



## Título VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### Art. 337.- Definición y Ámbito

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Programado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el Programa de Actuación.

Su delimitación y ordenación se expresa en el plano "C" de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000 y en el plano "D" "Calificación".

#### Art. 338.- Determinaciones

1. El Plan General regula el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:
  - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
  - b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
  - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el Plan.
  - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
  - e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 16, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el plano "C" de "Clasificación" a escala 1/5.000, "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones.
  - f) Asignación, cuando es el caso, de los Sistemas Generales vinculados al desarrollo de cada sector.
  - g) Fijación del Aprovechamiento Tipo de la totalidad del Suelo Programado, y el de cada uno de los sectores, para cada cuatrienio.

h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

### **Art. 339.- Programación**

El Programa de Actuación señala las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el Suelo Urbanizable Programado. En las Fichas del Suelo Urbanizable Programado de las presentes Normas se especifica para cada Plan Parcial su inclusión en el primer o segundo cuatrienio.

El criterio para la inclusión de los planes parciales en el primero o segundo cuatrienio, obedece fundamentalmente, a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estrategia de crecimiento urbano propuesta en el Plan, de acuerdo con su propio modelo.

### **Art. 340.- Zonificación de Usos Globales e Intensidad**

Se prevén los usos globales siguientes:

- a) Desarrollo residencial de Intensidad Alta.  
(más de 50 viv /Ha).
- b) Desarrollo residencial de Intensidad Media.  
(entre 30 y 50 viv/Ha).
- c) Desarrollo residencial de Intensidad Baja.  
(menos de 30 viv/Ha).
- d) Desarrollo industrial y comercial.

Se establece el nuevo criterio que permite la libre decisión de los agentes, públicos o privados, en orden a, manteniendo la edificabilidad del sector o ámbito de actuación, adecuar el número de viviendas a sus necesidades; aumentándose proporcionalmente al número de viviendas que se aumente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos en vía pública.

En el Plan Parcial, Programa de Actuación o Expediente de Adaptación en el caso de los sectores de Régimen Transitorio, deberá justificar el aumento de dotaciones, sobre las previstas en la ficha de planeamiento, en aplicación del Reglamento de Planeamiento; así como sus repercusiones sobre las infraestructuras previstas.

Se establecen los siguientes límites:

- Desarrollos de Intensidad Alta y Media. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 50%, con el tope máximo de 75 viv/ha.
- Desarrollo de intensidad Baja. Se puede aumentar la densidad de la ficha de planeamiento hasta en un 40%.

## **Art. 341.- Regulación de la Ordenación y la Edificación**

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.
3. Cuando un Plan Parcial aplique a su Ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación, por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el Plan General.

En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las "especificaciones de carácter general" de este Plan General.

4. En determinados sectores de Planeamiento Parcial se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante, que serán todos aquellos que han quedado diseñados en las piezas de Suelo Urbanizable Programado en el plano "C" de "Calificación" y "E" de "Alineaciones".
5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los Sectores de Planeamiento, se considerarán inedificables los terrenos con pendiente superior al 60 %.

## **Art. 342.- Edificabilidades y Usos**

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 163 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, al contrario que el equipamiento público, consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector.

## **Art. 343.- Estándares para Sistemas Locales**

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de creación obligatoria y

gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto. El mínimo de áreas libres será del 20% de la superficie bruta del sector. Estableciéndose dos excepciones:

- En los sectores de uso industrial el porcentaje se reduce al 10%.
  - En los sectores turísticos donde se ejecute un campo de golf se reducirá igualmente al 10%.
2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Plan General en su Título IV.- Normativa General de Urbanización.

#### **Art. 344.- Vialidad y Aparcamiento**

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización.
2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.
3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo y en el capítulo 5.- del título II de estas Normas.
4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.
5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre -peatonal, rodado o mixto-, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el Título IV.- "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.
6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
7. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

#### **Art. 345.- Características Mínimas de los Servicios Urbanos**

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el Título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

#### **Art. 346.- Financiación de Cargas Externas al Sector**

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

## **Capítulo 2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO**

### **Art. 347.- Definición**

Este Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, clasifica como Suelo Urbanizable Programado en régimen Transitorio, aquellos terrenos que, provenientes de Plan Parcial de Ordenación aprobado y vigente, se encuentran bien en estado de ejecución material y física de sus determinaciones, bien al inicio del proceso de ejecución, con arreglo en todo caso a los plazos estipulados en el pertinente Plan de Etapas, siendo además su ordenación y programación adecuados a la estructura y modelo territorial adoptado por este Plan.

Sus delimitaciones se expresan en idénticos planos que el Suelo Urbanizable Programado, diferenciándose de los mismos por la grafía del acrónimo (RT).

### **Art. 348.- Determinaciones sobre el Suelo en Régimen Transitorio**

1. La adecuación de los instrumentos de planeamiento, de los que trae causa el régimen transitorio, a la estructura y modelo territorial del Plan General, lo es sin perjuicio de las alteraciones de calificación y ordenación interna que se impone a dichos ámbitos. A tal efecto se establecen las siguientes determinaciones:
  - a) Fijación del aprovechamiento del sector y densidad máxima del mismo.
  - b) Asignación de usos globales en concordancia con las determinaciones de este tipo contenidas en el Plan Parcial. Para algunos sectores en régimen transitorio, las determinaciones de este Plan General tienen el grado de precisión suficiente como si de Suelo Urbano se tratara.
  - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación a través de la asignación a cada sector de las ordenanzas de aplicación de entre las zonas y subzonas reguladas en el título precedente.  
  
Señalamiento de los estándares y superficies de suelo destinados a equipamientos, dotaciones y servicios.
  - d) Localización y trazado preferente, para algunos sectores de planeamiento en régimen transitorio, de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario y ciertos espacios de áreas libres o de equipamientos en la forma que resulta del plano "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones".
2. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento en régimen transitorio de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este capítulo, se

efectúan mediante la formulación de una ficha de características reguladoras de las indicadas condiciones que, del mismo modo que estas disposiciones, tienen carácter normativo.

### **Art. 349.- Régimen Jurídico**

1. La clasificación como Suelo Urbanizable Programado en régimen transitorio no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionados entre las determinaciones de este Plan General sobre el ámbito de que se trate, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.
2. Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del Suelo Urbanizable Programado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General, a excepción de las cesiones de suelo y aprovechamiento derivadas del Instituto del Aprovechamiento Tipo, que no le son de aplicación; y, consecuentemente, no han de ceder aprovechamientos en concepto de excesos.
3. Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, a efectuar las cesiones para suelos de reservas dotacionales, así como, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la diferencia entre el 15% de su Aprovechamiento Medio y lo cedido con anterioridad en ejecución del planeamiento de origen.

En relación a la gestión urbanística de aquéllos en los que hayan sido ya efectuadas definitivamente las operaciones de equidistribución, y aprobados por tanto los Proyectos de Compensación ó Reparcelación, dichas cesiones se materializarán de forma individualizada para cada parcela mediante el procedimiento fijado para las Actuaciones Asistemáticas.

4. Los sectores de planeamiento parcial clasificados dentro de régimen Urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución a la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa, fijándose de forma pormenorizada en las correspondientes fichas de características los plazos máximos en que deben finalizarse las obras de urbanización de cada uno en función de los que contenían los respectivos Planes Parciales en el momento de su aprobación definitiva.