

1.6.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia Título VII (parte 3)
------	---

2 de mayo 2023

El PGMO en gran parte del territorio municipal requiere otros instrumentos urbanísticos para establecer la ordenación detallada que permita llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística o incluir condiciones a las que se han de ajustar los posibles usos, actividades y construcciones.

Estos planes de desarrollo del PGMO son: Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, estos últimos incluidos como complementarios (art. 113 LOTURM). Estos instrumentos se repiten en las distintas legislaciones urbanísticas.

Los Planes Parciales y Estudios de Detalle tienen unas finalidades y determinaciones muy concretas, recogidas en los artículos 124 y 139 LOTURM, respectivamente; pero dentro de los Planes Especiales existe una variedad amplia, con determinaciones sustancialmente distintas, concretadas en los artículos 129 a 138 LOTURM, que dan lugar a 10 tipos de planes diferentes, con posibles variantes en cada uno.

En unos casos el ámbito a ordenar está definido por el PGMO, son planes previstos, y en otros casos procede su redacción sin estar previstos, según se justifica en el mismo documento. En cualquier caso, deben ser coherentes con el instrumento que desarrollan.

PLANES PARCIALES. Art. 123 y 124 LOTURM

Ha sido tradicionalmente el instrumento que durante más de medio siglo ha posibilitado el crecimiento de nuestras ciudades. Es el Plan encargado de ordenar ámbitos concretos de suelo urbanizable, excepto en el suelo urbanizable especial y las áreas singulares, que se ordenan por sus correspondientes Planes Especiales. Son de ámbito sectorial, de ordenación completa, ejecutivos y definen la ordenación que permite actuaciones de nueva urbanización en esta clase de suelo. Como en el caso del PGMO, el PP puede contener determinaciones indicativas.

SITUACIÓN DE PARTIDA

El Plan Parcial en el momento de su elaboración se puede encontrar el suelo urbanizable en distintas situaciones de ordenación en función del grado de compromiso del PGMO respecto del ámbito. En la medida que resulta más necesaria su ejecución, el Plan General tiende a avanzar más la ordenación detallada del ámbito. Las situaciones posibles son las siguientes, las tres primeras en sectorizado y la cuarta en sin sectorizar:

1. Sector ordenado pormenorizadamente por el PGMO (art. 115.3 y 119.1 LOTURM)
2. Sector con pre-ordenación básica establecida por el PGMO, a ordenar por su Plan Parcial
3. Sector a ordenar por su Plan Parcial
4. Área en la que el Plan Parcial auto-delimita su sector y lo ordena pormenorizadamente

En el primero el PGMO contiene todas las determinaciones como si de un Plan Parcial se tratara. Debe diferenciar aquéllas que corresponden al nivel de PGMO de las propias de PP. Se puede proceder directamente a su gestión y ejecución, pero si se decide realizar una ordenación distinta se elabora el PP y no supone modificación del PGMO, salvo que afecte a determinaciones propias del mismo. Es suelo urbanizable sectorizado

En el segundo el PGMO expresa gráficamente objetivos y criterios que han de guiar la ordenación que ha de realizar el Plan Parcial, permite ofrecer una visión de conjunto de integración de los nuevos tejidos de crecimiento. Posibilita la aplicación del régimen transitorio previsto en el art. 100 LOTURM para los usos recogidos en dicho artículo.

El tercero es el supuesto más habitual del suelo urbanizable sectorizado, y se corresponde con las determinaciones especificadas en el art. 119.1 LOTURM.

El cuarto se da en el suelo urbanizable sin sectorizar. Con anterioridad al TRLSRM, los Planes Parciales que se llevaban a cabo en suelo urbanizable no programado, que sería el equivalente al urbanizable sin sectorizar, requerían la aprobación previa de otro instrumento de planeamiento denominado Programa de Actuación Urbanística, regulado en los art. 71-ss RPU, que no se ha de confundir con el Programa de Actuación del art. 198 LOTURM. Con la legislación regional no se establece ningún instrumento de planeamiento entre el PGMO y el PP.

DETERMINACIONES art. 124 LOTURM

- Delimitación del ámbito
- Ordenación pormenorizada y unidades de actuación
- Regulación normativa correspondiente
- Determinación del aprovechamiento resultante
- Calificación de espacios libres
- Calificación de equipamientos
- Red de comunicaciones y aparcamientos públicos
- Red de infraestructuras
- Evaluación, viabilidad y sostenibilidad económica de las obras
- Plan de actuación
- Parámetros de ecoeficiencia
- Arbolado

a. Delimitación del ámbito

Se ha de ajustar al sector definido en el PGMO, y sólo cuando no está delimitado, el PP establece su delimitación con los criterios establecidos, y localiza los sistemas generales. Se admite el reajuste de su delimitación si hay discordancias en la cartografía, si no excede un 10% de su superficie.

b. Ordenación pormenorizada y unidades de actuación

Establece la zonificación, la ordenación detallada, la calificación con los usos y tipologías, incluida la reserva de vivienda protegida obligatoria. En caso de aplicación de prima también se calificarán como tal las superficies correspondientes.

En relación con las superficies a calificar como vivienda protegida se ha de tener en cuenta la incidencia de la nueva Ley por el derecho a la vivienda (boletín de las Cortes de 2023-04-26, pendiente de: aprobación por senado, publicación y entrada en vigor; esperable para final de mayo). Ésta interviene en cuestiones como la no descalificación de suelo destinado a vivienda protegida o la obligación de destinar la cesión de aprovechamiento residencial a vivienda protegida, o la devolución de ayudas (¿las primas son una ayuda?). Atención a los artículos: art.15.1.c, art. 15.1.e, art. 16.1.d.

El Plan Parcial debe cumplir también, en su caso, las determinaciones de otros instrumentos que le resulten de aplicación como, por ejemplo, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral que establecen para los desarrollos residenciales en suelo urbanizable sin sectorizar de su ámbito la obligación de destinar un porcentaje de su aprovechamiento a usos turísticos, del 25% o 20% en Fuente Álamo y Torre Pacheco (art. 43 DPOTL).

Ha de delimitar las unidades de actuación que permitan su gestión y ejecución. Todos los terrenos del sector y de los sistemas generales vinculados y adscritos han de quedar incluidos en UA. Éstas no pueden ser discontinuas, salvo en relación a los sistemas generales mencionados; y han de estar equilibradas, todas han de tener el mismo aprovechamiento (art. 196 LOTURM).

c. Regulación normativa correspondiente

Se han de establecer todas las condiciones necesarias para su urbanización, y de edificación y uso para su posterior edificación. La normativa ha de ser coherente con el PGMO que desarrolla, por ejemplo, no se han de establecer criterios de cómputo de superficie edificable distintos.

d. Determinación del aprovechamiento resultante

El PGMO asigna al sector o área un aprovechamiento de referencia, pero cuando éste tiene vinculados o adscritos sistemas generales, tiene que acumular en su interior ese mismo aprovechamiento de referencia que se les atribuye, exclusivamente para su obtención, es decir, como un mecanismo de gestión.

En el sectorizado el PGMO define tanto el aprovechamiento de referencia, como el aprovechamiento resultante de la gestión de los sistemas generales que ha puesto a su cargo (Aprov resultante G). En el sin sectorizar, al no estar concretada la delimitación y la carga, el aprovechamiento resultante se define desde el primer momento por el Plan Parcial, y no puede superar el máximo de la categoría correspondiente.

En cualquier caso, el PP tiene la opción de modular el aprovechamiento resultante anterior, en aplicación de los subapartados d1 y d2, aplicados en ese orden, en caso de aplicar ambos.

En primer lugar, se reajustaría el aprovechamiento resultante proveniente de los sistemas generales vinculados/adscritos (Aprov resultante G), en un +/- 10%, dando lugar al resultante de la aplicación del apartado d1 (Aprov resultante d1).

	Mínimo aprov resultante d1	Sin d1	Máximo aprov resultante d1
Aprovechamiento	0,9*Aprov resultante G	Aprov resultante G	1,1 * Aprov resultante G
Cesión de aprovechamiento	10% Aprov resultante G	10% Aprov resultante G	10% Aprov resultante d1
Dotaciones	Reducción proporcional	Estándar	Incremento proporcional

En segundo lugar, el aprovechamiento resultante de la aplicación del d1 se puede volver a reajustar con la aplicación de prima de aprovechamiento a superficie residencial que voluntariamente se califique como vivienda protegida. Se aplica como máximo 20% a dicha superficie, o menor si así lo establece el PGMO (116.4 + 124.d.2 LOTURM).

No se aplica sobre la superficie calificada como vivienda protegida por obligación, establecida en la Ley o el Plan General. Se obtiene una superficie de edificación final que se corresponde con el aprovechamiento resultante de la aplicación del d2 más el d1.

Se incrementan la cesión de aprovechamiento y las dotaciones proporcionalmente al incremento de aprovechamiento que finalmente se produce, tanto sistemas locales como generales.

Todos estos reajustes a nivel de Plan Parcial no suponen cambio de categoría, aunque el aprovechamiento resultante final del PP exceda el máximo (art. 119.1.c LOTURM).

e. Calificación de espacios libres

Ha de calificar superficie destinada a espacios libres públicos locales en cuantía superior a 10 m²s/100m²e y superior al 10% de la superficie del sector (excluidos sistemas generales). Este estándar es independiente del uso global del sector.

Las superficies que justifican el cumplimiento del estándar, además de ser públicas de titularidad, han de ser accesibles y no estar sujetas a limitaciones o usos privativos que condicionen o impidan su uso como parques y jardines.

Si bien, en residencial de baja y mínima densidad ($Apr \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$) se puede compensar hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres privados de uso comunitario y así calificados (hasta espacios libres total= $V/2 + 2xW^*$).

En sectores de uso industrial, en aplicación de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial, se ha de tener en cuenta también la necesidad de destinar a usos de protección y mejora ambiental una superficie equivalente al 20% de la superficie del sector (art. 41 DPOTSI). En esta superficie puede computar la reserva de espacios libres locales, así como, la de sistemas generales vinculados que estén insertos o colindantes al sector. También pueden computar otras superficies como los espacios libres de protección, los bulevares y otras superficies similares que contribuyan a mejorar ambientalmente la ordenación (Resolución nº3 de la DG de Ordenación del Territorio y Costas de 2007-04-13).

f. g. Calificación de equipamientos

En este caso la reserva de equipamientos públicos que ha de realizar el PP depende del uso global del sector en cuanto a su cuantía; pero no en relación a los usos concretos a los que se pueden destinar estas superficies, tras la modificación realizada por la Ley 2/2020.

Las reservas mínimas son las siguientes:

- Residencial: 20 m²s/100m²e_R
- Actividad económica: 5 m²s/100m²e_P
- Mixto: Aplicación proporcional del estándar según uso

Los equipamientos se pueden destinar a: educativo, docente, cultural, sanitario, administrativo, deportivo y social. No incluye el comercial (tampoco lo incluía el TRLSRM) que sí incluía el Reglamento de planeamiento. Muchos Planes Parciales vigentes en la Región, elaborados con anterioridad al TRLSRM tienen equipamiento de tipo comercial que computó para cumplir el estándar de equipamientos de dicho PP siguiendo el RPU. En el caso de modificar estos PP estas superficies se han de tomar como equipamiento (aunque actualmente se encuadraría en el terciario) y se les han de aplicar las cautelas que se aplicarían en otro equipamiento, considerando que no se debe reducir su superficie para que no se produzca una reducción de equipamientos, considerados conjuntamente públicos y privados, dado que el RPU contemplaba los dos casos.

Aparte de los equipamientos públicos, el PP puede calificar los equipamientos privados que considere conveniente. La edificabilidad de los primeros no computa en el aprovechamiento pero la de los segundos sí.

h. i. Red de comunicaciones y aparcamientos públicos

El PP ha de establecer la estructura viaria que permita los movimientos internos y la conexión con los tejidos externos, de forma que la nueva pieza urbana se integre correctamente con el resto. No ha de establecer una trama inconexa que dificulte o impida el transporte público. Se ha de incorporar carril bici. Se han de definir con precisión alineaciones y rasantes.

El momento de elaboración del PP es el adecuado para plantear pasillos y espacios de oportunidad para futuras formas de conexión y movilidad porque se obtienen fácilmente superficies de cesión para incorporar a la red de comunicaciones; sin embargo, las actuaciones a posteriori son muy costosas porque hay que obtener un suelo ya transformado que se ha de pagar.

Las conexiones con las vías existentes que resulten necesarias para el Plan Parcial son a costa del mismo.

Se ha de prever una dotación de aparcamientos públicos igual o superior al siguiente estándar que también depende del uso global. El mínimo de aparcamientos privados también se sujeta a la misma proporción.

- Residencial: 1 plaza/100m²e_R
- Actividad Económica: 0,5 plaza/100m²e_P

En estas plazas se ha de cumplir la proporción mínima de plazas destinadas a minusválidos.

- 1 plaza min/40 plazas (art. 35 TMA 851/2021 accesibilidad)

La LOTURM recoge la posibilidad introducida en el TRLSRM de localizar los aparcamientos en el subsuelo del viario o espacios libres, pero se ha de tener en cuenta que se ha de dar cumplimiento a la dotación con la urbanización del PP, con lo cual, su ejecución ha de figurar entre los costos de urbanización a asumir por el urbanizador, y por otra parte, la inadecuación

de su ubicación bajo espacios libres dadas las exigencias actuales de sostenibilidad con superficies permeables, de drenaje y naturales.

j. Red de infraestructuras

Como en el caso de las comunicaciones, debe integrarse en la red de infraestructuras existente y resolver todas sus necesidades. Se ha de solicitar informe a las compañías suministradoras con los puntos de entronque posibles.

Se ha de calcular la demanda de recursos hídricos para solicitar informe a Confederación Hidrográfica del Segura en relación con la disponibilidad, salvo que hubiera informado en el PGMIO favorable a tal disponibilidad teniendo en cuenta el sector.

k. Evaluación, viabilidad y sostenibilidad económica de las obras

Se ha de hacer estimación de los costes que implica la ejecución de la actuación y su viabilidad económica, pero también de su sostenibilidad económica en el tiempo, justificando la capacidad de asumir los futuros costes de mantenimiento y funcionamiento, teniendo en cuenta 3 escenarios distintos. El informe de sostenibilidad económica será determinante para valorar la necesidad de establecer, o no, una entidad urbanística de conservación que se haga cargo del mantenimiento. Si el PP contiene la obligación, ésta ha de constituirse (art.188.7 LOTURM).

l. Plan de Actuación

Se han de establecer los plazos y fases de gestión y ejecución, que se han de armonizar con la división de unidades realizada. La definición de fases tiene relevancia porque marcan pautas en el establecimiento de obligaciones y garantías (art. 186.3 y 188 LOTURM).

m. Parámetros de eco-eficiencia

Estas determinaciones, como las del apartado siguiente fueron introducidas por la modificación de la LOTURM realizada con la Ley 2/2020. Hace referencia a pavimentos permeables, separación de aguas pluviales/residuales, soluciones basadas en la naturaleza, drenaje urbano sostenible, eficiencia energética, reutilización de agua y reciclaje de residuos.

n. Arbolado

El estándar de plantación o conservación se establece en función del uso de las edificaciones

- Residencial u hotelero: 1 árbol/100m²e
- Terciario o industrial: a justificar

Artículo 124. Determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.*
- b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias, calificando el suelo necesario para realizar la reserva de vivienda protegida que corresponda. Incluirá, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, conforme a las reglas establecidas en el artículo 196 de esta ley.*
- c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.*
- d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.*

d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en una cuantía máxima de un 10 por ciento, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.

d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:

– Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial.

– Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector en una cuantía mínima de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica.

– Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.

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

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

i) Previsión de aparcamientos públicos en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² de aprovechamiento con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se podrá reducir esta previsión en un 50%, tanto para los aparcamientos públicos como privados. En los planes de usos mixtos se establecerán los aparcamientos en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global.

Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de sistemas viario, áreas peatonales, y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y se garantice su ejecución y mantenimiento sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

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

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

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

m) Introducción de parámetros de ecoeficiencia señalados en el apartado l) del artículo 117.1 de la presente ley.

n) Para arbolado:

- *En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.*
- *En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el plan parcial.*

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La documentación del Plan Parcial tiene un índice similar al del Plan General, ésta se encuentra integrada por:

.- Memorias de: información, justificativa y de ordenación

- Anexos:
 - Cálculos de edificabilidad
 - Análisis de la demanda de recursos hídricos...
- Documentos complementarios:
 - Documento ambiental estratégico + Informe Ambiental Estratégico ó Estudio Ambiental Estratégico + Declaración Ambiental Estratégica + Extracto ambiental con medidas de seguimiento
 - Estudio de Impacto Territorial con Estudio de Movilidad en urbanizable sin sectorizar + Estudio de Paisaje en los casos indicados por el PGMO
 - Estudio hidrológico hidráulico/inundabilidad en ámbitos afectados por cauces
 - Estudio de afecciones al dominio público hidráulico, y litoral
 - Estudio de afección a infraestructuras
 - Estudios por afecciones arqueológicas, etc

.- Planos

- Información
 - Situación, delimitación, estado físico, usos, estructura de la propiedad
 - Mapa de riesgos
- Ordenación, E \geq 1:1000
 - Zonificación
 - Red viaria, aparcamientos y árboles
 - Esquemas de infraestructuras
 - Gestión con Unidades de actuación y fases de urbanización

.- Normas urbanísticas

- Generales (las mínimas necesarias)
- Protección
- Gestión
- Urbanización y parámetros de eco-eficiencia
- Edificación. Condiciones específicas, normas particulares

.- Plan de actuación

- Plazos, fases de urbanización
- Ejecución de dotaciones públicas y privadas
- Modo de conservación en función del informe sostenibilidad económica

.- Estudio Económico e Informe de Sostenibilidad económica

- Costo de las conexiones exteriores
- Costo de las obras de urbanización del sector
- Análisis del impacto en las Haciendas Públicas por implantación y por mantenimiento (3 escenarios)

- Programa de Actuación en los Planes Parciales de iniciativa particular

Artículo 142. Documentos de los Planes Parciales.

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

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

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

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

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

– Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.

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

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

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

– Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.

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

– Normas Generales, conceptos y terminología.

– Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

– Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.

– Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

– Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

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

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

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

g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización.

h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

i) El plan incluirá también la documentación exigida, en cada caso, para su evaluación ambiental.

j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación.

PLANES ESPECIALES

Es el instrumento de planeamiento urbanístico más versátil que recoge la LOTURM.

Siguiendo la tradición urbanística se enuncian un número importante de Planes Especiales dejando el listado abierto para otros con finalidades análogas.

Esto no significa que se pueda realizar un Plan Especial con cualquier objetivo, ni que se pueda elegir cualquier Plan Especial de los enunciados para cualquier ordenación o protección.

Se ha de justificar el tipo de Plan Especial que se lleva a cabo en función de su finalidad y será ésta la que lo legitime para llevar a cabo la ordenación pretendida. Deben establecer medidas para la re-naturalización de las ciudades cuando afecten a éstas (art. 128.5 LOTURM)

Pueden afectar a cualquier clase y categoría de suelo, dependiendo del Plan Especial de que se trate, pero en ningún caso pueden clasificar suelo (art. 126.2 LOTURM).

Por su relación con el PGMO se distinguen en:

- Previstos: deben respetar las condiciones de desarrollo establecidas. Pueden reajustar su delimitación hasta un 10% por precisión de cartografía (art. 128.4 LOTURM).
- No previstos: se ha de justificar su procedencia y coherencia con el plan que desarrollan.

Por su actuación fundamental se pueden diferenciar en:

- Transformación urbanística: implican actuaciones de urbanización y/o dotación.
- Protección: actúan sobre usos y condiciones de edificación sin proponer transformación.

Por su finalidad (art. 127 LOTURM) se distinguen los Planes Especiales de:

- Desarrollo de Sistemas Generales
- Infraestructuras y servicios
- Protección de vías de comunicación
- Protección y gestión del paisaje
- Ordenación y protección de Conjuntos y sitios históricos o zonas arqueológicas BIC
- Ordenación de núcleos rurales
- Ordenación urbana
- Ordenación de Áreas Singulares
- Adecuación urbanística
- Complejos e instalaciones turísticas
- Finalidades análogas

1.- PE de Desarrollo de Sistemas Generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios. Art. 129 LOTURM

Desarrollan y complementan. No generan nuevos sistemas generales que puedan suponer una alteración sustancial de la estructura general, ni pueden tener incidencia supramunicipal.

Pueden calificar y establecer vinculaciones o adscripciones a sectores o áreas de urbanizable.

2.- PE de Infraestructuras y servicios. Art. 131 LOTURM

Definen redes y nodos de abastecimiento, saneamiento, depuración, residuos, electrificación, energía y telecomunicaciones.

3.- PE de Protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad. Art. 130 LOTURM

Su actuación fundamental es protectora, centrada en el establecimiento de limitaciones y condiciones que hagan compatibles los distintos usos e intereses existentes y preserven o mejoren la imagen.

4.- PE de Protección y gestión del paisaje. Art. 137 LOTURM

Con objetivos comunes al tipo anterior, puede tener un ámbito mayor; además de itinerarios y perspectivas de interés también vela por la protección de los lugares. Se ocupa de áreas, predios rústicos, edificios aislados o agrupaciones que presenten valores paisajísticos, tradicionales, artísticos, botánicos o estéticos. Puede afectar a cualquier clase de suelo.

5.- PE de Ordenación y protección de Conjuntos y sitios históricos o zonas arqueológicas BIC. Art. 133 LOTURM

Estos Planes Especiales dan respuesta a la necesidad manifestada por la legislación en materia de cultura de proteger determinados inmuebles de alto valor cultural y establecer condiciones de ordenación adecuadas para los mismos y los circundantes, de forma que se respeten y potencien dichos valores. Ya la Ley 16 /1985 de Patrimonio Histórico Español determinaba la necesidad de elaborar este PE para los casos en los que fueran declarados BIC (art. 20 Ley 16/1985 PHE)

Los PE de Ordenación y protección de conjuntos históricos actúan sobre suelo urbano fundamentalmente, con lo que, deben incluir, entre otras cosas un análisis de la viabilidad económica.

Pueden incluir actuaciones de dotación, de rehabilitación o renovación.

Los PE que ordenan sitios históricos o zonas arqueológicas pueden afectar a cualquier clase de suelo.

Todos deben incluir catálogo con los elementos que deban formar parte del mismo, detallando su protección y condiciones de intervención, e incorporar las determinaciones que procedan del informe que deberá emitir la consejería competente en materia de cultura.

Deben ajustarse a lo establecido en la Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la RM, que contempla en su artículo 44 la necesidad de redactar este tipo de Plan Especial (u otro instrumento de protección), e incluso en su artículo 45 incide en su contenido.

Artículo 45. Contenido de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, zonas paleontológicas y lugares de interés etnográfico.

1. El plan especial a que se refiere el artículo anterior contendrá una relación de los valores a preservar y de todos los bienes a proteger de acuerdo con las categorías a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley, las medidas de conservación de los mismos, la determinación de los usos adecuados de los bienes y, en su caso, las propuestas de intervención.

2. El plan especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten incompatibles con el régimen de protección derivado del mismo, de conformidad con la legislación del suelo.

3. Excepcionalmente, los planes especiales de protección podrán permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes.

6.- PE de Ordenación de núcleos rurales. Art. 134 LOTURM

Son los encargados de realizar la ordenación pormenorizada en esta categoría de suelo urbano cuando el Plan General decide no llevarla a cabo, por considerar que deben analizarse en detalle por un Plan Especial las características, tipologías y grado de urbanización de ese asentamiento, caracterizado por un topónimo, para establecer condiciones que mantengan sus valores tradicionales y consiga su revitalización.

Puede delimitar las unidades de actuación que se justifiquen necesarias.

7.- PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA. Art. 132 LOTURM

Este PE sustituye al anterior Plan Especial de Reforma Anterior, denominación que ya no queda recogida en la legislación regional vigente. Como los antiguos PERIs pueden ordenar ámbitos en suelo urbano, consolidado y sin consolidar, pero se les añade la posibilidad de actuar sobre suelo urbanizable ordenado.

Es el instrumento adecuado para realizar operaciones de transformación urbanística, de urbanización y de dotación en suelo urbano. Permite:

- Creación de dotaciones, reforma de barrios, resolver accesibilidad, mejorar la imagen y el medio ambiente urbano, etc.
- Calificación de vivienda protegida
- Aplicación de primas sobre superficie destinada a residencial libre que voluntariamente se califique como:
 - Vivienda protegida: prima $\leq 20\%$ (si el PGMO especifica una menor se aplica la de PGMO)
 - Hotelero: prima = 20%, 30% o 40% según sea 3, 4 o 5 estrellas

Si el PEOU está previsto en el PGMO tendrá que cumplir las condiciones de desarrollo y dotaciones fijadas por el mismo, que deben estar detalladas en su ficha de planeamiento correspondiente.

Si el PEOU no está previsto en el PGMO pero se justifica su necesidad para resolver alguno de los cometidos asociados a este tipo de plan, se ha de tener en cuenta que:

- No ha de modificar la estructura fundamental, y ha de ser coherente con el PGMO
- Ha de incrementar espacios libres y equipamientos en proporción al incremento de aprovechamiento que provoque respecto del vigente, respetando los estándares.
 - En urbano consolidado:
Sistemas generales de espacios libres y equipamientos con estándar del PGMO
 - En urbano sin consolidar y urbanizable ordenado:
Sistemas generales de espacios libres y equipamientos con estándar del PGMO
+
Dotaciones locales:
 - Cumpliendo el siguiente estándar según uso:
 - Residencial $\geq 30 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$
 - Actividad económica $\geq 15 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$
 - Mixtos: proporcionalmente
 - El PE distribuye justificadamente la reserva local entre espacios libres y equipamientos

Artículo 132. Planes especiales de ordenación urbana.

1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

2. Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

3. Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.

En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.

En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.

4. El Plan Especial determinará, en su caso, la localización de primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General, calificando específicamente el suelo para estos usos. En su defecto, esta prima será de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a dichos usos, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. En el caso de uso hotelero la prima será la indicada en el apartado 4 del artículo 116 en función de la categoría del hotel.

8.- PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS SINGULARES. Art. 135 LOTURM

Este tipo de planes son una novedad de la LOTURM respecto del TRLSRM. En el caso anterior de los PEOU, se introducen ciertas novedades respecto de los tradicionales PERIs como la cuestión de los estándares, pero tienen una finalidad un tanto similar. Sin embargo, los de áreas singulares no tienen un antecedente claro reconocible.

Ordenan determinados ámbitos de suelo urbanizable.

Se trata de PE previstos. Ámbitos que el PGMO, considera que requieren un tratamiento específico, y deberá justificar las razones por las que no deben ser ordenados por Plan Parcial, como el resto de sectores, sino por este tipo de Plan Especial para el que se establecen unos estándares específicos de sistemas locales.

La categoría de urbanizable más coherente con su definición es la de sectorizado, en cuyo caso, el PGMO computa su aprovechamiento como en el resto de sectores y lo tiene en cuenta a

efectos de cumplimiento de estándares de sistema general, de forma que el Plan Especial se limita a cumplir lo previsto en esta cuestión por el PGMO.

En caso de que el PGMO pudiera justificar su delimitación en suelo urbanizable sin sectorizar, el Plan Especial tendría que resolver el cumplimiento de estándares de sistema general.

El PE establece la ordenación pormenorizada con el nivel de detalle correspondiente a un Plan Parcial, pero debiendo justificar el cumplimiento de los siguientes estándares en función del uso previsto.

- La superficie de dotaciones locales (V + Q) ha de ser
 - Residencial $\geq 30 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$
 - Actividad económica $\geq 15 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$
 - Mixtos: proporcionalmente
- El PE distribuye justificadamente la reserva local entre espacios libres y equipamientos

Se le otorga al PE mayor flexibilidad y menor carga de dotaciones al no estar obligado a cumplir el estándar de espacios libres del 10% respecto de la superficie del sector, para poder resolver las cuestiones “singulares” del ámbito. Lo cual, no quiere decir que no deba esforzarse por cumplir otras determinaciones establecidas para Planes Parciales como plazas de aparcamiento público o plantación de arbolado. En estos PE resulta especialmente necesario tomar de referencia las determinaciones de los Planes Parciales (art. 128.1 LOTURM).

Para el cumplimiento de sus determinaciones incluye la regulación normativa correspondiente.

Según el caso, procederá calificación de vivienda protegida. Incluso puede que resulten de aplicación primas si lo establece el PGMO para el ámbito.

Se han de establecer las unidades de actuación necesarias para resolver la gestión y ejecución. Deberán estar equilibradas con el mismo aprovechamiento según determina el art. 196 LOTURM.

9.- PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA. Art. 136 LOTURM

Es el instrumento específico que prevé la LOTURM para la ordenación pormenorizada del suelo urbano especial, suelo urbanizable especial sectorizado y suelo urbanizable especial sin sectorizar, caracterizadas por la presencia de asentamientos, urbanización parcial y especial entorno ambiental.

Entre sus determinaciones está el completar la red de comunicaciones e infraestructuras existentes. No se contempla la generación de una trama ex novo, sino la mejora de la urbanización parcial que justifica su inclusión en esta categoría. Se ha de potenciar la protección ambiental del lugar.

Ordena un asentamiento de mínima densidad con aprovechamiento de referencia $\leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

El PE establece la ordenación pormenorizada con el nivel de detalle correspondiente a un Plan Parcial, pero debiendo justificar el cumplimiento de los siguientes estándares.

- La superficie de dotaciones locales (V + Q) ha de ser:
 - $\geq 25 \text{ m}^2/100\text{m}^2\text{e}$
- El PE distribuye justificadamente la reserva local entre espacios libres y equipamientos

Como en el caso anterior el estándar es menor, al liberar al ámbito de cumplir la reserva de espacios libres superior al 10% de la superficie del sector, resultando también de referencia el art. 128.1 LOTURM.

Si se trata de suelo urbanizable especial sectorizado el PGMO habrá computado su aprovechamiento a efectos del estándar de sistemas generales y determinado lo que corresponda al respecto.

Si el PE ordena suelo urbanizable especial sin sectorizar deberá realizar la reserva de sistema general de espacios libres y equipamiento conforme al estándar, además de las dotaciones locales mencionadas.

El PE incluye la normativa urbanística necesaria con las condiciones particulares, y medidas para conservación y potenciación de los valores paisajísticos, ambientales y tradicionales del entorno y las construcciones.

Ha de establecer los ámbitos y mecanismos de gestión correspondientes para su ejecución.

10.- PLAN ESPECIAL DE COMPLEJOS E INSTALACIONES TURÍSTICAS. Art. 138 LOTURM

Este tipo de Plan Especial fue definido en el TRLSRM fundamentalmente para dar respuesta a la legislación turística regional que exigía la elaboración de un Plan Especial para la ordenación de las instalaciones de acampada cumpliendo unos requisitos de distribución de usos y dimensionales, quedando con la finalidad de ordenar pormenorizadamente instalaciones de este tipo cuando su extensión o multiplicidad de usos lo requieran y resolver sus conexiones con los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras existentes. La LOTURM mantiene la regulación establecida en el TRLSRM.

La elaboración del PE no exime de la necesidad de tramitar una autorización excepcional si el uso no está contemplado como propio de ese suelo. Es el caso de las solicitudes que se realizan sobre suelo urbanizable sin sectorizar y suelo no urbanizable, en las que este tipo de instalaciones requieren que sean declaradas de interés público previo a la solicitud de licencia, para su ejecución.

En los casos en los que la autorización regional correspondiente indique la necesidad de llevar a cabo PE, éste es preceptivo.

La intensidad edificatoria de la instalación depende de la clase de suelo en la que ésta se encuentra, estando limitada a:

- Suelo urbanizable sin sectorizar: $\text{aprov} \leq$ aprovechamiento de referencia del área
- Suelo no urbanizable: $\text{edif} \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (además de las establecidas en el PGMO)

Las cesiones de dotaciones y aprovechamiento pueden compensarse, o no ser necesarias

- Suelo urbanizable sin sectorizar: interior al ámbito, exterior o monetarizadas (patrimonio público de suelo)
- Suelo no urbanizable: no hay cesiones

La instalación ha de disponer de calificación y régimen de explotación según determine la legislación turística. No son admisibles parcelaciones.

TABLA RESUMEN DE PLANES ESPECIALES

PLANES ESPECIALES						
TIPO	Art.	CLASE SUELO	USOS	ESTÁNDARES		Observaciones
Desarrollo de Sistemas Generales	129	Cualquiera	Espacios libres Equipamientos Comunicaciones Infraestructuras	*, **		Puede vincular o adscribir G
Infraestructuras y servicios	131	Cualquiera	Infraestructuras	-----		Redes y nodos
Protección de comunicaciones	130	Cualquiera	Comunicaciones Equipamiento	-----		Condiciones estéticas
Protección y gestión del paisaje	137	Cualquiera	Calificación pormenorizada	*, **		Proteger y conservar
OP Conjuntos históricos sitios históricos, z. arqueológicas	133	Urbano	Calificación pormenorizada	*, **		BIC Catálogo
		Cualquiera				
Ordenación de núcleos rurales	134	Urbano rural	Calificación pormenorizada	*, **		El PGMO debe haber computado su edificabilidad en los estándares
Ordenación urbana	132	Urbano consolidado	Calificación pormenorizada	*, **		Reforma, rehabilitación. Aplicación de primas
		Urbano sin consolidar	Calificación pormenorizada	*, ** más	30 m ² s/100m ² e_R 15 m ² s/100m ² e_P *	
		Urbanizable ordenado			***	
Áreas Singulares	135	Urbanizable	Calificación pormenorizada	30 m ² s/100m ² e_R 15 m ² s/100m ² e_P ***		** Si el PGMO no ha computado su edificabilidad en los estándares
Adecuación urbanística	136	Urbano especial	Calificación pormenorizada	25 m ² s/100m ² e_R ***		Apr ≤ 0,25 m ² /m ² ** Si el PGMO no ha computado su edificabilidad en los estándares
		Urbanizable especial				
Complejos e instalaciones turísticas	138	Urbanizable sin sectorizar	Calificación pormenorizada	Art. 124 LOTURM Dentro, fuera ó monetarizar		Aprovechamiento ≤ Apr del área
	103	No Urbanizable		-----		Edificabilidad ≤ 0,25 m ² /m ²

* Sobre los incrementos de aprovechamiento que se produzcan.

** Sistema General de espacios libres $GV \geq 20 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{e}_R$ y Sistema General de equipamientos $GQ \geq 4,8$ ó $13 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{e}_R$.

*** El Plan Especial decide justificadamente la distribución de la superficie de dotación local entre espacios libres y equipamientos.

En cualquier caso, si se produce incremento de aprovechamiento residencial se han de incrementar las dotaciones, aplicando los estándares del Plan. Art. 173.3 LOTURM. Como mínimo resultarán de aplicación los relativos a sistemas generales de espacios libres y equipamientos públicos.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. Art. 143 LOTURM

La documentación del PE varía según la finalidad del PE, debiendo tener de referencia la documentación del PP, especialmente aquellos que tienen por finalidad la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable; si bien, puede que requieran, además, documentos específicos como:

- Estudios complementarios específicos de su finalidad
- Estudio de Impacto territorial con estudio de movilidad y estudio de Paisaje en:
 - Suelo urbanizable sin sectorizar
 - Suelo no urbanizable
- Informe de Sostenibilidad económica en:
 - Actuaciones de urbanización:
 - nueva urbanización (urbano sin consolidar y urbanizable)
 - reforma y renovación urbana (urbano consolidado)
 - Actuaciones de dotación: urbano consolidado
- Informe de viabilidad económica
 - Actuaciones en suelo urbano

ESTUDIOS DE DETALLE. Art. 139 LOTURM

La capacidad de estos instrumentos es muy limitada. En la modificación realizada por la Ley 2/2020 se les dio un tratamiento diferenciado del resto de planes de desarrollo del Plan General, considerándolos instrumentos complementarios, no un plan a efectos de la legislación de evaluación ambiental estratégica, haciendo aún más evidente su no sometimiento a evaluación ambiental.

Se pueden redactar en suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado.

La LOTURM, continuando con las competencias que tradicionalmente le reconocía del TR76, le reconoce las siguientes finalidades:

- Adaptar y reajustar alineaciones y rasantes
- Ordenar volúmenes y crear vías interiores privadas de acceso

Actualmente la primera de las finalidades no resulta de mucha utilidad porque las cartografías tienen un nivel de definición bastante aceptable y las alineaciones y rasantes suelen estar claramente especificadas; con lo cual, los cambios que se pretenden realizar justificados en esta finalidad son en realidad modificaciones del plan que se desarrolla porque habitualmente los ajustes en alineaciones afectan a los usos y la edificabilidad, aunque sea permutándolos.

El ED debe respetar el plan que desarrolla:

- No puede exceder la edificabilidad permitida
- No puede superar la altura máxima permitida
- No puede alterar el uso exclusivo/predominante
- No puede reducir superficie de uso y dominio público
- Puede redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas si está previsto y acotado en el plan que desarrolla

No puede alterar a los colindantes y ha de contener el ámbito de influencia.

DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. Art. 144 LOTURM

La documentación del ED es muy sencilla, acorde con sus competencias. Está formada por:

- Memoria justificativa
- Planos a escala adecuada ($\geq 1:500$ en aplicación del art. 66.3 RPU)
- Estudio de la influencia sobre el entorno afectado en el caso de reordenación de volúmenes

No contiene normativa, lo cual indica sus limitadas competencias. No puede calificar suelo, ni establecer normativa con condiciones particulares. Debe concretar los volúmenes dentro de la envolvente volumétrica definida por la norma de edificación, establecida por el plan que desarrolla.