. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI) se publicarán íntegramente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad Autónoma. En el caso de que el Proyecto de Singular Interés (PSI) contenga la normativa urbanística indispensable para resolver las dificultades que pudieran presentarse para la correcta aplicación de la ordenación urbanística (OU) municipal si esta última se viese alterada por el Proyecto, tal normativa se habrá de publicar de forma íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) tendrán vigencia indefinida y su publicación producirá los efectos propios de la de los planes urbanísticos previstos en el artículo 157 de este Reglamento.

Además, la aprobación de los Proyectos de Singular Interés (PSI) producirá, de conformidad con su contenido y determinaciones, la obligación de la inmediata realización y formalización

de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar, según establece el artículo 42.1.g) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### Capítulo II

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 157. Publicación y efectos de la aprobación definitiva de los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Los acuerdos de aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

2. La publicación de los Planes de ordenación urbanística (OU) en los términos establecidos en el número anterior producirá de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 de este Reglamento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unida-

des de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precios para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

**Artículo 158. Depósito de los Planes de ordenación urbanística (OU).**

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística (OU), se depositará un ejemplar debidamente diligenciado del correspondiente Plan de ordenación urbanística (OU), incluidas sus modificaciones y revisiones, tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Las copias de los documentos de los Planes de ordenación urbanística (OU) expedidas, con los debidos requisitos legales, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

**Artículo 159. Vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU).**

La vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU) es indefinida.

### Capítulo III

**Publicación y Efectos de los Proyectos de Urbanización**

**Artículo 160. Publicación de los Proyectos de Urbanización (PU).**

Los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que no formen parte de alternativas técnicas de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

**Artículo 161. Efectos de la publicación de los Proyectos de Urbanización (PU).**

La obra pública de urbanización no podrá comenzarse hasta la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización (PU) en los términos establecidos en el artículo anterior.

**Disposición Transitoria Primera. Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.**

Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de

ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1. En el suelo rústico se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.

2. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

**Disposición Transitoria Segunda. Viviendas para jóvenes.**

En tanto los municipios no revisen sus planeamientos urbanísticos vigentes o aprueben nuevos instrumentos de planificación, en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, en especial para la población joven, el número de viviendas previsto en la normativa urbanística municipal a materializar en las parcelas resultantes de los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación, podrá incrementarse hasta en un 25 % siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas con una superficie edificable máxima de 85 metros cuadrados, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

**Disposición Adicional Única. Armonización conceptual y terminológica. Anexos.**

Con el fin de homogeneizar el uso de las categorías y los términos técnico-urbanísticos más comunes, favoreciendo la seguridad jurídica y el acceso de los ciudadanos a su contenido, y facilitando la comunicación interadministrativa, la redacción de los instrumentos de planeamiento y su ejecución se ajustará, cuando proceda, a las clasificaciones y definiciones contenidas en los Anexos I y II de este Reglamento, sin perjuicio de la posible utilización de otras categorías o la subclasificación de las recogidas en ellos hasta alcanzar el grado de detalle que corresponda a la función propia de cada instrumento.

En el Anexo III se regulan las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUS) con

objeto de facilitar la redacción de los diferentes instrumentos de ordenación.

En el Anexo IV se establecen las reservas dotacionales para uso educativo, actualizando los parámetros establecidos en el Anexo de Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto en el año 1978, según las necesidades actuales de la población en nuestra región, tras estudio realizado por la Junta de Comunidades.

En este anexo, además de establecerse el índice de los metros cuadrados de suelo docente por vivienda, basado en la media de alumnos existentes en relación con la población de Castilla-La Mancha, se incluye una tabla donde se especifican los metros cuadrados de parcela necesarios para cada tipo de instalación educativa, desde infantil hasta secundaria y bachiller, con el objeto de facilitar a cada municipio, organismo o iniciativa privada, la obtención del suelo necesario para el establecimiento del centro que según las necesidades se proyecte.

Con este mismo objeto y de modo orientativo se desarrolla el Anexo V, una tabla que incluye no sólo las superficies sino también las dimensiones de cada instalación deportiva, a fin de hacer efectiva al uso cada cesión que al respecto se reserve en la ordenación.

Por último, en el Anexo VI se disponen los requisitos básicos para la representación gráfica.

### Anexo I

#### Regulación de Usos

1.- Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

1.1.- Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2.- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

1.3.- Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4.- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2.- Definición de los Usos según sus Características Funcionales.

### 2.1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) **Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- b) **Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c) **Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- d) **Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).**

### 2.2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a) **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.  
- Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- b) **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- c) **Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d) **Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

### 2.3. Uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
- b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

### 2.4. Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) **Uso de Comunicaciones (DC):** aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b) **Uso de Zonas Verdes (DV):** aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.
- c) **Uso de Equipamientos (DE):** aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- \_ **Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las

infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

\_ **Uso Educativo (DEDU):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

\_ **Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

\_ **Uso Administrativo-Institucional (DAI):** aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

\_ **Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

## Anexo II

### Regulación de Tipologías Edificatorias

#### 1.- Definición de Tipología Edificatoria.-

Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.

#### 2.- Clases de Tipología Edificatoria.-

Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

##### 2.1.- Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones

que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2.2.- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2.3.- Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predefinida, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

Anexo III

Regulación de Zonas de Ordenación Urbanística

1. Definición de Zona de Ordenación Urbanística (ZOU): Se define como zona de ordenación urbanística (ZOU)

aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

2. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística: Las ZOUS se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.

En suelo urbanizable las ZOUS comprenderán uno o varios sectores. En suelo urbano comprenderán ámbitos espaciales, continuos o discontinuos, pudiendo integrar tanto solares como unidades de actuación en una misma zona.

Esta configuración podrá ampliarse con la identificación de áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico, como por ejemplo, Núcleo Histórico, Área de Ensanche, Ciudad Jardín, etc.

3. Aplicación de Normas Urbanísticas: Cada zona de ordenación urbanística se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística, establecida en el planeamiento municipal y, en su caso, completada en las Ordenanzas Municipales Generales.

4. Establecimiento de Reservas Dotacionales en las ZOUS: En las ZOUS definidas en suelo urbanizable (SUB), se establecerán las reservas dotacionales definidas en el artículo 22 de este Reglamento.

En las ZOUS definidas en suelo urbano (SU), se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de edificabilidad atribuidos, tal como se define en el artículo 21.3, 4 y 5 de este Reglamento.

Anexo IV

Reservas para Uso Educativo

Dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial y en función del número de viviendas, se establecen las siguientes reservas con destino específico de uso dotacional educativo:

- Hasta 100 viviendas, no será necesario que el planeamiento califique expresamente parcelas con este uso.

- Entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.

- Con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación con objeto de modular, en su caso, la reserva anteriormente prevista.

El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de educación deberá solicitarse durante el trámite de información pública, y deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

A continuación se incluye una tabla con las superficies de parcela necesarias para cada centro educativo.

Centro: Inf + Primaria  
Unidades: 3+6  
Nº Alumnos: 225  
M2 Parcela: 4.700

Centro: INF + Primaria  
Unidades: 6+12  
Nº Alumnos: 450  
M2 Parcela: 7.200

Centro: INF + Primaria  
Unidades: 9+18  
Nº Alumnos: 675  
M2 Parcela: 10.900

Centro: Sec + Bachiller  
Unidades: 8+4  
Nº Alumnos: 380  
M2 Parcela: 6.500

Centro: Sec + Bachiller  
Unidades: 12+4  
Nº Alumnos: 500  
M2 Parcela: 7.700

Centro: Sec + Bachiller  
Unidades: 16+6  
Nº Alumnos: 690  
M2 Parcela: 9.000

Centro: Sec + Bachiller  
Unidades: 20+6  
Nº Alumnos: 810  
M2 Parcela: 12.000

También se aportan las fórmulas para poder obtener, en función del número de viviendas, el número de plazas escolares de cada centro a que daría

lugar cada actuación, obtenidas de la media del número de alumnos por la población de Castilla-La Mancha, según los datos actuales, sin perjuicio de que dichas fórmulas puedan ser actualizadas según las necesidades y cambios de la sociedad.

Plazas de infantil: N° viviendas x 0,1

Plazas de primaria: N° viviendas x 0,22

Plazas de secundaria: N° viviendas x 0,16

Plazas de bachiller: N° viviendas x 0,06

Anexo V

Superficies de Instalaciones Deportivas

Dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial para uso deportivo es recomendable una superficie de 6 metros cuadrados por vivienda, que no debería situarse a una distancia superior a 150 metros de la parcela educativa que, en su caso, se califique.

A continuación se incluye una tabla con las superficies de parcela necesarias para cada instalación deportiva, así como de las dimensiones de cada una de estas instalaciones.

Instalación: Pista polideportiva PP1  
Dimensiones en M: 32x19  
M2 Instalación: 608  
M2 Parcela: 1.000

Instalación: Pista polideportiva PP2  
Dimensiones en M: 44x22  
M2 Instalación: 968  
M2 Parcela: 1.500

Instalación: Pista polideportiva PP3  
Dimensiones en M: 44x32  
M2 Instalación: 1.408  
M2 Parcela: 2.000

Instalación: Campo de fútbol 7  
Dimensiones en M: 65x40  
M2 Instalación: 2.600  
M2 Parcela: 3.500

Instalación: Campo de fútbol 11  
Dimensiones en M: 100x65  
M2 Instalación: 6.500  
M2 Parcela: 8.000

Instalación: Pista cubierta PC1  
Dimensiones en M: 20x10  
M2 Instalación: 200+45 vestuario  
M2 Parcela: 750

Instalación: Pista cubierta PC2  
Dimensiones en M: 32x19  
M2 Instalación: 608+105 vestuario  
M2 Parcela: 1.250

Instalación: Pista cubierta PC3  
Dimensiones en M: 44x22  
M2 Instalación: 968+105 vestuario  
M2 Parcela: 2.250

Instalación: Pabellón C  
Dimensiones en M: 49x21  
M2 Instalación: 1.029  
M2 Parcela: 2.250

Instalación: Pabellón B  
Dimensiones en M: 46x32  
M2 Instalación: 1.472  
M2 Parcela: 2.500

Instalación: Frontón corto  
Dimensiones en M: 36x14,5  
M2 Instalación: 522  
M2 Parcela: 1.000

Instalación: Piscina 20 m  
Dimensiones en M: 20x10  
M2 Instalación: 200  
M2 Parcela: 2.000

Instalación: Piscina 25 m  
Dimensiones en M: 25x12,5  
M2 Instalación: 313  
M2 Parcela: 2.500

Instalación: Piscina olímpica  
Dimensiones en M: 50x21  
M2 Instalación: 1.050  
M2 Parcela: 4.000

Instalación: Piscina cubierta 25 m  
Dimensiones en M: 38x35  
M2 Instalación: 1.330  
M2 Parcela: 2.500

Instalación: Pista de atletismo  
Dimensiones en M: 184x142  
M2 Instalación: 26.128  
M2 Parcela: 40.000

Anexo VI

Representación Gráfica

Los planos que se presenten para los instrumentos y desarrollos urbanísticos deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En los planos topográficos las coordenadas serán rectangulares UTM, Universal Transversa de Mercator, siendo el huso 30 el que corresponde al territorio de Castilla-La Mancha. La graduación de las coordenadas (X,Y) deberá aparecer en las esquinas de la hoja.

Las altitudes serán absolutas, referidas al nivel del mar, y la equidistancia entre curvas de nivel deberá ser consecuente con la escala del plano (escala 1:500, 0,50 metros; escala 1:1.000, 1 metro; escala 1:2.000, 2 metros), pudiéndose ajustar a las

necesidades de la representación según el terreno.

2. Sobre la base del plano topográfico se representará la vegetación y, en su caso, las construcciones, instalaciones, redes e infraestructuras existentes.

3. En todos los planos se deberá indicar la escala de representación.

4. Se deberá incluir una leyenda con la simbología.

5. El grado de definición será acorde con la escala de representación.

Disposición Final Primera. Habilitación normativa.

Se faculta al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento anexo a este Decreto.

Disposición Final Segunda: Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, a 14 de Septiembre de 2004

El Presidente  
JOSE MARIA BARREDA FONTES

El Consejero de Vivienda y Urbanismo.  
ALEJANDRO GIL DIAZ

## II.- AUTORIDADES Y PERSONAL

### SITUACIONES E INCIDENCIAS

#### Sindicatura de Cuentas

**Resolución de 27-09-2004, de la Sindicatura de Cuentas, por la que se hace pública, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, la modificación de la relación de puestos de trabajo de la Sindica-**