


 (Disposición Vigente)

Version vigente de: 10/5/2016

## **Reglamento de Planeamiento de Extremadura**

Decreto 7/2007, de 23 de enero. LEXT 2007\41

 CONSOLIDADA

**ORDENACION DEL TERRITORIO-SUELO.** Aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura

### **Presidencia de la Junta de Extremadura**

DO. Extremadura 30 enero 2007, núm. 12, [pág. 1453].

La [Ley 10/2004, de 30 de diciembre \(LEXT 2005, 2\)](#), crea la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, adscrita a la Presidencia de la Junta de Extremadura a través de la Vicepresidencia para el desarrollo de la política de la Junta de Extremadura en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. ( [Decreto del Presidente 1/2005, de 7 de enero \[LEXT 2005, 8\]](#) ). Por [Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio \(LEXT 2005, 196\)](#) (DOE de 28-6-2005) se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el [artículo 5](#) de la citada Ley 10/2004, y por el que se atribuyen a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio competencias en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 7).

Por su parte, la [Ley 15/2001, de 14 de diciembre \(LEXT 2002, 1\)](#), del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE núm. 1 de 3 de enero), habilita en su [disposición final única](#) a la Junta de Extremadura, para dictar cuantas disposiciones sean precisas para su desarrollo. En relación con esta habilitación expresa, se ha considerado necesario redactar el Proyecto de Decreto que desarrolle la materia de Ordenación del Territorio y el Urbanismo a nivel de Planeamiento, con el objeto de poder definir tanto el contenido de los instrumentos de planeamiento, como los procedimientos de aprobación de los mismos y garantizar el ejercicio de las atribuciones competenciales en esta materia de las Administraciones Públicas.

En su virtud, oído el Consejo Consultivo, a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y a Propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del día 23 de enero de 2007, dispongo:

### **Artículo único.**

Aprobar el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, que se acompaña al presente Decreto como Anexo.

### **Disposición Transitoria única.**

Lo dispuesto en este Decreto no será de aplicación a cuantos instrumentos de ordenación territorial y urbanística y sus innovaciones hubieran iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor, entendiéndose que, a este efecto, dicha iniciación se produce en el momento de su aprobación inicial o, de no haber lugar a la misma, desde que se practicare el primer trámite que, de conformidad con el mismo, tuviere carácter preceptivo.

### **Disposición Final única.**

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

## **ANEXO Reglamento de Planeamiento de Extremadura**

### **TÍTULO I. De la clasificación del suelo**

#### **Artículo 1. Clasificación urbanística del suelo**

1. La clasificación urbanística del suelo es una determinación del planeamiento.
2. La clasificación urbanística del suelo se establece, mantiene y modifica por:
  - a) El Plan General Municipal.
  - b) Los Proyectos de Interés Regional, en las condiciones y con los límites legal y reglamentariamente establecidos.

#### **Artículo 2. Clases de suelo**

1. El Plan General Municipal adscribe la totalidad de los terrenos por él ordenados a una de las siguientes clases de suelo: urbano (SU), urbanizable (SUB) y no urbanizable (SNU).
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los Planes Generales Municipales pueden prescindir de la clase de suelo urbanizable (SUB) cuando el modelo de desarrollo territorial que adopten o la escasa dinámica urbanística del término municipal que ordenen haga superflua la previsión de terrenos destinados a absorber posibles futuros crecimientos urbanos.

#### **Artículo 3. Suelo urbano**

Integran el suelo urbano (SU):

- 1º Los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por formar parte

de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

2º Los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en el párrafo anterior y delimitados en la forma que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

3º Los terrenos que hayan adquirido la condición de solar tras haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

En todo caso, la condición de solar a que se refiere el párrafo anterior requiere la disposición por la parcela de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada y con alumbrado público, abierta al uso público en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, debiendo reunir idénticas condiciones todas las demás vías a las que dé frente.

No son considerables a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, ni las rondas perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, a excepción de los tramos de travesía urbana y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

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

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio, salvo que, con carácter excepcional, exclusivamente para unidades constructivas o conjuntos de densidad de edificación menor a las cinco viviendas por hectárea y en virtud de expresa previsión del planeamiento urbanístico aplicable, se permita la disposición de estaciones de depuración por oxidación total de ámbito de servicio individual o colectivo.

d) Cuantos otros se determinen válidamente a tal efecto por la ordenación territorial y urbanística.

#### **Artículo 4. Las diferentes categorías de suelo urbano: urbano consolidado (SUC) y urbano no consolidado (SUNC)**

1. El Plan General Municipal diferenciará, en el suelo urbano, las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC).

2. Se adscribirán a la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC) los terrenos que sean

clasificados como suelo urbano en virtud del segundo de los criterios enunciados en el artículo anterior, así como los restantes que ostenten esa condición cuando:

a) A los usos preexistentes se les atribuya un aprovechamiento o una edificabilidad superior, cuya ejecución exija la delimitación de unidad de actuación continua o discontinua.

b) Se los sujete a una operación de reforma interior o renovación urbana que deba ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

c) Tratándose exclusivamente de los terrenos que hayan sido clasificados como suelo urbano en virtud del primero de los criterios enunciados en el artículo anterior, su urbanización o nivel de dotaciones existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística.

### **Artículo 5. Suelo urbanizable (SUB)**

1. El Plan General Municipal adscribirá a la clase de suelo urbanizable (SUB) los terrenos que deban o puedan ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización en las condiciones y términos que al respecto estableciere y de conformidad, en todo caso, con lo prevenido en la [Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura \(LEXT 2002, 1\)](#) y en el presente Reglamento, así como, en su caso, con lo que dispusieren los Criterios de Ordenación Urbanística y planes de ordenación del territorio.

2. La clasificación como suelo urbanizable (SUB) deberá justificarse expresa y suficientemente por relación tanto a la posibilidad de la efectiva incorporación de los terrenos al proceso urbanizador dentro del horizonte temporal previsto por el Plan General Municipal, como a la conformidad de la transformación de los terrenos con un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio.

### **Artículo 6. Suelo no urbanizable (SNU)**

El Plan General Municipal adscribirá a la clase de suelo no urbanizable (SNU) los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

b) Ser merecedores 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) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

## **Artículo 7. Las diferentes categorías de suelo no urbanizable (SNU): suelo no urbanizable protegido (SNUP) y suelo no urbanizable común (SNUC)**

1. El Plan General Municipal diferenciará, en la clase de suelo no urbanizable, las siguientes categorías: suelo no urbanizable protegido (SNUP) y suelo no urbanizable común (SNUC).

2. Deberán adscribirse a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los siguientes terrenos:

a) Aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda, y, en todo caso, los siguientes:

1º Los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

2º Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en la variedad específica de protección natural.

b) Aquellos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

c) Aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

3. Deberán adscribirse a la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) los terrenos cuya clasificación como suelo no urbanizable derive de la aplicación de la letra d) del artículo 6 del presente Reglamento.

## **TÍTULO II. Instrumentos de ordenación del territorio y urbanística**

### **CAPÍTULO I. Instrumentos de ordenación del territorio**

#### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales**

##### **Artículo 8. Ordenación del territorio**

La ordenación del territorio tiene por objeto la organización y acomodación estructural del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante determinaciones, de carácter vinculante u orientativo, reguladoras de los factores condicionantes de la ocupación y utilización del suelo por usos y actividades de ámbito de servicio y trascendencia supramunicipal y formalizadas en los correspondientes instrumentos, en cumplimiento de los fines establecidos en el [artículo 4](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

##### **Artículo 9. Los instrumentos de la ordenación del territorio**

La ordenación territorial se establece, en el marco de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, mediante los siguientes instrumentos:

1. Las Directrices de Ordenación Territorial.
2. Los Planes Territoriales.
3. Los Proyectos de Interés Regional.

#### **SECCIÓN 2ª. Directrices de Ordenación Territorial**

##### **Artículo 10. Función de las Directrices de Ordenación Territorial**

Las Directrices de Ordenación Territorial tienen por objeto la realización de alguno o algunos de los siguientes cometidos para la totalidad o sólo parte del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

1. La formulación del conjunto de determinaciones que ordenen y regulen, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las distintas actividades económicas y sociales, con especial atención a las infraestructuras energéticas renovables, consolidando y potenciando desde una opción sostenible del desarrollo, la distribución equilibrada de estos procesos en los emplazamientos idóneos y adecuados al interés general de alcance regional.
2. La definición del marco territorial que permita y asegure la integración y coordinación de las políticas sectoriales de las Administraciones Públicas desde el punto de vista de su coherencia en

la utilización del suelo en cuanto recurso natural, y constituya la referencia garantizadora de un desarrollo adecuado de la acción urbanística de los Municipios.

3. Prever las acciones territoriales que requieran la acción conjunta de diferentes Administraciones Públicas, estableciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

## **Artículo 11. Determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial**

Las Directrices de Ordenación Territorial establecen, de conformidad con la finalidad que les es propia según el artículo anterior, todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico del territorio, expresando los problemas existentes, valorando las tendencias observables sobre su evolución y sus distintas alternativas de tratamiento, así como sus capacidades para contribuir al desarrollo sostenible.

b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de las diferentes Administraciones Públicas, marcando los objetivos a alcanzar.

c) Definición del esquema de articulación territorial, identificando sistemas de ciudades, comarcas e hitos naturales, ejes relacionales e infraestructuras.

d) Definición de los criterios territoriales básicos para la localización de infraestructura vertebradora o ambiental, equipamiento y servicios de ámbito o carácter supramunicipal y para el emplazamiento de acciones públicas de fomento al desarrollo, justificando su adecuación a la prioridad de sostenibilidad.

e) Definición de los criterios territoriales básicos que han de presidir la utilización o explotación racional del agua, energías renovables y demás recursos naturales, la protección de los valores ecológicos, el tratamiento de las superficies aptas para la explotación agraria, la protección del patrimonio histórico-cultural, y la intervención de ámbitos sujetos a riesgo catastrófico.

f) Definición de áreas que deban ser objeto de ordenación mediante Planes Territoriales y por razón de la definición de los criterios territoriales básicos, determinando las condiciones y los objetivos a los que habrá de someterse dicha ordenación.

g) Definición de las normas de aplicación general o directa y del régimen de incompatibilidades y prohibiciones, así como de las alternativas o recomendaciones que la acción de las Administraciones Públicas y la iniciativa privada deba respetar.

h) Establecimiento de las condiciones necesarias para el seguimiento de los efectos de las propias Directrices de Ordenación Territorial, así como para la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de desarrollo de las mismas.

i) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación o modificación de las Directrices de Ordenación Territorial.

j) Otras determinaciones que se considere necesario establecer para el mejor cumplimiento por las Directrices de su función legal.

## **Artículo 12. Eficacia de las Directrices de Ordenación Territorial**

1. Las Directrices de Ordenación Territorial definen los elementos de la organización y estructuración de la totalidad o parte del territorio de Extremadura. Sus determinaciones vinculan, en sus propios términos, a las de:

a) Cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial y planes de ordenación urbanística.

b) Los planes, programas y acciones con incidencia territorial o que supongan la ocupación y utilización de suelo, susceptibles de desarrollo por las diferentes Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias específicas.

c) Las acciones con repercusión territorial o que impliquen aprovechamiento del suelo promovidas por la iniciativa privada.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial adoptarán una de las dos siguientes formas:

a) Directrices de aplicación directa, que serán inmediatamente eficaces, incluso en términos de ordenación sustantiva, con independencia de los instrumentos de ordenación del territorio y de los planes de ordenación urbanística que también sean aplicables, prevaleciendo sobre las determinaciones de éstos y las de cualesquiera otras disposiciones de carácter general de inferior rango.

b) Directrices de aplicación indirecta, que tendrán eficacia de segundo grado, integrando el marco que deberá ser respetado por las Administraciones Públicas en el ejercicio, de oficio o a instancia de persona interesada, de la potestad de planeamiento de ordenación del territorio o urbanística o de aprobación de cualesquiera planes, programas, actuaciones o acciones sectoriales.

3. Cuando las Directrices de Ordenación Territorial no precisen el carácter y alcance de sus determinaciones, éstas tendrán el propio de las directrices de aplicación indirecta.

## **Artículo 13. Documentación de las Directrices de Ordenación Territorial**

Las Directrices de Ordenación Territorial se expresarán en los siguientes documentos, formalizados en soporte escrito, gráfico y, en su caso, informático:

1. Memoria informativa y justificativa, que deberá incluir:



a) El diagnóstico territorial del ámbito objeto de ordenación, con identificación de los problemas detectados, riesgos ecológicos, potencialidades de desarrollo y sus posibles tendencias de evolución.

b) La exposición y justificación, con arreglo a los objetivos y criterios adoptados, de las soluciones propuestas a los problemas detectados, con especificación de sus posibles alternativas.

c) El análisis de la viabilidad económica de las soluciones adoptadas y de su previsible impacto en el territorio objeto de ordenación.

2. Memoria de directrices, actuaciones y acciones concretas a realizar, identificando el carácter de aplicación directa u orientativo de las primeras y los agentes públicos o privados que deban desarrollar las segundas.

3. Evaluación del impacto ambiental territorial referida tanto al modelo adoptado como a las alternativas al mismo que hayan sido objeto de análisis.

4. Planos, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido, tanto de información, expresivos del diagnóstico territorial, como de ordenación, expresivos de las soluciones adoptadas.

## **SECCIÓN 3ª. Planes Territoriales**

### **Artículo 14. Definición y objeto de los Planes Territoriales**

1. Los Planes Territoriales tienen como objeto la definición integral o sectorial de los elementos básicos que estructuran un área geográfica determinada, desarrollando para la misma los criterios de ordenación establecidos, en su caso, por las Directrices de Ordenación Territorial. En ningún caso podrán tener ámbito territorial inferior al municipal.

2. Para el cumplimiento de su función, los Planes Territoriales definen un modelo territorial del que resulten:

a) Los objetivos y criterios para la coordinación general del planeamiento municipal, en especial respecto del equilibrio del sistema urbano, la adecuación de la previsión de suelo urbanizable (SUB) y del desarrollo del proceso de su transformación desde el punto de vista del desarrollo sostenible y la ordenación racional del suelo no urbanizable (SNU).

b) Los objetivos de carácter territorial y los criterios de compatibilidad espacial que deban cumplir las actuaciones sectoriales de las diferentes Administraciones Públicas.

c) Las previsiones espaciales precisas, en su caso, para la eventual implantación de Proyectos de Interés Regional.

## **Artículo 15. Clases de Planes Territoriales**

1. Por razón de su ámbito, los Planes Territoriales pueden ser:

a) Generales, cuando comprendan la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Parciales, cuando ordenen sólo una parte que, en todo caso, deberá comprender más de un término municipal del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Por razón de su objeto, los Planes Territoriales pueden ser:

a) Integrales, cuando ordenen de modo comprensivo, por relación al conjunto de actividades y usos posibles, el ámbito territorial a que se refieran.

b) Sectoriales, cuando ordenen selectivamente, es decir, por relación a uno o algunos de los usos y actividades posibles, el ámbito territorial a que se refieran.

## **Artículo 16. Límites de los Planes Territoriales**

1. Los Planes Territoriales no podrán clasificar suelo ni sustituir en ningún caso el planeamiento urbanístico en su función propia, de conformidad con la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. Cuando los Planes Territoriales modifiquen determinaciones correspondientes a planes territoriales o urbanísticos aprobados, deberán incorporar un anexo que especifique las mejoras en la ordenación que se propone y las razones que las justifican, y establecerán plazos para la adaptación del planeamiento original modificado.

## **Artículo 17. Determinaciones de los Planes Territoriales**

Los Planes Territoriales establecerán las siguientes determinaciones:

a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir de los análisis de las tendencias observadas y del ajuste a las Directrices de Ordenación Territorial.

b) Definición de los criterios básicos para la localización de infraestructura vertebradora o ambiental, equipamiento y servicios de carácter supramunicipal, justificando su adecuación a la prioridad de sostenibilidad y su necesidad para la consecución de los objetivos propuestos.

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

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

e) Definición de las normas de aplicación general o directa, incompatibilidades, alternativas o recomendaciones que deberá respetar la acción de las Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

f) Establecimiento de las condiciones necesarias para el seguimiento de los efectos del Plan Territorial, así como para la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de desarrollo de las mismas.

g) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación, modificación o revisión del Plan Territorial.

h) Otras determinaciones que el Consejo de Gobierno considere necesario establecer para el mejor cumplimiento por el correspondiente plan de su función legal.

## **Artículo 18. Documentación de los Planes Territoriales**

El contenido de los Planes Territoriales se expresa en los siguientes documentos, formalizados en soporte escrito, gráfico y, en su caso, informático:

1. Memoria informativa y justificativa comprensiva del desarrollo de las determinaciones establecidas en el artículo anterior y, en concreto:

a) Diagnóstico territorial del ámbito objeto de ordenación, con identificación de los problemas detectados.

b) Descripción y justificación, por relación a los objetivos y criterios adoptados, de las posibles alternativas y de las acciones dirigidas a solucionar los problemas detectados.

c) Análisis de la viabilidad económica de las posibles alternativas y soluciones adoptadas, definiendo la lógica de la programación de las actuaciones planificadas y evaluando su previsible impacto en el territorio objeto de ordenación.

2. Normas de ordenación, determinando su carácter de aplicación directa u orientativo y estableciendo, cuando proceda, la exigencia de formulación de Planes Especiales de desarrollo y la adaptación, en el caso de modificación, del planeamiento territorial o urbanístico ya aprobado.

3. Documentación gráfica y planos, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido, tanto de información, expresivos del diagnóstico territorial, como de ordenación, expresivos de las soluciones adoptadas.

## **SECCIÓN 4ª. Proyectos de Interés Regional**

### **Artículo 19. Definición y función de los Proyectos de Interés Regional**

1. Los Proyectos de Interés Regional son instrumentos de ordenación del territorio que diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras precisas para la implantación y realización de usos o actividades, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo siempre que no exista incompatibilidad con la protección que, en su caso, le otorgue la legislación sectorial.

Cuando sean promovidos por personas o entidades privadas o particulares, su interés regional deberá ser expresamente determinado en la declaración de interés regional acordada por el procedimiento previsto en el artículo 114 del presente Reglamento.

2. En la medida necesaria para la consecución de sus objetivos, los Proyectos de Interés Regional pueden clasificar y calificar, modificando, en su caso, la establecida por el planeamiento de ordenación urbanística, los terrenos a que se refieran, destinando en todo caso a uso dotacional público los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal.

### **Artículo 20. Objeto de los Proyectos de Interés Regional**

1. Los Proyectos de Interés Regional pueden tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas para su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres o aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de los planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; la producción, el transporte y la distribución de energía eléctrica; y otras energías de carácter renovable 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, así como las de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga, sean de titularidad pública o privada, o, en general, de gran relevancia territorial y ámbito de servicio supramunicipal.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción y la distribución o la comercialización de bienes y servicios tales como centros

productivos de características especiales que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente por su relevancia territorial y ámbito de servicio supramunicipal.

d) 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 Interés Regional 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 aquéllas 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, los servicios, las infraestructuras y las instalaciones contemplados en los números anteriores deberán cumplir, en cuanto a las dimensiones y demás características, los requerimientos de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

## **Artículo 21. Determinaciones de los Proyectos de Interés Regional**

1. Los Proyectos de Interés Regional deberán establecer las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su interés regional mediante la clara identificación de su objeto y la argumentación de su adecuación y respeto a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

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

c) Localización de las obras a realizar mediante la delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos.

La delimitación del ámbito deberá referenciar el término o términos municipales en que se sitúen las obras proyectadas, así como las características de los terrenos tanto físicas, incluidas las topográficas, geológicas y de vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

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

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

e) Descripción precisa y justificación suficiente de las características técnicas del Proyecto, así como de las repercusiones socioeconómicas y ambientales 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 gastos 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, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

Cuando el promotor sea una persona o entidad privada sus medios económicos o/y financieros deberán acreditarse 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 del Proyecto, de acuerdo con los sistemas de gestión previstos legal y reglamentariamente.

i) Previsiones resultantes de los estudios geotécnicos y de impacto ambiental, cuando unos u otros sean exigibles de acuerdo con la legislación aplicable.

j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, con identificación precisa, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resulten directamente alteradas por las del Proyecto y determinen la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística.

Cuando la alteración o innovación prevista pudiera, por las características de su incidencia en la ordenación urbanística municipal, originar dificultades en la correcta aplicación de ésta en el período que medie entre la aprobación del Proyecto y la adaptación de aquella ordenación, además, las previsiones estrictamente indispensables para resolver satisfactoriamente las referidas dificultades en el entorno inmediato de los terrenos afectados; previsiones, que formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de ésta.

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

1º Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo afectado por las determinaciones del Proyecto.

2º Las de integración de todos los terrenos que deban otorgar soporte a las obras e instalaciones objeto del Proyecto en una única finca jurídico civil y de su afectación real, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por el Proyecto, con inscripción registral de las dos obligaciones antes de la conclusión de la ejecución del Proyecto, en el caso de tratarse de uno de los Proyectos a que se refiere la letra c) del artículo 20 del presente Reglamento.

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 previstas en la letra anterior del presente artículo, en los plazos a que se refiere la letra f).

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

El contenido de las determinaciones prescritas en las letras del párrafo anterior podrá ser modulado y, en todo caso, precisado por Decreto de la Junta de Extremadura, acordado a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

2. Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional deberán ajustarse a las de las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales de aplicación a los terrenos afectados por aquéllos.

## **Artículo 22. Documentación de los Proyectos de Interés Regional**

1. El contenido de los Proyectos de Interés Regional se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte escrito, gráfico y, en su caso, informático:

a) Memoria, que deberá incluir como mínimo:

1º Estudio de las características físicas generales de los terrenos afectados por las obras proyectadas.

2º 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.

3º Estructura jurídica de la propiedad de los terrenos.

4º Determinaciones de ordenación del territorio y urbanísticas aplicables a los terrenos, conforme a los instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación urbanística vigentes.

5º Impacto territorial de la actuación y de las obras previstas por el Proyecto en el ámbito supramunicipal, con especial referencia, en su caso, a la necesidad de reclasificar o/y recalificar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

b) Proyecto técnico, en su caso básico, de la actuación a realizar, suscrito por facultativo competente legalmente por razón de las características de ésta, que deberá precisar todas las obras necesarias para la eficaz conexión de las que integren el objeto de aquél con las correspondientes redes generales de servicios locales o regionales, así como las igualmente necesarias, en su caso, para mantener la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

Cuando se trate de actuaciones complejas, el proyecto técnico básico podrá o, en su caso, deberá ser complementado, por fases o edificaciones, por los correspondientes proyectos técnicos idóneos para legitimar las diferentes obras, sean públicas o privadas.

c) Normas Complementarias Transitorias de la ordenación urbanística en vigor, para su vigencia hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a las previsiones del Proyecto, cuando éstas comporten la reclasificación o/y recalificación de los terrenos.

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

e) Análisis geotécnico y estudio de impacto ambiental, cuando uno u otro sean exigibles legal o reglamentariamente por razón del objeto del Proyecto.

f) Documento de asunción expresa, fehaciente y en firme por el promotor del Proyecto de Interés Regional de todas las obligaciones que comporte la ejecución de la actuación.

En el caso de actuaciones complejas a realizar por fases o edificaciones independientes, este documento establecerá la estrategia de ejecución y diferenciará las obligaciones públicas y privadas según el desarrollo de las diversas obras, conteniendo sólo la asunción de aquellas que se deriven directamente para el promotor del proyecto básico. Los posteriores proyectos técnicos que legitimen la ejecución de las diferentes obras deberán contener la asunción de las obligaciones que para el correspondiente promotor resulten de éstas.

Cuando el promotor del Proyecto sea una persona o entidad privada o particular, este compromiso deberá formalizarse en un convenio suscrito por aquél con la Junta de Extremadura, en el que deberán precisarse las obligaciones concretas y los plazos que para su cumplimiento asume el promotor, las garantías que preste y, en su caso, las penalizaciones a que se someta para el caso de incumplimiento, las cuales nunca serán inferiores a las establecidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando el promotor del Proyecto sea una Administración pública, un organismo público dependiente o adscrito a una Administración pública o una entidad cuyo capital sea íntegra o mayoritariamente público, este documento consistirá en un pliego enumerativo de los compromisos asumidos por la Administración Pública, el organismo o la entidad correspondiente para la ejecución del Proyecto.

g) Planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido integrada, 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 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 urbanística concreta y de su desarrollo, incluyendo los



correspondientes al proyecto o proyectos técnicos de todas las obras necesarias para la correcta ejecución del Proyecto, así como para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales de servicios y las igualmente necesarias, en su caso, para mantener la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

2. El contenido de los documentos previstos en el número anterior podrá ser modulado y, en todo caso, precisado mediante Decreto de la Junta de Extremadura acordado a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

## **CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación urbanística**

### **SECCIÓN 1ª. Ordenación urbanística estructural y detallada**

#### **Artículo 23. Ordenación urbanística**

La ordenación urbanística tiene por objeto la disposición de los usos concretos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para la idónea configuración de los espacios urbano, rústico y natural 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 24. Ordenación estructural y ordenación detallada**

1. La ordenación urbanística se integra por determinaciones de ordenación estructural y ordenación detallada.

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

3. Son determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 25. Determinaciones de ordenación estructural**

Tienen la condición de determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

1. La fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

2. La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas.

3. Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

4. Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

5. Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

6. 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.

7. La ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

8. Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno.

b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Señalamiento de los sistemas generales 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.

d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU).

10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano (SU) sujeto a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. La cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final deberá basarse en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan.

Podrá destinarse igualmente parte del suelo urbano (SU) o del suelo urbanizable (SUB) a otros usos de interés social a los que sea aplicable, en virtud de cualquier título público, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, en cantidad suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. La cuantificación de la superficie con tal destino deberá basarse en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente.

En todo caso, y como mínimo, deberá vincularse a los destinos a que se refiere el primer párrafo del presente número la superficie de suelo precisa para la realización del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido en cada unidad de actuación.

## **Artículo 26. Determinaciones de ordenación detallada**

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.

Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y, en su caso,

no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.

2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y [artículo 74](#) de la LSOTEX.

4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.

5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

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

## **SECCIÓN 2ª. Estándares dotacionales mínimos**

### **Artículo 27. Límites de la atribución de aprovechamientos y reservas dotacionales en suelo urbano**

1. La edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), aplicado a todo el núcleo urbano o a la totalidad de cada una de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.

2. Cuando la edificación ya existente o prevista al tiempo de la aprobación del planeamiento que realice la clasificación y calificación a que se refiere el número anterior supere ya el índice de edificabilidad global residencial de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, dicho planeamiento no podrá incrementar la existente o prevista, debiendo procurar su disminución mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.

3. Cuando la edificación ya existente o prevista al tiempo de la aprobación del planeamiento que realice la clasificación y calificación a que se refiere el número 1 no alcance aún el límite de 1

m2t/m2s, dicho planeamiento, caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, podrá atribuir incrementos de edificabilidad con respecto a la existente, siempre que no supere el límite anteriormente establecido. En tal caso deberán preverse, tanto en solares como en terrenos integrados en unidades de actuación, reservas dotacionales en las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, con un mínimo de 35 metros cuadrados de suelo (m2s) con destino dotacional público, excluido el viario, por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificables (m2t) que se adicionen a los existentes o previstos, de los cuales 15 m2s deberán dedicarse a zonas verdes y el resto a equipamientos públicos.

Las reservas dotacionales a que se refiere el párrafo anterior se realizarán en todo caso y con independencia de lo establecido en el número 4 del artículo 80 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura.

4. En las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial o terciario cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, deberán preverse reservas dotacionales públicas, excluido viario, bien en solares o en terrenos integrados en unidades de actuación, en la cantidad resultante del siguiente producto:

$$(0,15 \text{ m2s} / \text{m2t}) \times \Delta E \text{ m2t}$$

Donde m2s expresa metros cuadrados de suelo con destino dotacional público, m2t define m2de techo potencialmente edificable y  $\Delta E$  m2t es el incremento de edificabilidad expresado en m2de techo.

De la reserva total se destinarán dos tercios a zonas verdes.

5. Para todo el suelo urbano, considerado bien por núcleos urbanos, bien por zonas de ordenación urbanística, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m2t edificables de cualquier uso.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbano (SU).

7. Las reservas de dotaciones anteriormente cuantificadas, habrán de ubicarse de forma apropiada en las áreas, con una correcta adaptación al entorno, observándose en su diseño los factores ambientales fundamentales, principalmente el soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

## **Artículo 28. Límites de la atribución de aprovechamiento y reservas**

## **dotacionales en suelo urbanizable**

1. La ordenación urbanística de cada sector de suelo urbanizable (SUB) deberá respetar las siguientes reglas:

a) La densidad y la edificabilidad en sectores de uso global residencial, no podrán superar los siguientes valores: 65 viviendas por hectárea y 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en los Municipios con población de derecho superior a 25.000 habitantes; 50 viviendas por hectárea y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en los Municipios con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes; y 35 viviendas por hectárea y 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los Municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. La edificabilidad incluirá tanto la correspondiente al uso residencial, terciario, como a los compatibles con éstos.

b) La reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s) por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable (m<sup>2</sup>t) en sectores de uso global residencial. De ellos deberá destinarse a zonas verdes un mínimo de 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t de superficie que nunca será menor del 10% de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos.

Se destinará a equipamientos públicos un mínimo de 20 metros por cada 100 de techo potencialmente edificables, con independencia de lo establecido en el número 4 del [artículo 80](#) de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura. Con el objeto de racionalizar la dimensión de los ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, en concreto las de uso educativo, se procurará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación menores para facilitar su programación y ejecución por fases.

c) La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

d.1. Plazas de carácter privado, en la siguiente proporción:

d.1.1. En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie.

d.1.2. En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

d.1.3. Estas dotaciones podrán localizarse aneja o no al viario, siempre adicional a la reserva

mínima del apartado 2º del presente artículo.

d.2. Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

e) Las nuevas planificaciones urbanas en el suelo urbanizable habrán de considerar los factores precisos para actuar como correctores del microclima urbano, mediante un adecuado diseño y ubicación de las dotaciones y espacios libres. Estudiando las relaciones entre edificaciones y vacíos urbanos en función a los factores ambientales fundamentales, principalmente el soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbanizable (SUB).

## **Artículo 29. Excepciones a las dotaciones mínimas**

Por resolución motivada de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

1. Permitir el uso y, en su caso, la explotación privados, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotaciones públicas previstas en los dos artículos anteriores en:

a) Sectores y actuaciones urbanizadoras autónomos de carácter turístico o de ocupación estacional y de tipología residencial unifamiliar con densidad inferior a 10 viviendas/ha.

b) Complejos industriales aislados.

La autorización se entenderá legalmente otorgada sin perjuicio de la persistencia de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción registral de éstos.

Cualquier cambio en la situación de los sectores, actuaciones o complejos a que se refiere el párrafo primero, así como innovación en su ordenación urbanística, que supongan pérdida de las características determinantes de la autorización del uso y explotación privadas de parte de las reservas para dotaciones públicas, determinará la caducidad de dicha autorización. Cuando la caducidad se produzca por cambio en la situación real, deberá declararse previo procedimiento en el que se dará audiencia a los interesados. En otro caso, la aprobación de la innovación urbanística comportará de suyo la caducidad y la plena afectación de los correspondientes terrenos al dominio público.

2. Eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano consolidado. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional de sus condiciones históricas.

3. Elevar los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior, cuando circunstancias especiales suficientemente motivadas y justificadas así lo aconsejen, hasta 75 viviendas por hectárea y 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario en los Municipios con población de Derecho superior a 25.000 habitantes y hasta 50 viviendas por hectárea y 0,70 metros cuadrados por metro cuadrado de uso residencial o terciario en todos los restantes Municipios.

4. Eximir del cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable, así como eximir o permitir el cumplimiento agregado de la reserva de vivienda a practicar en algún régimen de protección.

### **Artículo 30. Tipos de zona verde y equipamientos públicos**

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes se califican según alguna de las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Ello no obstante, cuando, en el suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario los referidos parámetros siempre que se respeten los establecidos en la letra a).

c) Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines a que se refiere el primer párrafo de la letra anterior, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.

No obstante, podrán constituirse Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV) sin necesidad de establecerse jardines con el dimensionamiento requerido en el primer párrafo de la letra b) cuando, tratándose de suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente.

d) Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.



En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

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

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

2. Los equipamientos públicos a que se refieren los artículos anteriores, 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 a cualquiera de los siguientes destinos públicos:

a) Educativo (ED): Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.

b) Cultural-deportivo (C-D): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.

c) Sanitario-asistencial (S-A): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

d) Administrativo-institucional (A-I): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.

e) Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

3. La previsión de realizar las reservas, así como la determinación de las dimensiones y superficies mínimas de los equipamientos públicos destinados a centros educativos y sanitarios serán las establecidas por las Consejerías competentes por razón de la materia. A estos efectos y para actuaciones de uso residencial, en el trámite de información pública del procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo establecido por los artículos 124.3 y 126.3, la Administración actuante solicitará informe a las citadas Consejerías sobre la necesidad de realizar las reservas de suelo correspondientes a dichos usos en la Actuación, así como sobre sus requerimientos funcionales, tales como dimensiones, ubicación y accesos.

4. La planificación y el diseño de los distintos espacios libres y equipamientos descritos, habrán de orientarse a la realización de una red integrada que permita relacionarlos entre sí, primando para ello los recorridos peatonales sobre los rodados y con un reflejo en la estructura urbana capaz de corregir o moderar las condiciones ambientales deficientes o inadecuadas.

### **SECCIÓN 3ª. Determinaciones de la ordenación urbanística preparatorias de la**

## **actividad de ejecución**

### **Artículo 31. Aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real**

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

### **Artículo 32. Aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación**

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación es la cantidad de metros cuadrados edificables 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. El aprovechamiento subjetivo se expresa en términos de porcentaje del aprovechamiento medio atribuido en cada caso legal y reglamentariamente.

### **Artículo 33. Sectores. Criterios de delimitación**

1. Los sectores son los ámbitos propios de los Planes Parciales de Ordenación y en los que éstos cumplen su función de establecimiento de la ordenación urbanística detallada.

2. Los sectores deberán delimitarse a partir y sobre la base de la incorporación de viarios completos, tanto de la red básica como de la red secundaria, ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que adecuen su perímetro de manera racional a la estructura urbana y territorial propuesta, sin que en ningún caso su trazado pueda tener como exclusivo propósito el ajuste a lindes de la propiedad.

### **Artículo 34. Unidades de actuación. Criterios de delimitación**

1. Las unidades de actuación urbanizadora delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, debiendo incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que, como consecuencia de éstas se transformen en solares.

2. En suelo urbano (SU) las unidades de actuación urbanizadora podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria en suelo urbano consolidado.

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

4. La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora deberá contenerse en los Planes

Generales y adecuarse a los criterios establecidos en el artículo 33 del presente Reglamento, procurándose diversificar su extensión superficial en orden a favorecer el número y la diversidad de los agentes urbanizadores y, en general, de la actuación urbanizadora.

5. Asimismo, el planeamiento urbanístico deberá contener la delimitación de unidades de actuación por obras públicas ordinarias cuando la realización de éstas sea condición de la atribución de nuevos aprovechamientos lucrativos.

### **Artículo 35. Áreas de reparto**

1. El área de reparto es la superficie de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) comprensiva de los terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquéllos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

1. La delimitación de las áreas de reparto deberá responder a criterios objetivos de carácter funcional, urbanístico o, incluso, geográfico que permitan configurar espacios urbanos racionales y coherentes.

### **Artículo 36. Áreas de reparto en suelo urbanizable (SUB)**

Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbanizable (SUB) deberán comprender:

1. Uno o varios sectores completos; y
2. La superficie de terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ningún sector, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellos, que sea precisa para que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

### **Artículo 37. Áreas de reparto en suelo urbano (SU)**

1. Las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbano (SU) deberán comprender una o varias unidades de actuación, pudiendo adscribirse a ellas terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ninguna, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellas, en la proporción adecuada para posibilitar que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC), y en el no consolidado (SUNC) que se ejecute mediante unidades de actuación discontinua no procederá la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, concretamente en términos de aprovechamiento objetivo.

3. Los terrenos de suelo urbano (SU) con destino dotacional público y no incluidos en unidades de actuación urbanizadora, a los que el planeamiento urbanístico no atribuya un aprovechamiento objetivo concreto, se entenderá que tienen el asignado por la ponencia catastral del polígono fiscal correspondiente y, en caso de inexistencia o pérdida de vigencia de ésta, el resultante de la aplicación de un cálculo estimativo de la edificabilidad preexistente correspondiente al uso global de las parcelas más representativas de la Zona de Ordenación en la que se ubiquen los terrenos, considerando preferentemente las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico existentes y sin que en ningún caso quepa utilizar para este cálculo parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

### **Artículo 38. Determinación del aprovechamiento medio**

1. El Plan General Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

2. Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El aprovechamiento objetivo de una zona de ordenación urbanística preexistente podrá determinarse estimativamente mediante aproximación estadística rigurosa, a través de una muestra significativa de parcelas, calculando el aprovechamiento medio preexistente y el incremento que, en su caso, el planeamiento le atribuya. En ningún caso se considerarán las parcelas dotadas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

3. Para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto serán de aplicación los siguientes coeficientes de ponderación:

1º Coeficientes de referencia definidos en el planeamiento.

A) Cuando el Plan General Municipal prevea, dentro de un área de reparto, 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 medio 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.

2º Coeficientes concretos y actualizados definidos en la reparcelación.

Para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades en el momento de la

ejecución del planeamiento, en el proyecto de reparcelación correspondiente se podrán disponer, en el marco de los coeficientes de referencia definidos en el planeamiento, coeficientes de ponderación concretos y actualizados, aplicados a cada uno de los productos inmobiliarios definidos en la ordenación detallada correspondiente al Programa de Ejecución aprobado. Para ello y siempre que este Programa mantuviera el uso global que el planeamiento municipal tuviera atribuido al ámbito de la actuación, se aplicarán 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.

### **Artículo 39. Determinación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado sin delimitación de área de reparto**

1. Con la finalidad de la obtención gratuita por el Ayuntamiento de los suelos dotacionales a que se refiere el apartado 3 del artículo 27 del presente Reglamento, el Plan General Municipal podrá disponer para determinar el cálculo del aprovechamiento medio que se realice, en el suelo urbano no consolidado (SUNC) a que se refiere el apartado 2 del artículo 37 del presente Reglamento, de la forma siguiente:

1º) Coeficiente Reductor: en relación con lo expresado en el [artículo 34.3](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, será igual para todos los terrenos comprendidos en áreas con la misma proporción de incremento de edificabilidad lucrativa ubicados en cada Zona de Ordenación Urbanística. El cálculo del referido coeficiente se determinará deduciendo de la unidad la relación entre la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere el apartado 3 del artículo 27 del presente Reglamento, partido por el aprovechamiento objetivo total de la Zona de Ordenación Urbanística, a las que el planeamiento les atribuya un incremento de edificabilidad sobre la preexistente.

2º) El aprovechamiento medio de cada parcela en la que se produzca un incremento de edificabilidad será el producto del coeficiente obtenido conforme a lo dispuesto en apartado anterior por el aprovechamiento objetivo total atribuido a la parcela.

2. La materialización, en su caso, de la cuota de aprovechamiento correspondiente a la cesión dotacional tendrá lugar mediante transferencia de aprovechamiento, de reserva o reservas de aprovechamiento o compensación monetaria sustitutiva en los términos legalmente determinados.

## **SECCIÓN 4ª. Instrumentos de ordenación urbanística**

### **Subsección 1ª. Planes Generales Municipales**

#### **Artículo 40. Planes Generales Municipales: función**

Los Planes Generales Municipales definen la ordenación urbanística en la totalidad del correspondiente término, distinguiendo la ordenación estructural y la detallada, y organizan la gestión de su ejecución.

#### **Artículo 41. Determinaciones de los Planes Generales Municipales**

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 Generales Municipales establecen las siguientes determinaciones urbanísticas:

1. En todos los Municipios:

a) La ordenación estructural definida en el artículo 24 apartado 2 del presente Reglamento.

b) En suelo urbano no sujeto a operaciones de reforma interior (SUC), la ordenación detallada definida en el artículo 24 apartado 3 del presente Reglamento.

c) La delimitación, en su caso, de los ámbitos de suelo urbano (SU) que queden sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbanas, así como los que se determinen como áreas de rehabilitación preferente y deban ser objeto de Planes Especiales para su ordenación detallada.

d) Las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas previstas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General Municipal.

2. Además de las determinaciones establecidas en el apartado anterior en los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho con carácter preceptivo y en los demás potestativamente, la ordenación detallada:

a) Para todo o parte del suelo urbano no consolidado (SUNC), incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas.

b) Para el suelo urbanizable (SUB) contiguo al suelo urbano (SU) que el propio Plan General Municipal estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria 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 planeamiento de desarrollo.

## **Artículo 42. Documentación de los Planes Generales Municipales**

El contenido de los Planes Generales Municipales se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito, gráfico y, en su caso, informático:

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Planos de Información.
3. Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
4. Catálogo de Bienes Protegidos.
5. Planos de Ordenación.

## **Artículo 43. Memoria informativa y justificativa**

La memoria de los Planes Generales Municipales tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones de éste, incluidas las gráficas, y deberá establecerse en los siguientes términos:

1. Información.

En esta parte se deberán analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del Plan General Municipal. A tal efecto y sobre la base del estudio de impacto ambiental, exigido por el [artículo 75.3ª](#) de la Ley 15/2001, que deberá formar parte de la Memoria, hará especial referencia a los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
- c) Valores paisajísticos, ecológicos, 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 municipal y tendencias previsibles de la evolución demográfica en éste.
- f) Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que sea asumida en la nueva ordenación.
- g) Estudio de la incidencia de las determinaciones de directa aplicación y orientativas de los instrumentos de ordenación del territorio 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. Fundamentación.

Sobre la base del contenido de la parte informativa, en esta parte 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 definida en el artículo 25 del presente Reglamento.

### b) Fundamentación de:

-Los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC), así como, en su caso, del suelo urbano no consolidado (SUNC), incluido el 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 27 del presente Reglamento por relación a los aprovechamientos totales previstos para la totalidad del suelo urbano o para cada una de sus zonas de ordenación urbanística.

-La ordenación detallada correspondiente al suelo urbanizable contiguo al suelo urbano que el propio Plan General Municipal 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 socio-económica y, en su caso, análisis de las consecuencias de la ordenación prevista con respecto a aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal.

e) Evaluación analítico financiera de conformidad con lo establecido en el [artículo 75.4](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

## **Artículo 44. 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, por cada Zona de Ordenación Urbanística, a los efectos de justificar el cumplimiento del criterio 2º del artículo 3 del presente Reglamento.
6. Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados y el grado de ejecución de los no ejecutados.

#### **Artículo 45. 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 y la ordenación detallada.

#### **Artículo 46. 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 Policía, 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 general de los elementos constitutivos de la red básica de reservas pertenecientes a la ordenación estructural a que se refiere el número 8 del artículo 25 del presente Reglamento.
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, unidad de actuación urbanizadora y sector, 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 sujetos el planeamiento anterior y asumido por el nuevo planeamiento general y la edificación existente.

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.

#### **Artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo no urbanizable (SNU)**

Las normas urbanísticas regularán, para el suelo no urbanizable (SNU), como mínimo los siguientes extremos:

1. Las áreas territoriales que deban ser objeto de especial protección, la cual podrá alcanzar, en su caso, la prohibición absoluta de construir sobre la base de las determinaciones establecidas por el número 2 del artículo 7 del presente Reglamento.

2. Las características y las condiciones morfológicas y tipológicas relativas a las edificaciones y construcciones que puedan realizarse en virtud de lo previsto en el [artículo 17](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. Las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las áreas territoriales en las que, por sus características, en su caso parcelarias o derivadas de la estructura de la propiedad, se aprecie riesgo de aquella formación, en los límites y densidades establecidos en los artículos 18.3 y [26](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, o de demanda potencial de los servicios e infraestructuras colectivas.

#### **Artículo 48. 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), 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, rasantes, usos dominantes, 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 consolidado (SUC) sujeto a una operación de reforma interior, los criterios a que debe responder y los objetivos que deba perseguir la ordenación detallada, así como cuantas determinaciones a que se refiere el párrafo anterior sean procedentes por venir a alterarlas.

3º En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora indicando, en su caso, los sistemas generales a ellas adscritas.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, con precisión en todo caso del porcentaje del residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria máxima.

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 27 del presente Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación.

f) Las bases orientativas que, cuando el planeamiento general no incluya la ordenación detallada de las unidades de actuación, permitan iniciar, directamente y sin necesidad de consulta previa a la Administración competente, el procedimiento simplificado para la tramitación del Programa de Ejecución regulado en el [artículo 134.b\)](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Estas bases deberán referirse, al menos, a calidades de las obras de urbanización, plazos máximos de ejecución y diseño urbano, con señalamiento de las dotaciones públicas y establecimiento de las condiciones de conexión y continuidad con el suelo urbano colindante.

## **Artículo 49. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable**

1. Las normas urbanísticas establecerán, para el suelo urbanizable cuya ordenación detallada establezca directamente el Plan General Municipal, las previsiones contempladas en el artículo 48.1 del presente Reglamento.

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, regulando en todo caso:

- a) La superficie total del sector o sectores, identificando, en su caso, la correspondiente a los sistemas generales adscritos a ellos.
- b) El uso global y los compatibles en cada sector, con precisión en todo caso del porcentaje del residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- c) La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.
- d) El coeficiente de aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentre incluido cada sector.
- e) El establecimiento de las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector y, en su caso, de las unidades de actuación al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- f) En su caso y a los efectos establecidos por el [apartado 4 del artículo 10](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, las bases orientativas de la ejecución de la totalidad o parte del sector o sectores o de las unidades de actuación en que eventualmente se dividan éstos, que deberán referirse al menos a calidades, plazos y diseño urbano con el contenido señalado en dicho artículo y en el que lo desarrolle en el Reglamento de Ejecución.

## **Artículo 50. Catálogo de bienes protegidos que forme parte integrante del Plan General Municipal**

El Catálogo de bienes protegidos deberá conformarse con arreglo a lo determinado en los artículos 85, 87, 88 y 89 del presente Reglamento y restante normativa de aplicación.

## **Artículo 51. Planos de ordenación**

1. Los planos de ordenación del Plan General Municipal:

a) Reflejarán, diferenciándolas con la simbología que corresponda las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada 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 1:2.000 para las determinaciones en suelo urbano y para la ordenación detallada en cualquier clase de suelo, la 1:5.000 para las del urbanizable sin ordenación detallada y la 1:10.000 para el no urbanizable.

c) Se formalizarán en soporte tanto gráfico como informático.

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

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 la red básica de reservas dotacionales estructurantes del territorio.

c) Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los Municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y las del planeamiento general.

d) La delimitación de los ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior.

e) La delimitación indicativa de las unidades de actuación que se prevean en el suelo urbano (SU), tanto para el establecimiento de su ordenación detallada, como para la realización de operaciones de reforma interior.

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

g) La delimitación indicativa de los sectores y, en su caso, unidades de actuación previstos en el suelo urbanizable (SUB).

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

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

a) La definición de la red secundaria de dotaciones.

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

c) Los usos pormenorizados del ámbito ordenado.

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

## **Subsección 2ª. Planes Parciales de Ordenación**

### **Artículo 52. Planes Parciales de Ordenación: función**

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

2. La formulación y tramitación de los Planes Parciales de Ordenación requiere la vigencia previa del Plan General Municipal que deban desarrollar y, en su caso, complementar o mejorar.

### **Artículo 53. Clases de Planes Parciales de Ordenación**

1. Por su objeto, los Planes Parciales de Ordenación podrán ser de desarrollo del Plan General Municipal o de mejora de la ordenación detallada de éste.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de Desarrollo precisan la previa ordenación estructural del correspondiente Plan General Municipal, estableciendo la ordenación detallada del concreto ámbito al que se refieran.

3. Con las limitaciones previstas en el presente Reglamento, los Planes Parciales de Ordenación de Mejora modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada establecida en el correspondiente Plan General Municipal para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

### **Artículo 54. Ámbito de los Planes Parciales de Ordenación**

Los Planes Parciales de Ordenación abarcarán uno o varios sectores delimitados según los criterios establecidos en el artículo 33 del presente Reglamento.

### **Artículo 55. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación**

En el marco de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de sus normas reglamentarias de desarrollo, los Planes Parciales de ordenación establecen las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación de Desarrollo serán las que integran la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.

2. Cuando el Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo forme parte de un Programa de Ejecución, podrá prescindir de las determinaciones a que se refiere el número 5 del artículo 26, siempre que éstas se incluyan en el Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación de Mejora pueden modificar la ordenación detallada que, para su ámbito concreto, defina el Plan General Municipal.

### **Artículo 56. Documentación de los Planes Parciales de Ordenación**

Los Planes Parciales de Ordenación se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte escrito, gráfico y, en su caso, informático:

- a) Memoria Informativa y Justificativa.
- b) Planos de Información.
- c) Normas Urbanísticas.
- d) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso.
- e) Planos de Ordenación.

### **Artículo 57. Memoria Informativa y Justificativa**

La Memoria Informativa y Justificativa de los Planes Parciales de Ordenación tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones de éste, incluidas las gráficas, y deberá establecerse en los siguientes términos:

#### 1. Información.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado. A tal efecto y sobre la base del estudio de impacto ambiental, exigido por el [artículo 75.3ª](#) de la Ley 15/2001, que deberá formar parte de la Memoria, hará especial referencia a los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- 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 General Municipal.
- e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.
- f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.
- g) Estudio económico que garantice la viabilidad del plan, salvo cuando se tramite conjuntamente con un Programa de Ejecución.

#### 2. Fundamentación.

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.
- 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 prevista con precisión en todo caso del cumplimiento del porcentaje de uso residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- d) Definición y cómputo de los elementos propios de la red secundaria y, en su caso, básica de dotaciones, con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las reglas establecidas en el artículo 28 del presente Reglamento.
- e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación, con justificación de la observancia de las condiciones legales y reglamentarias.
- f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle, definiendo el propósito específico de los mismos.
- g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, 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.
- h) Secuencia lógica de desarrollo en los términos establecidos en el [artículo 71](#) de la Ley 15/2001.

## **Artículo 58. Planos de información**

Los Planos de información, de los Planes Parciales de Ordenación, que se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido y se formalizarán en soporte gráfico e informático, deberán representar como mínimo:

1. La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.
2. La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial de Ordenación.
3. La topografía del terreno.
4. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
5. La ordenación estructural del sector o sectores y de su entorno, definida en el Plan General Municipal.



6. Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

### **Artículo 59. Normas Urbanísticas**

1. Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales de Ordenación regularán las determinaciones de la ordenación detallada de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 49 del presente Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas por el Plan General Municipal, por no ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras propuestas.

### **Artículo 60. Catálogo de Bienes Protegidos que forme parte integrante de los Planes Parciales de Ordenación**

Cuando proceda la formación de Catálogo de Bienes Protegidos por existir en el sector algún bien merecedor de protección, aquél se confeccionará de conformidad con lo establecido en los artículos 87, 88 y 89 del presente Reglamento y demás normativa de aplicación.

### **Artículo 61. Planos de Ordenación**

Los Planos de Ordenación del Plan Parcial de Ordenación 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 como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural que afecte a su ámbito propio.

Los Planos de Ordenación deberán expresar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en particular, de los calificados para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) Definición de la red secundaria y, en su caso, de la red básica de reservas de suelo dotacional público, con determinación, para la red viaria, de sus anchos y características geométricas, así como de 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 General Municipal o dispuestos por el Plan Parcial de Ordenación, que, en caso de integración de éste en un Programa de Ejecución, podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación.

e) Parcelación, en su caso, con carácter orientativo que permita definir las posibles tipologías parcelarias y la aplicación de los coeficientes de edificabilidad en función de los diferentes usos y tipologías edificatorias previstos en la ordenación. Se procurará acomodar la dimensión de la parcela mínima edificable a los derechos derivados de las dimensiones de las parcelas originarias con la finalidad de evitar, en lo posible, los proindivisos o las indemnizaciones, en su caso.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el apartado 6 del artículo 58 del presente Reglamento.

g) Cualquier otro extremo cuya representación se considere necesaria para la mejor definición de la ordenación detallada, como gráficos prospectivos, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan alcanzar su perfecto conocimiento.

## **Artículo 62. Documentación adicional de los Planes Parciales de Ordenación de Mejora**

Cuando los Planes Parciales de Ordenación de Mejora modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales Municipales su documentación, además de lo dispuesto en los artículos 58 a 61, ambos inclusive, del presente Reglamento, deberá desarrollar los siguientes extremos:

### 1. La Memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la mejora, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del entorno inmediato de éste, haciendo especial referencia a la red básica o estructural de dotaciones.

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

c) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior la nueva ordenación del ámbito, a los efectos de justificar la mejora.

### 2. Los Planos de ordenación:

a) Ordenación detallada conjunta del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, a escala 1:2.000 como mínimo, y los relativos a alineaciones y rasantes a 1:1.000 como mínimo por reflejar la mejora de la ordenación en su contexto espacial inmediato.

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados por consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del apartado 2 del artículo 33 del presente Reglamento.

c) Refundición de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan General Municipal para el entorno en el que se ubique aquélla, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

### **Subsección 3ª. Planes Especiales de Reforma Interior**

#### **Artículo 63. Planes Especiales de Reforma Interior: función**

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior complementan, por encomienda del Plan General Municipal y para los ámbitos delimitados por éste, la ordenación detallada en áreas de suelo urbano con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana 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, preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

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

a) Áreas integradas de suelo urbano objeto de operaciones de renovación urbana, 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, aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

#### **Artículo 64. Clases de Planes Especiales de Reforma Interior**

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también mejorar el Plan General Municipal.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo concretan las determinaciones de los Planes Generales Municipales, estableciendo la ordenación detallada del ámbito que comprendan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora acomodan la ordenación detallada y, en su caso, los criterios y objetivos establecidos por el Plan General Municipal a nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otros

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 65. Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior**

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

2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior se delimitará atendiendo a 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 66. Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior**

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior son las integrantes de la ordenación detallada definida en el artículo 26 del presente Reglamento.

2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior forme parte de un Programa de Ejecución, el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el apartado 5 del artículo 26, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. El Plan Especial de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, a desarrollar mediante Programas de Ejecución, 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.

4. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora pueden modificar:

a) Los criterios y objetivos de la ordenación detallada definidos, en su caso, por el Plan General Municipal para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural a que se refiere el artículo 25 del presente Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

### **Artículo 67. Límites de la modificación de la ordenación estructural por los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora**

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora no podrán afectar, ni alterar de modo alguno, las directrices definitorias del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecido por el Plan General Municipal.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora podrán, excepcionalmente, reclasificar terrenos de suelo no urbanizable común como suelo urbano no consolidado, en la medida estrictamente indispensable en que dichos terrenos fueran necesarios para mejorar la ordenación dispuesta por el Plan General Municipal y siempre que se cumplan acumulativamente los siguientes requisitos:

a) Obedecer la reclasificación, que deberá respetar en cualquier caso los Criterios de Ordenación Urbanística aplicados en la clasificación originaria, a la adaptación del ámbito del planeamiento especial a circunstancias naturales sobrevenidas o al ajuste de su delimitación a la realidad topográfica o geográfica del suelo.

b) Concurrir garantías de la suplementación de las dotaciones de la red básica que, en su caso, exija la ampliación del suelo urbano y su debida integración en la estructura urbanística.

c) Declaración favorable emitida en la evaluación medioambiental elaborada de acuerdo con la legislación aplicable.

### **Artículo 68. Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito, gráfico y, en su caso, 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 Protegidos.
5. Planos de Ordenación.

### **Artículo 69. Memoria de los Planes Especiales de Reforma Interior**

La Memoria Informativa y Justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones de éste, incluidas las gráficas, y deberá establecerse en los siguientes términos:

1. Información.

La memoria de los Planes Especiales de Reforma Interior se ocupará de analizar las características básicas y generales que presente el ámbito al que se refieran al tiempo de su formulación, haciendo especial referencia, 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 Plan General Municipal.
- d) En su caso, obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.
- e) Afecciones que resulten de la legislación sectorial.

## 2. Fundamentación.

En esta parte la Memoria, partiendo del análisis efectuado en el apartado anterior, desarrollará, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural establecida en el Plan General Municipal.
- 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 propuesta y, en todo caso, del cumplimiento del porcentaje de uso residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- d) Definición, cómputo y justificación de los estándares y los elementos propios de la red secundaria y, en su caso, básica de dotaciones.
- e) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle, definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.
- f) Ficha-resumen de cada una de las unidades de actuación urbanizadora y, en su caso, de actuación edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes para su perfecta ejecución, que deberá consignarse como anexo a la Memoria.
- g) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

## **Artículo 70. 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, y tendrán por objeto:

- a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística inmediata.
- b) El reflejo de la situación catastral de los terrenos al tiempo 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 General Municipal de pertinente aplicación.
- 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 71. Normas urbanísticas**

Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior regularán las determinaciones de la ordenación detallada del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 49 del presente Reglamento.

### **Artículo 72. Catálogo de Bienes Protegidos que forme parte de los Planes Especiales de Reforma Interior**

Cuando en su ámbito existan bienes susceptibles de protección, los Planes Especiales de Reforma Interior deberán incluir el pertinente Catálogo, que se confeccionará de acuerdo con lo establecido en los artículos 87, 88 y 89 del presente Reglamento y demás normativa de aplicación.

### **Artículo 73. Planos de ordenación**

1. Los planos de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior deberán elaborarse a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, debiendo adoptarse como mínimo la 1:2.000 para la ordenación detallada y la 1:500 para el análisis de ámbitos espaciales por manzanas completas y se presentarán en soporte tanto gráfico como informático. Asimismo, expresarán las determinaciones propias de la ordenación detallada, incluso en su integración con la ordenación estructural aplicable al ámbito propio de ésta.

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

- a) Calificación de todos los terrenos, de la que resulten con precisión sus destinos urbanísticos concretos y, en particular, el de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

b) Determinación de la red secundaria y, en su caso, de la red básica de reservas de suelo dotacional público, definiendo, por lo que respecta a la red viaria, sus anchos y características geométricas, así como perfiles, con señalamiento, al menos, de 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 General Municipal o en el Plan Especial de Reforma Interior. Cuando este último se integre en un Programa de Ejecución, estos extremos podrán quedar remitidos al Anteproyecto o al Proyecto de Urbanización correspondiente.

d) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables. Deberá procurarse el dimensionamiento de éstas que más favorezca la adjudicación independiente de solares resultantes a los propietarios de parcelas originarias y, por tanto que en mayor medida evite tanto las adjudicaciones en proindiviso como las indemnizaciones sustitutivas.

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

#### **Artículo 74. Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora**

Quando los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora impliquen modificación de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales Municipales, su documentación deberá desarrollar, además de los extremos prescritos con carácter general en el artículo anterior, los siguientes:

##### 1. Memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la reforma, en relación tanto con los terrenos objeto del planeamiento especial, como con los de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de reservas de dotaciones, así como de la mejora que aquella reforma represente respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano del que formen parte los expresados terrenos.

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

c) Valoración del impacto ambiental y razonamiento del cumplimiento del requisito establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 67 del presente Reglamento, en el caso de reclasificación de terrenos de suelo no urbanizable común.

##### 2. Planos de ordenación:

a) Representación de conjunto de la ordenación detallada del ámbito ordenado y de sus



inmediaciones, en la que se exprese la mejora que aquella suponga en su contexto espacial.

b) En el caso de no delimitación del ámbito de planeamiento especial por el Plan General Municipal o de modificación de la prevista en éste, delimitación del nuevo ámbito objeto de reforma conforme a los criterios del apartado 2 del artículo 65 del presente Reglamento.

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

d) Representación de la refundición de la nueva ordenación prevista por el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y la establecida por el Plan General Municipal con carácter de estructural y también detallada para los terrenos que circunden el ámbito de aquél, para la valoración de 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.

### **Subsección 4ª. Planes Especiales de Ordenación**

#### **Artículo 75. Planes Especiales de Ordenación: función**

Los Planes Especiales de Ordenación complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones del planeamiento general.

#### **Artículo 76. Clases de Planes Especiales de Ordenación**

En desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales Municipales, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación 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 oficial o pública.

#### **Artículo 77. Determinaciones de los Planes Especiales de Ordenación**

Los Planes Especiales de Ordenación establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las determinaciones específicas que demande su objeto concreto y se precisan en los artículos

siguientes.

### **Artículo 78. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional**

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

### **Artículo 79. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación**

Los Planes Especiales de Ordenación 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.
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 dotaciones.
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 80. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación de definición o protección del paisaje o el medio natural**

Los Planes Especiales de Ordenación que tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos exigidas por la legislación sectorial que sea de aplicación a los terrenos 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 81. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación, protección y conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico**

Los Planes Especiales de Ordenación que tengan por objeto la protección y 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, protección, 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 de la estructura parcelaria, que con carácter general deberá preservar la histórica, salvo cuando se justifique suficientemente la procedencia de alterarla.
5. Previsiones sobre la plantación y conservación de especies vegetales características del lugar.

### **Artículo 82. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación de definición del trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras**

Los Planes Especiales de Ordenación que tengan entre su objeto la definición del trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras, deberán garantizar la adecuada conexión de las mismas a las existentes y su mejor accesibilidad a toda la zona de aplicación de dicho Plan.

### **Artículo 83. Determinaciones específicas de los Planes Especiales de Ordenación 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 oficial o pública**

Los Planes Especiales de Ordenación que tengan por objeto la vinculación de terrenos a regímenes de protección oficial o pública deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Identificación de las áreas y las parcelas o solares que queden vinculadas al correspondiente régimen de protección oficial o 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. Documentación de los Planes Especiales de Ordenación**

1. La documentación de los Planes Especiales de Ordenación 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 complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte escrito, gráfico y, en su caso, como informático.

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

a) Estudio informativo, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial de Ordenación.

b) Memoria, descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial de Ordenación.

c) Estudio o Estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial de Ordenación de que se trate.

d) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.

e) Cuaderno de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

f) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial de Ordenación se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.

g) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso, en los términos del [artículo 72.4](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

h) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

### **Subsección 5ª. Catálogos de Bienes Protegidos**

#### **Artículo 85. Catálogos de Bienes Protegidos: función**

Los Catálogos de Bienes Protegidos identifican y regulan la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de 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.

## **Artículo 86. Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística**

1. Todos los Planes Generales Municipales han de incluir el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, los Catálogos pueden aprobarse de forma independiente por el procedimiento establecido para los Planes Especiales o como documentos integrantes de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales de Ordenación, sean o no de Reforma Interior.

3. En todo caso y sin perjuicio de cuantos otros pudieran ser procedentes, la aprobación o modificación de los Catálogos se someterá a previo informe del órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en la materia, que, salvo que la legislación sobre patrimonio histórico y cultural de Extremadura determinara otra cosa, podrá entenderse emitido en sentido favorable una vez que transcurrieren dos meses desde la recepción de la documentación completa por dicho órgano.

## **Artículo 87. Determinaciones de los Catálogos de Bienes Protegidos**

1. Los Catálogos de Bienes Protegidos 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 y sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial de aplicación, las previsiones de los Catálogos de Bienes Protegidos 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, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

c) En el caso de la destrucción o desaparición por cualquier causa 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

Protegidos, previo informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural. En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente. El aprovechamiento subjetivo que pueda corresponder al propietario de dicho suelo no podrá exceder del preciso para una edificación de superficie construida idéntica a la destruida o desaparecida, con independencia de que aquélla deba suponer reconstrucción o no de la misma.

## **Artículo 88. Niveles de protección de los Catálogos de Bienes Protegidos**

Sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial de aplicación, los Catálogos de Bienes Protegidos 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 desde luego:

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 Protegidos 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 permitidos en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definatorios 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 Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o 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 definatorios del ambiente protegido.

## **Artículo 89. Documentación de los Catálogos de Bienes Protegidos**

Los Catálogos de Bienes Protegidos constarán de los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa y Justificativa de los criterios de catalogación seguidos.

2. Estudios Complementarios.

3. Planos de Información.

4. Ficha individual de cada elemento catalogado con indicación de los datos identificativos del inmueble, nivel de protección asignado de entre los previstos en el artículo 88 del presente 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 inmueble catalogado y fotografías de éste.

6. Normativa de aplicación expresiva del resultado pretendido.

7. Planos prospectivos de los efectos de las medidas previstas y su aplicación a los inmuebles, que contarán como mínimo con escala 1:2.000 para situación y ordenación, y escala 1:500 para los planos de medidas previstas, y de aplicación en inmuebles.

### **Artículo 90. Registro de bienes catalogados**

1. La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio creará y gestionará un Registro actualizado de todos los inmuebles 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 de todos los bienes catalogados, así como de las medidas para su conservación, rehabilitación y protección.

## **Subsección 6ª. Estudios de Detalle**

### **Artículo 91. Estudios de Detalle: función**

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.

b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.

c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

### **Artículo 92. Límites de los Estudios de Detalle**

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal,



el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

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

a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

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

3. Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

### **Artículo 93. Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa**

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, 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 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 94. Documentación de los Estudios de Detalle**

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

1. Información gráfica:

a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.

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

2. 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.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.

b) La ordenación de volúmenes.

### **Subsección 7ª. Otros instrumentos de ordenación urbanística**

#### **Artículo 95. Criterios de Ordenación Urbanística: función**

Los Criterios de Ordenación Urbanística tienen por objeto la fijación de modelos orientativos de ordenación urbanística, a fin de fomentar la homogenización y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los demás instrumentos de ordenación urbanística.

#### **Artículo 96. Determinaciones de los Criterios de Ordenación Urbanística**

Los Criterios de Ordenación Urbanística establecerán todas o algunas de las siguientes determinaciones:

1. Objetivos y prioridades del planeamiento de ordenación urbanística, 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 establecidos tanto legales como reglamentarios.

2. Soluciones tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

3. Diseño y ejecución de obras de urbanización.

4. Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las

construcciones en función de su destino y uso característicos, pudiendo tener carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados de forma que los planes de ordenación urbanística puedan establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

5. Criterios, incluso por áreas territoriales, para la apreciación, conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y del presente Reglamento, del peligro de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable, 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 97. Eficacia de los Criterios de Ordenación Urbanística**

1. Con carácter general, los Criterios de Ordenación Urbanística despliegan respecto de los restantes instrumentos de ordenación urbanística una eficacia meramente orientativa, de acuerdo con la función homogeneizadora y de fomento de la coherencia del contenido propio del planeamiento que les atribuye el artículo 95 del presente Reglamento.

2. No obstante y previa audiencia a los Municipios afectados, podrá otorgarse a los modelos de regulación previstos en el número 4 del artículo anterior el carácter de normas vinculantes de directa aplicación en Municipios que no cuenten con Plan General Municipal.

3. En todo caso, los criterios a que se refiere el punto 5 del artículo anterior serán vinculantes y de directa aplicación para el otorgamiento, en suelo no urbanizable (SNU), de la calificación urbanística para usos en edificación.

### **Artículo 98. Documentación de los Criterios de Ordenación Urbanística**

Los Criterios de Ordenación Urbanística se formalizarán en la documentación, expresada en soporte tanto escrito, gráfico y, en su caso, informático, que sea necesaria para definir con precisión su contenido. En cualquier caso, formarán parte de dicha documentación una Memoria justificativa y Planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

### **Artículo 99. Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización**

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización complementarán la ordenación urbanística en los términos de lo dispuesto en el [artículo 85](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

## **TÍTULO III. Innovación de la ordenación**

## **CAPÍTULO I. Innovación de la ordenación territorial**

### **Artículo 100. Innovación de la ordenación territorial: revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos**

1. La innovación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstos, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

2. Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial la alteración de sus objetivos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial y a cualesquiera de los criterios territoriales básicos a que se refieren los artículos 11 y 17 del presente Reglamento.

3. Se entiende por modificación cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial distinta de la que deba tener lugar en forma de revisión de éstos.

### **Artículo 101. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación territorial**

La innovación de los instrumentos de ordenación territorial deberá 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.

c) Documentación gráfica comparativa de la nueva ordenación con la anterior.

2. En los Planos de Ordenación deberá incluirse uno que refleje la integración de la nueva ordenación en la estructura territorial vigente.

## **CAPÍTULO II. Innovación de la ordenación urbanística**

### **Artículo 102. Innovación de la ordenación urbanística: revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos**

La innovación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstos, en los términos legal y

reglamentariamente dispuestos.

### **Artículo 103. Revisión de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación urbanística la reconsideración total de dicha ordenación, así como la de las determinaciones de la ordenación estructural por aquéllos establecida, cuando suponga alteración de las características definitorias del modelo territorial adoptado por los Planes Generales Municipales.

2. Los planes de ordenación urbanística se revisarán, en todo caso, en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos mismos.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, podrá disponerse la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística según proceda, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del [apartado 2 del artículo 81](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### **Artículo 104. Modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Se entiende por modificación de los instrumentos de ordenación urbanística toda innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá iniciarse la tramitación de modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

3. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

### **Artículo 105. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de**

## **ordenación urbanística**

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística 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 del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como asegurar la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos del presente Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda y asegurar las medidas dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso. A tal efecto, cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública.

2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige evaluación medioambiental efectuada por órgano competente, conforme a la legislación aplicable.

3. La innovación del Plan que comporte diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres deberá prever el mantenimiento de su superficie en ubicación distinta y garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.

4. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.

5. La innovación del Plan que venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá la delimitación de un área territorial que cumpla las condiciones de sectorización señaladas en el artículo 33 del presente Reglamento y su clasificación como suelo urbanizable o, incluso, como urbano no consolidado integrado en una unidad de actuación.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el [artículo 196.3](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de sus obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que le sean exigibles.

En todo caso, serán preceptivos los informes favorables de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y del Consejo Consultivo de Extremadura.

6. No se podrán recalificar las parcelas cuyo destino precedente haya sido el de uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional salvo que del informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público a que estaban destinados o se justifique la innecesariedad del destino de suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

7. La innovación realizada a través de un Programa de Ejecución que afecte a un área de reparto definida en el Plan General Municipal, por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el apartado 5 del artículo 34 del presente Reglamento comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento medio que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15% del previsto por el planeamiento.

8. En virtud de lo establecido en los artículos 118.1 y [30](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en ningún caso se considerará innovación, 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 General Municipal. En consecuencia, no se considerará modificado el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bastando con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 38.3.2 del presente Reglamento.

### **Artículo 106. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística**

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la Memoria Informativa y Justificativa deberán desarrollarse los siguientes extremos:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano en el que se encuentre el ámbito afectado.

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

c) Justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 del presente Reglamento y artículos 74, 80, [82](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

d) Evaluación medioambiental y, en su momento, declaración de la innovación que reclasifique suelo no urbanizable.

e) Documentación gráfica comparativa de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.

f) Estudio comparativo, estado actual y modificado, de superficies, usos, dotaciones, aprovechamientos, y edificabilidades.

## 2. En los Planos de Información y Ordenación:

a) Planos de la Ordenación detallada y conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, expresivos de la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

b) En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados, ajustándose a criterios de racionalidad.

c) Documento de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Urbanístico vigente, tanto estructural como, en su caso, detallada para el entorno en el que se ubique aquélla, en orden a que se valore cómo incide la innovación en su entorno inmediato.

d) Planos de información que contengan como mínimo plano de situación y emplazamiento con delimitación expresa del ámbito de afección, planos de estado actual del planeamiento vigente y planos de información que se exige en cada figura de planeamiento que se pretenda innovar que estén relacionados con el objeto y/o contenido de la misma.

## **Artículo 107. Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística precisados de adaptación, revisión o modificación**

1. La Junta de Extremadura, a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y audiencia durante el plazo de un mes de los Municipios afectados, podrá acordar la suspensión, en todo o en parte, de la vigencia de los planes de ordenación urbanística, cuando éstos, estando afectados por determinaciones de los instrumentos de la ordenación del territorio, no hayan sido adaptados a ellos en los plazos fijados al efecto, así como en el supuesto previsto en el [artículo 188](#) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

La suspensión a que se refiere el párrafo anterior es independiente de la que puede acordarse, conforme al artículo 116 del presente Reglamento, para estudiar y tramitar la innovación de los planes de ordenación urbanística.

2. El acuerdo de suspensión determinará el ámbito territorial y el alcance de la medida y conllevará 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 Extremadura».

3. Hasta tanto no se apruebe la adaptación o innovación del plan de ordenación urbanística de que se trate, se dictarán normas supletorias, que regirán en el ámbito afectado hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación o innovación.

4. Corresponde a la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, acordar la aprobación inicial de las normas supletorias en el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, sometiénolas simultáneamente, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Extremadura» y por plazo de veinte días, a los trámites de información pública y audiencia de los Municipios afectados. Corresponde, asimismo, a dicha Vicepresidencia, a propuesta de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, la aprobación definitiva de las normas supletorias, una vez examinadas las alegaciones formuladas y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5. 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 plan de ordenación urbanística suspendido, sin perjuicio de que, iniciado ulteriormente el procedimiento de adaptación de dicho plan a las Directrices de Ordenación Territorial o al Plan Territorial o de innovación del mismo, según proceda, la Administración competente pueda acordar la suspensión de licencias.

## **TÍTULO IV. Tramitación de los instrumentos de ordenación**

### **CAPÍTULO I. Tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio**

#### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones de carácter general sobre la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial**

#### **Artículo 108. Suspensión de planes urbanísticos para garantizar la eficacia de instrumentos de ordenación del territorio en elaboración**

Cuando así sea necesario para garantizar la efectividad de un instrumento de ordenación del territorio cuya elaboración se acuerde o esté acordada, la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura, previa propuesta de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio efectuada a la vista del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de la audiencia al Municipio o Municipios afectados por plazo mínimo de quince días, podrá suspender cualquier Plan, 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, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en

sustitución de las suspendidas, las cuales se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo previsto por el apartado 4 del artículo 107 del presente Reglamento. La suspensión regirá hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor del instrumento de ordenación del territorio y nunca por tiempo superior a dos años.

## **SECCIÓN 2ª. Tramitación de las Directrices de Ordenación Territorial**

### **Artículo 109. Formulación de las Directrices de Ordenación Territorial**

1. La formulación de las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura será acordada por la Junta de Extremadura a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

2. El acuerdo de formulación será motivado, expresando objetivos y plazo para su redacción, cuya dirección técnica corresponderá a la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio. Dicho acuerdo, que revestirá la forma de Decreto, se publicará en el «Diario Oficial de Extremadura».

3. En el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial deberá asegurarse la intervención y participación de las Administraciones y entidades públicas afectadas por razón de su competencia.

Asimismo, con carácter previo a su elaboración completa, deberá formularse un Avance con el siguiente contenido:

a) Memoria Informativa que comprenda el diagnóstico del territorio, estableciendo los criterios generales y objetivos a alcanzar, definiendo los esquemas previos de articulación territorial y las medidas generales encaminadas a la satisfacción de los fines marcados.

b) Documentación gráfica, a escala adecuada, expresiva de las determinaciones informativas que comporten afección física en el territorio.

### **Artículo 110. Elaboración y tramitación de las Directrices de Ordenación Territorial**

1. Una vez elaborado el avance de las Directrices de Ordenación Territorial y aprobado que fuere por la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se someterá a información pública por plazo no inferior a dos meses, mediante inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Extremadura» y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a los efectos de formulación de alegaciones, sugerencias y alternativas por parte de los particulares y entidades públicas y privadas interesadas.

2. Concluido el período de información pública y tras el análisis, valoración y asunción total o parcial de sus resultados, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y

el Territorio procederá a la elaboración del Anteproyecto de Directrices de Ordenación Territorial, con la documentación expresiva de las determinaciones expresadas en el artículo 11 del presente Reglamento.

3. Previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio resolverá sobre la aprobación del Anteproyecto, elevándolo, en su caso y a través de la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura, al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura a los efectos de su aprobación como proyecto y ulterior remisión a la Asamblea de Extremadura, quien procederá a su aprobación definitiva de conformidad con lo establecido por el Reglamento de la Asamblea de Extremadura.

### **SECCIÓN 3ª. Tramitación de los Planes Territoriales**

#### **Artículo 111. Formulación de los Planes Territoriales**

1. La tramitación de los Planes Territoriales se iniciará por acuerdo de la Junta de Extremadura, a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

2. Con carácter previo a la elevación de la propuesta referida, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio dará audiencia a las Corporaciones Locales cuyo territorio quede total o parcialmente comprendido en el ámbito del Plan Territorial.

3. La formulación del Plan Territorial se acordará por la Junta de Extremadura a propuesta de su Vicepresidencia adoptada a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y mediante acuerdo motivado, que habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura», debiendo expresarse los objetivos que persiga satisfacer y los plazos máximos para su elaboración.

4. Corresponderá a la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio la dirección técnica para la elaboración de los Planes Territoriales, debiendo garantizarse durante la misma la participación de todas las Administraciones Públicas afectadas por aquéllos y, en particular, de los Ayuntamientos incluidos en su ámbito territorial.

#### **Artículo 112. Elaboración y tramitación de los Planes Territoriales**

1. A la vista del resultado de la consulta realizada con carácter previo al acuerdo de formulación de los Planes Territoriales a las Corporaciones Locales afectadas, se procederá a la elaboración del mismo.

2. Una vez culminados los trabajos de redacción de los Planes Territoriales con el contenido y determinaciones comprendidas en el artículo 17 del presente Reglamento, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio procederá a su aprobación inicial,

exponiéndose al público durante dos meses como mínimo, mediante inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Extremadura» 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.

3. Concluido el período de información pública, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio valorará cuantas sugerencias, alternativas y reclamaciones se hubieran formulado, introduciendo las rectificaciones que estime procedentes y, a través de la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura y previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, elevará el plan a la consideración del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para su examen y, en su caso, aprobación definitiva, mediante Decreto, que deberá ser publicado en el «Diario Oficial de Extremadura».

## **SECCIÓN 4ª. Tramitación de los Proyectos Interés Regional**

### **Artículo 113. Elaboración y promoción de los Proyectos de Interés Regional**

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Interés Regional ante la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio:

a) Las Administraciones Públicas, sus Organismos Autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes así como las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este 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 ante la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio la Declaración de Interés Regional que el [artículo 62](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura exige con carácter previo y como condición a la tramitación del Proyecto de Interés Regional.

### **Artículo 114. La Declaración de Interés Regional**

1. La solicitud de Proyecto de Interés Regional que presenten los particulares se habrá de acompañar de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 del artículo 21 del presente Reglamento.

2. Una vez presentada la solicitud referida, la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio deberá dar audiencia a los Municipios afectados por el Proyecto de Interés Regional, por un período mínimo de diez días.

3. La Junta de Extremadura 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.

4. Una vez obtenida la Declaración de Interés Regional, se elaborará el Proyecto de Interés Regional correspondiente con el contenido y determinaciones expresadas en los artículos 21 y 22 del presente Reglamento y se presentará ante la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para que, por medio de su Presidencia, resuelva sobre su aprobación inicial.

### **Artículo 115. Elaboración y tramitación de los Proyectos de Interés Regional**

1. Una vez se produzca la aprobación inicial, la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, procederá a someter de forma inmediata a información pública el Proyecto de Interés Regional durante el plazo de un mes, mediante anuncio en el «Diario Oficial de Extremadura» y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

2. Simultáneamente y por el mismo plazo previsto en el número anterior, se dará audiencia al Municipio o Municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto. Durante el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio 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.

3. La Junta de Extremadura, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, a propuesta de su Vicepresidencia, a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura, aprobará definitivamente el Proyecto de Interés Regional, si procede.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Diario Oficial de Extremadura».

## **CAPÍTULO II. Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones de carácter general sobre la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística**

#### **Artículo 116. Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de planes de ordenación urbanística**

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, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística vigente.

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 del régimen urbanístico 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 del presente artículo se extinguirá, en todo caso, por el transcurso del plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la publicación del acuerdo de sometimiento a información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan innovación de la ordenación urbanística 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 del acuerdo de sometimiento a 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 a la publicación del acuerdo de sometimiento a información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 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 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 y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

No se entenderá con idéntica finalidad la redacción de un instrumento de ordenación urbanística o su innovación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

8. La suspensión de licencias implicará, también, la de la aprobación de nuevos Programas de Ejecución en la zona afectada. Los Programas ya aprobados y aún 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.

## **Artículo 117. Procedimiento y alcance de los Avances de Planeamiento**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación propia de los Planes Generales Municipales en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el presente Reglamento, podrán

formularse Avances de Planeamiento de cualquier instrumento de ordenación urbanística, cuya instrucción de los procedimientos para su aprobación no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública.

2. En cualquier caso, la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.

## **SECCIÓN 2ª. Procedimiento para la aprobación del Plan General Municipal**

### **Subsección 1ª. Avances y concertación del Plan General Municipal**

#### **Artículo 118. Avances de Planeamiento**

Los Municipios y cualesquiera otros organismos interesados en la elaboración de un Plan General Municipal deberán o podrán, según corresponda, formular documentos de Avance del Planeamiento en orden a procurar las concertaciones interadministrativas a que se refieren los artículos 119 y 120 del presente Reglamento.

#### **Artículo 119. Concertación previa del Avance del Plan General Municipal con los Municipios colindantes**

1. Durante la redacción técnica del Plan General Municipal, el Municipio formulará consultas y promoverá el acuerdo sobre su contenido con los Municipios colindantes en lo que respecta a la clasificación y calificación de los suelos contiguos de los referidos municipios.

2. La tramitación de estas actuaciones se reflejará en el expediente mediante la incorporación de los siguientes documentos:

a) Los documentos de 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 emitidos.

d) Las actas de las sesiones celebradas, con resumen de las deliberaciones y posiciones adoptadas por las partes, así como, en su caso, el contenido íntegro de los acuerdos alcanzados.

3. En caso de que en el plazo de un mes no se hubiese alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del Avance y los Municipios colindantes afectados, el Avance deberá ser presentado a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para que, a través de su Presidencia y previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de 15 días, proceda a resolver sobre su aprobación.

4. La resolución sobre la aprobación del Avance será vinculante para todos los Municipios afectados, debiendo formularse el Plan General Municipal de conformidad con la misma, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para su aprobación definitiva.

### **Artículo 120. Concertación potestativa previa del Avance del Plan General Municipal con la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio**

1. Una vez acordado el contenido del Avance del Plan General Municipal con los Municipios colindantes afectados, de acuerdo con lo previsto por el artículo anterior, será potestativo por parte del Municipio proceder a realizar la concertación previa con la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, con la finalidad de definir el modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con las Directrices de Ordenación Territorial y determinaciones de los Planes Territoriales.

2. A los efectos de cumplimentar el trámite potestativo de concertación previa, el Municipio remitirá a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio la documentación técnica, que comprenderá, como mínimo, la expresiva de la ordenación estructural correspondiente al Plan.

3. La Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, en el plazo de dos meses desde el día de ingreso del expediente del documento para la concertación en su Registro de entrada, emitirá informe en el que se pronunciará sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y la procedencia o no de considerar superada la fase de concertación.

### **Subsección 2ª. Tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales**

#### **Artículo 121. Aprobación inicial de los Planes Generales Municipales**

1. La tramitación de los Planes Generales Municipales se iniciará de oficio por el Municipio y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por cualquier persona privada legitimada para ello, llevándose a cabo en los términos previstos por la legislación de régimen local.

2. Una vez aprobado inicialmente, el Plan General Municipal se someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda la documentación, incluida la de evaluación medioambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el «Diario Oficial de Extremadura» y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Durante la referida exposición al público, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse



depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento.

b) Aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento en orden a que hagan valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

## **Artículo 122. Aprobación provisional de los Planes Generales Municipales**

1. Concluidos los trámites regulados en los artículos anteriores, el Ayuntamiento se pronunciará sobre las alegaciones, recomendaciones e informaciones recibidas durante el plazo de información pública, y resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio interesando su aprobación definitiva.

2. Sin perjuicio de lo anterior y en el caso en que la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural a consecuencia de las alegaciones, recomendaciones e informes emitidos durante el período de información pública, será preceptivo abrir un nuevo período de información pública por el mismo plazo previsto para la aprobación inicial.

La existencia de nuevas alegaciones a las modificaciones que afecten a la ordenación estructural, exigirá un nuevo pronunciamiento expreso sobre las mismas.

3. Para el resto de las modificaciones que, en su caso, recogiera la aprobación provisional, así como para aquellos supuestos en que ninguna de las modificaciones practicadas afectare a la ordenación estructural no será preceptiva nueva información pública. No obstante, deberá otorgarse la audiencia a que se refiere el [artículo 77.2.3](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial cuando tales modificaciones afecten a las determinaciones aplicables al suelo urbano consolidado.

## **Artículo 123. Aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales**

1. La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, al recibir la solicitud de aprobación definitiva del Plan General Municipal, comprobará que contiene la totalidad de la documentación preceptiva, la corrección procedimental de su tramitación y el contenido técnico y jurídico del mismo, siendo así que si apreciara alguna deficiencia o insuficiencia subsanable procederá a:

a) Recabar los informes aclaratorios necesarios y los que siendo preceptivos se echen en falta en las actuaciones, incluido, en su caso, el de evaluación medioambiental.

b) Requerir, si fuera preciso, al Municipio para que subsane los trámites que no consten o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa, fijando al efecto

un plazo suficiente, que no podrá ser inferior a diez días. De no atenderse este requerimiento, se procederá a la devolución del Plan y el expediente al Ayuntamiento con la suspensión del plazo máximo por resolver.

c) Ofrecer alternativas técnicas de concertación interadministrativa en el caso en que ese trámite potestativo no se hubiera realizado o, habiendo tenido lugar el trámite de concertación, se propusieran modificaciones al mismo.

2. La resolución sobre la aprobación definitiva del Plan General Municipal deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en el Registro de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Los requerimientos de informe y de subsanación señalados en el apartado anterior suspenderán el plazo establecido para la aprobación del Plan General Municipal, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas.

El transcurso de dicho plazo sin resolución expresa autorizará a cualquier interesado y a la Administración que hubiese aprobado el Plan de modo provisional para entender denegada su aprobación.

3. La resolución autonómica sobre la aprobación definitiva de los Planes deberá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el Plan.

b) Denegar la aprobación definitiva.

c) Suspender la aprobación definitiva del Plan por deficiencias, sustantivas o de contenido, que deba subsanar el Municipio devolviéndole el expediente.

4. Las decisiones de denegación o suspensión de la aprobación definitiva deberán ser, en su caso, congruentes con el resultado de la concertación previa prevista en el artículo 120 del presente Reglamento y, en todo caso, únicamente podrán ser adoptadas en razón a criterios de oportunidad al objeto de cumplir con los siguientes cometidos:

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que estime merecedores de ella, conforme a las determinaciones específicas de esta clase de suelo y de sus categorías.

b) Asegurar que el modelo de crecimiento definido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

c) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente

para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

d) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.3 del presente Reglamento.

e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas, en particular las de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

f) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

5. Las resoluciones de la Administración autonómica 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.

### **SECCIÓN 3ª. Procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación**

#### **Artículo 124. Elaboración y tramitación de los Planes Parciales de Ordenación**

1. Corresponde a las Administraciones públicas, de oficio, la promoción y tramitación para, en su caso, instar la aprobación definitiva de Planes Parciales de Ordenación cuando se realicen con independencia y anterioridad respecto de los Programas de Ejecución.

Los particulares sólo pueden promover estos Planes Parciales de Ordenación cuando formen parte de un Programa de Ejecución.

2. Presentada la documentación completa establecida en el artículo 56 del presente Reglamento y admitida a trámite por la Administración competente, antes de la aprobación inicial y dentro del mes siguiente, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

3. Aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación por la Administración promotora, se someterá a información pública por un período mínimo de un mes, mediante anuncio en el «Diario Oficial de Extremadura» y en un diario no oficial de amplia difusión en el Municipio, debiendo respetarse las siguientes reglas:

1º Durante el período de información pública, el proyecto diligenciado del Plan Parcial deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.

2º Cuando el Plan comprenda terrenos contiguos a los pertenecientes al término de otro u otros Municipios, será preceptiva la concertación previa con ellos en los términos prescritos en el

artículo 119.

3º El acuerdo de sometimiento a información pública, con indicación de la duración y objeto, se notificará a cuantos figuren en el catastro como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Plan Parcial para que el trámite surta los efectos propios de audiencia. La notificación se practicará siempre en el domicilio fiscal que figure en el catastro. Se exceptúan de esta regla los Planes Parciales que formen parte de Programas de Ejecución, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente.

4º Durante el período de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La no emisión en plazo de los informes o dictámenes, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial.

## **Artículo 125. Aprobación Definitiva de los Planes Parciales de Ordenación**

1. La introducción de cambios en el Plan Parcial en tramitación, como consecuencia del resultado del trámite de información pública, no dará lugar a nueva celebración de este trámite ni aun si aquellos cambios fueran sustanciales.

No obstante, en el caso de los Planes Parciales de Ordenación que no formen parte de un Programa de Ejecución, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas, mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2. Corresponde al Municipio la aprobación definitiva, conforme a la [letra b del apartado 1.2 del artículo 76](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En los Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptiva la emisión previa, en el plazo de un mes, de informe de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio. Este informe versará sobre cualesquiera aspectos de legalidad, respecto de los que será vinculante, y las cuestiones de oportunidad urbanísticas que sean procedentes en relación con las determinaciones de la ordenación estructural.

3. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de seis meses. Transcurrido el plazo sin notificación de resolución expresa, la Administración que hubiera interesado aquella podrá entenderla desestimada.

## **SECCIÓN 4ª. Procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales de Ordenación**

### **Artículo 126. Elaboración y tramitación de los Planes Especiales de Ordenación**

1. Corresponde a las Administraciones públicas, de oficio, la promoción y tramitación para, en su caso, instar la aprobación definitiva de Planes Especiales de Ordenación cuando se realicen con independencia y anterioridad respecto de los Programas de Ejecución o de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Los particulares sólo pueden promover estos Planes Especiales de Ordenación cuando formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada.

2. Presentada la documentación completa establecida en los artículos 68 y 84 del presente Reglamento y admitida a trámite por la Administración competente, antes de la aprobación inicial y dentro del mes siguiente, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

3. Aprobado inicialmente el Plan Especial de Ordenación por la Administración promotora, se someterá a información pública por un período mínimo de un mes, mediante anuncio en el «Diario Oficial de Extremadura» y en un diario no oficial de amplia difusión en el Municipio, debiendo respetarse las siguientes reglas:

1º Durante el período de información pública, el proyecto diligenciado del Plan Especial deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.

2º En el caso de un Plan Especial de Ordenación que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 67.2 del presente Reglamento, junto con dicho plan se someterá a información pública el estudio medioambiental elaborado conforme a su legislación reguladora.

3º Cuando el Plan comprenda terrenos contiguos a los pertenecientes al término de otro u otros Municipios, será preceptiva la concertación previa con ellos en los términos prescritos en el artículo 119 del presente Reglamento.

4º El acuerdo de sometimiento a información pública, con indicación de la duración y objeto, se notificará a cuantos figuren en el catastro como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Plan Especial de Ordenación para que el trámite surta los efectos propios de audiencia. La notificación se practicará siempre en el domicilio fiscal que figure en el catastro. Se exceptúan de esta regla los Planes Especiales que formen parte de Programas de Ejecución o acompañen a Actuaciones de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente.

5º Durante el período de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La no emisión en plazo de los informes o dictámenes no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Especial de Ordenación.

## **Artículo 127. Aprobación Provisional y Definitiva de los Planes Especiales de Ordenación**

1. No será necesario reiterar el período de información pública, aun cuando, a la vista de las alegaciones e informes presentados durante la misma, la Administración promotora decidiese introducir cambios, incluso sustanciales, en la ordenación prevista en el Plan Especial de Ordenación. No obstante, excepto cuando el Plan forme parte de un Programa de Ejecución o acompañe a una Actuación de Rehabilitación Integrada, deberá otorgarse audiencia durante quince días, con carácter previo a su aprobación definitiva, a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados, mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2. Una vez finalizados los trámites anteriores, la Administración promotora procederá a la aprobación provisional del Plan Especial de Ordenación.

3. La aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación corresponde:

a) A los Municipios cuando se trate de Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, siempre que no afecten a la ordenación estructural y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal.

b) A la Comunidad Autónoma de Extremadura cuando se trate de Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, cuando afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal o cuando su objeto sea de competencia autonómica.

4. La Administración competente, a la vista del resultado de los trámites previstos en los artículos anteriores, resolverá la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación.

En los planes con aprobación definitiva municipal, será preceptivo el informe previo de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio cuando el Municipio cuente con una población de derecho inferior a 10.000 habitantes. Este informe versará sobre cualesquiera aspectos de legalidad, respecto de los que será vinculante, así como sobre las cuestiones de oportunidad urbanísticas que sean procedentes en relación con las determinaciones de la ordenación estructural. Transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición, se entenderá emitido en sentido favorable.

5. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de seis meses cuando la aprobación provisional sea, además, definitiva, y de cuatro meses a contar desde que el expediente completo tuviere entrada en el registro de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio cuando la aprobación definitiva sea de la competencia de la Comunidad Autónoma. Transcurrido el plazo sin notificación de resolución expresa, ésta podrá entenderse desestimada a los efectos que fueren procedentes y, en todo caso, a los prevenidos en el artículo 77.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura cuando la aprobación definitiva correspondiere a la Administración Municipal.

## **SECCIÓN 5ª. Procedimiento para la aprobación de los estudios de detalle**

## **Artículo 128. Elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle**

1. Corresponde tanto a la Administración como a los particulares la promoción mediante la elaboración de los Estudios de Detalle.

2. La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle se realizará por el mismo procedimiento que se establece en los Planes Parciales de Ordenación, salvo en cuanto al sentido del silencio administrativo, que será positivo.

## **SECCIÓN 6ª. Procedimiento para la aprobación de los Criterios de Ordenación Urbanística**

### **Artículo 129. Elaboración y tramitación y aprobación de los Criterios de Ordenación Urbanística**

Los Criterios de Ordenación Urbanística, se elaboran y se aprueban por la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y demás trámites que fueren procedentes de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y con la reguladora de la formulación y aprobación de disposiciones de carácter general. Para que los modelos de regulación que eventualmente contengan, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 96 del presente Reglamento, tengan carácter vinculante como normas de directa aplicación en Municipios que no cuenten en el Plan General Municipal, deberá darse audiencia a los Municipios afectados por el plazo de 30 días.

## **SECCIÓN 7ª. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los instrumentos de ordenación**

### **Subsección 1ª. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los instrumentos de ordenación territorial**

### **Artículo 130. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los instrumentos de ordenación territorial**

1. Previa propuesta de la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura adoptada a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde a la Junta de Extremadura acordar la innovación de cualesquiera de los Planes Territoriales y Proyectos de Interés General, y a la Asamblea de Extremadura la de las Directrices de Ordenación Territorial.

2. La innovación de los instrumentos de ordenación territorial se sujetará a los mismos trámites

prescritos para su aprobación.

## **Subsección 2ª. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los instrumentos de ordenación urbanística**

### **Artículo 131. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de:

a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, en los términos de lo preceptuado en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial y en el presente Reglamento, así como las que el propio plan permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

b) Las determinaciones que, en su caso y sin perjuicio de la protección que dispense la legislación sectorial al suelo que constituya su ámbito territorial, establezcan los Proyectos de Interés Regional.

### **Artículo 132. Especialidades en la tramitación de las modificaciones del Plan General Municipal por los instrumentos de ordenación urbanística**

1. A efectos de su tramitación, la modificación de elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta si corresponden a determinaciones propias de dicho Plan o del planeamiento de desarrollo, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan.

La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que, contenidas en cualesquiera planes de ordenación urbanística, sean propias del Plan General Municipal y no afecten a término o términos municipales colindantes, serán aprobadas definitivamente por el Municipio, previo informe de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

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 haya sufrido tres 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, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística



dependiente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

## **SECCIÓN 8ª. Procedimiento especial para la aprobación de instrumentos de ordenación urbanística**

### **Artículo 133. Tramitación de urgencia para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta de su Vicepresidencia y a iniciativa de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio previa audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística, fijando a las entidades municipales plazos máximos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

2. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio a proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el [artículo 60 de la Ley General 7/1985, de 2 de abril \(RCL 1985, 799, 1372; ApNDL 205\)](#), Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. La tramitación urgente de los instrumentos 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 116 del presente Reglamento.

b) En el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio deberá aprobar inicialmente el instrumento de ordenación correspondiente, limitando su contenido a las determinaciones precisas para ordenar su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo, sometiéndolo simultáneamente, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Extremadura» y por plazo de veinte días, a los trámites de información pública y audiencia del o de los Municipios afectados.

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, la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio resolverá sobre la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

e) Una vez aprobado definitivamente el plan, su desarrollo, su ejecución y su innovación se regirán por las reglas competenciales y procedimentales ordinarias.

### **CAPÍTULO III. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación**

#### **SECCIÓN 1ª. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial**

##### **Artículo 134. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial**

1. Las Directrices de Ordenación Territorial se publicarán en el «Diario Oficial de Extremadura».
2. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida.
3. Las Directrices de Ordenación Territorial vincularán en los términos previstos en el presente Reglamento a las distintas Administraciones Públicas, así como a cualquier persona física o jurídica.

##### **Artículo 135. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Planes Territoriales**

1. Los Planes Territoriales se publicarán en el «Diario Oficial de Extremadura» mediante Decreto.
2. Los Planes Territoriales entrarán en vigor con la publicación del Decreto que los apruebe y tendrán vigencia indefinida, debiendo observarse para su revisión y modificación los mismos trámites que para su aprobación.
3. Una vez aprobados los Planes Territoriales serán inmediatamente ejecutivos con las siguientes particularidades:
  - a) Los Planes Territoriales tendrán carácter vinculante para las distintas Administraciones públicas, así como para cualquier persona física o jurídica en los términos establecidos en el artículo 17 del presente Reglamento.
  - b) Los Planes Territoriales vincularán a los planes urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 17 del presente Reglamento.
  - c) La aprobación de los Planes Territoriales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

### **Artículo 136. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Proyectos de Interés Regional**

1. Los Proyectos de Interés Regional se publicarán en el «Diario Oficial de Extremadura».
2. Los Proyectos de Interés Regional tendrán vigencia indefinida, salvo que el suelo afectado pertenezca a la clase de suelo no urbanizable, en cuyo caso la vigencia de la aprobación del Proyecto de Interés Regional estará limitada al plazo de duración de la calificación urbanística otorgada.
3. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de la aprobación de los planes urbanísticos previstos en el artículo 137 del presente Reglamento.

### **SECCIÓN 2ª. Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística**

#### **Artículo 137. Publicación y efectos de la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. Se publicarán, con indicación de haberse efectuado el depósito del correspondiente instrumento de planeamiento en el Registro referido en la [letra f\) del apartado 1 del artículo 79](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

a) En el «Diario Oficial de Extremadura» y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación, para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos a que se refiere el apartado 2 de este artículo.

b) En el Boletín Oficial de la Provincia y por disposición del Municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

2. La aprobación de los planes de ordenación urbanística producirá los siguientes efectos:

1º 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.

2º La declaración en situación de fuera de ordenación 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. A los efectos de la situación de fuera de ordenación, deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de

mejora o reforma que se determinen.

En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

3º La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

4º La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

5º 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 unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

6º La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

No podrá excluirse del acceso de los ciudadanos y de la consulta por ellos de ninguno de los documentos integrantes de los instrumentos de planeamiento, ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Ayuntamientos deberán destinar un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento exclusivamente a su consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento a dicho efecto, los cuales deberán estar abiertos al menos cuatro horas en todos los días hábiles. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

En la solicitud de consulta que se formule por escrito deberá identificarse la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas sobre su situación y demás circunstancias de hecho que resulten imprescindible para su identificación. La Administración municipal deberá, al evaluar la consulta, hacer referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a cuantos otros sean necesarios para completar la Cédula Urbanística.

Los Municipios deberán llevar en todo caso un Libro Registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, así como cuantas otras resoluciones administrativas y sentencias les afecten.

### **Artículo 138. Registro de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística, referida en el punto 6º del artículo anterior, en la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El depósito de éstos, incluidas sus modificaciones y revisiones, será condición para su publicación.

2. Las copias de los documentos de los instrumentos de ordenación expedidas, con los debidos requisitos legales por el indicado registro, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

### **Artículo 139. Vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística**

La vigencia de los Planes es indefinida.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Primera. Régimen urbanístico de los municipios sin planeamiento general**

En los Municipios que carezcan de planeamiento general se aplicarán cuantas determinaciones se contienen en el [artículo 17](#) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y cuantas otras imponga la legislación sectorial, entendiéndose que los terrenos que reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1º del art. 3 del presente Reglamento tendrán la consideración de suelo urbano y que los restantes pertenecen a la clase de suelo no urbanizable.

### **Segunda. Armonización conceptual y terminológica**

Con el fin de homogeneizar el uso oficial 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 para la ejecución se ajustará, cuando proceda, a las clasificaciones y definiciones contenidas en los Anexos I, II y III del presente 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.

### **Tercera. Aspectos formales de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticas y de sus innovaciones**

1. En todos los planos y demás documentos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de ejecución de éstos que se sometan a información pública deberá figurar diligencia acreditativa de ser los objeto del pertinente acuerdo de aprobación inicial, extendida por el Secretario de la Entidad Local o el funcionario autorizado expresamente por la misma, así como el

funcionario autorizado por la Junta de Extremadura, en el caso de instrumentos de ordenación territorial, y de los de ordenación urbanística que la Junta de Extremadura tramite de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

2. Todos los planos y demás documentos de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y sus instrumentos de ejecución que sean objeto de acuerdo de aprobación provisional deberán ser diligenciados por el Secretario de la Entidad Local o el funcionario autorizado expresamente por la misma y, en su caso, el funcionario autorizado por la Junta de Extremadura en los mismos supuestos previstos en el apartado anterior. En la diligencia deberá hacerse constar la remisión a los efectos de la emisión de los informes preceptivos previstos por la legislación sectorial.

3. Todas las innovaciones que se introduzcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y en sus instrumentos de ejecución y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes. En los planos y documentos que queden sustituidos por la innovación deberá consignarse diligencia de invalidación, por el funcionario debidamente habilitado para ello, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones producidas por la innovación.

## **ANEXO I. Usos urbanísticos del suelo**

### **1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.**

1.1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde 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, etc.).

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): aquel 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): aquel 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): aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

## 2.2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquel 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): aquel 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 centros vacacionales escolares o similares.

c) Usos de Oficinas (TO): aquel 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): aquel 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, etcétera.

## 2.3. Uso Industrial (I).

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel 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 aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel 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 (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del presente Reglamento.

c) Uso de equipamientos (D-E): 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 Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel 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 (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

-Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.



-Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etcétera.

-Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel 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. Tipologías edificatorias**

### **1. DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Se entiende por tipología edificatoria las características morfológicas de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en 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 en los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, 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 Compacta (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 predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.

### **ANEXO III. 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 un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global (o uso pormenorizado mayoritario) 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, etcétera.

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.

4. ESTABLECIMIENTO DE RESERVAS DOTACIONALES EN LAS ZOUs: En las ZOUs definidas en suelo urbanizable, se establecerán las reservas dotacionales definidas en el artículo 28 del presente Reglamento.

En las ZOUs definidas en suelo urbano, se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de aprovechamiento atribuido, tal como se define en el artículo 27 del presente Reglamento.

