

PLANES GENERALES

Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y Estudios Complementarios.
 2. Planos de información y de Ordenación Urbanística del Territorio.
 3. Normas Urbanísticas.
 4. Programa de Actuación.
 5. Estudio Económico-Financiero.
1. La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías del suelo. Se referirá a los siguientes extremos:
- 1.1. Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio y en todo caso los siguientes:
 - a) Características naturales del territorio, como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
 - b) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero, marino y otros.
 - c) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones, equipamientos e infraestructuras existentes en el mismo.
 - d) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
 - e) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
 - f) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, y defensa nacional y cualesquiera otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - g) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
 - h) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Urbanismo, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o Proyecto de los Organos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
 - 1.2. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
 - 1.3. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles.

- 1.4. Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
 - 1.5. Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento tipo.
 - 1.6. También señalará el límite al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual y según el grado de realización de éstas, debe procederse a su revisión. Asimismo, establecerá las circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptado.
2. Los Planos de Información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros, infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala mínima 1/2.000, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.
- 2.2. Los Planos de Ordenación del Plan General serán los siguientes:
- 2.2.1. Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:
 - a) Plano de clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
 - b) Plano de estructura orgánica del territorio con señalamiento de los sistemas generales.
 - c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
 - 2.2.2. Para suelo urbano: Planos redactados a escala mínima 1/2.000, referidos a los siguientes extremos:
 - a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos en el ámbito territorial del Plan.
 - b) Señalamientos de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y al menos los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
 - c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes dedicados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población. Estas dotaciones serán independientes de los espacios libres constituidos por los parques urbanos públicos en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante y de las áreas públicas destinadas al ocio cultural y recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias, etc., que se establecen para la estructura general y orgánica del territorio.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas de recreo y expansión.
 - e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario.

- f) Trazado y características de la red viaria con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de las alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo precisando, en todo caso, la anchura de los viales.
- g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condiciones urbanísticas.
- h) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.
- i) Delimitación, para la totalidad del suelo urbano, de las áreas de reparto a las que corresponde la aplicación del aprovechamiento tipo, con independencia del uso dominante o característico.

2.2.3. Para el suelo urbanizable programado:

- a) Planos de situación a escala conveniente, y
- b) Planos a escala mínima 1/5.000, referidos a los siguientes extremos:
 - Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, que se refieren a:
 - La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea y su intensidad;
 - al sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas;
 - al sistema general de espacios libres;
 - al sistema general de equipamientos comunitarios;
 - aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.
 - Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.
 - Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan con la expresión de sus características técnicas fundamentales. División del territorio en sectores para el desarrollo de planes parciales.

2.2.4. Para suelo urbanizable no programado:

- a) Plano de situación a escala adecuada, y
- b) Planos a escala mínima 1/5.000, referido a los siguientes extremos:
 - Delimitación de esta categoría de suelo expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.
 - Señalamiento de los usos que sean compatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.
 - Delimitación de los sectores en que hubiera de subdividirse la ordenación de esta clase de suelo, con independencia del área de reparto que constituyen la totalidad de los suelos asignados a la gestión dentro de un mismo cuatrienio.

2.2.5. Para suelo no urbanizable:

Plano de situación a escala conveniente con expresión en su caso, de las áreas de especial protección.

3. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.
 - 3.1. En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
 - 3.2. En suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas además de regular en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.
 - 3.3. En suelo urbanizable no programado, las Normas Urbanísticas establecerán el régimen de uso de suelo que se refieren los puntos siguientes:
 - a) Delimitación de esta categoría de suelo expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.
 - b) Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.
 - c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:
 - Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.
 - Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
 - Sistemas de dotaciones que deban establecerse en cada actuación.
 - Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.
 - Redes de Servicio que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General. Al menos deberán tener las mismas características establecidas para éstos.
 - d) Asimismo expresarán las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones, dispuestas en el Artículo 85 de la Ley del Suelo, estableciendo el número máximo de viviendas por hectárea, que se estima da lugar a la formación de núcleo de población.
 - 3.5. En suelo no urbanizable las Normas Urbanísticas reflejarán, en la medida que así se requiera, las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, señalando las medidas a adoptar en éstas a efectos de la conservación, mejora y protección:
 - Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
 - Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.

- De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural, situados en este tipo de suelo.
 - De los que deben ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el Artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, en base a las características propias del Municipio, estableciendo en su caso el número mínimo de viviendas por cada hectárea que estima que da lugar a su formación.
- c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el Artículo 86 de la Ley del Suelo, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto se establecerán:
- Medidas que impidan la formación de núcleos de población definidas por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación para lo cual deberán señalarse como mínimo las siguientes condiciones:
 - parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma;
 - retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.
 - Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.
4. El Programa de Actuación del Plan General establecerá:
- 4.1. Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
 - 4.2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
 - 4.3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
 - 4.4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.
5. El Estudio Económico-Financiero del Plan General contendrá:
- 5.1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protecciones, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a 5 m.2 por habitante y el de equipamiento comunitario y para centros públicos; así como la evaluación correspondiente a la implantación de los servicios incluido todo ello en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
 - 5.2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
 - 5.3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresados en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
6. Para la totalidad de los suelos no clasificados como no urbanizables el Plan contendrá la delimitación de las áreas de reparto e incluirá una Memoria justificativa de las ponderaciones realizadas entre los diferentes usos y de los cálculos concernientes al aprovechamiento tipo de cada una de las áreas.