

Índice

1. PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL. LA ESTRATEGIA REGIONAL	17
1. Régimen jurídico	17
2. Concepto y ámbito (Art. 43 LOTPP)	17
3. Tipos (Art. 44 LOTPP)	18
4. Planes de Acción Territorial Integrados	18
4.1. Determinaciones	18
4.2. Relación de los PAT Integrados con otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística	20
4.3. Planes de Acción Territorial Integrados de ámbito metropolitano	20
4.4. Documentación	21
5. Planes de Acción Territorial Sectoriales	22
5.1. Contenido	22
5.2. Relación de los PAT sectoriales con otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística	22
5.3. Documentación	23
6. Ejemplos de PAT aprobados o en tramitación	24
6.1. PATEMAE: Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alacant–Elx	25
6.2. PATLCV: Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana	35
6.3. PATRICOVA: Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana ..	42
6.4. PATIVPCV: Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana	50

2. PLANES GENERALES. LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	57
1. Régimen jurídico	57
2. Concepto y función	59
3. Ámbito	61
4. Determinaciones	61
5. Ordenación Estructural	63
5.1. Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEUOT)	64
5.2. Clasificación del Suelo	70
5.3. División del territorio en zonas de ordenación urbanística	72
5.4. Ordenación del Suelo No Urbanizable	74
5.5. Red Primaria de reservas de Suelo Dotacional	77
5.6. Identificación y delimitación de la Infraestructura Verde del municipio	79
5.7. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal	81
5.8. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso	81
5.9. Delimitación de Sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior	82
5.10. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General	84
5.11. Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación de los Aprovechamientos Tipo correspondientes	85
5.12. Fijación del porcentaje mínimo de edificabilidad residencial con destino a vivienda de protección pública, para Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable	86
6. Documentación (Art. 64 LUV; Art. 142 a 154 ROGTU)	87
7. Límites a la potestad de planeamiento	88
7.1. Recursos finitos	88
8. Bibliografía	93

3. PLANES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. LA ORDENACIÓN DETALLADA	97
1. Introducción	97
2. Régimen jurídico	97
3. Estándares mínimos de calidad urbanística	98
3.1. Estándares de edificabilidad (Art. 205 ROGTU)	99
3.2. Estándares dotacionales (Art. 208 a 210 ROGTU)	101
4. La Ordenación Pormenorizada	104
4.1. Establecimiento de la Red Secundaria de reservas de Suelo Dotacional público (Zonas verdes, equipamientos y red viaria)	105
4.2. Fijación de alineaciones y rasantes (Art. 60 LUV; Art. 125 ROGTU)	116
4.3. Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos (Art. 60 LUV; Art. 125 ROGTU) ...	118
4.4. Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural (Art. 60 LUV; Art. 125 ROGTU)	118
4.5. Regulación de las condiciones de la edificación de cada Zona de Calificación urbanística (Art. 60 LUV; Art. 125 ROGTU).	120
4.6. Ordenanzas generales de edificación (Art. 37 LUV; Art. 120 ROGTU)	121
4.7. En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural (Art. 37 LUV; Art. 120 ROGTU)	123
4.8. Delimitación de Unidades de Ejecución (Art. 58 LUV; Art. 122 ROGTU)	124
5. Planes Parciales	125
5.1. Concepto y función (Art. 65 LUV; Art. 155 ROGTU)	125
5.2. Ámbito (Art. 66 LUV)	125
5.3. Determinaciones (Art. 66 LUV; Art. 156 ROGTU)	125

5.4. Documentación (Art. 68 LUV; Art. 157 a 162 ROGTU)	126
6. Planes de Reforma Interior	130
6.1. Concepto y función (Art. 69 LUV; Art. 164 ROGTU)	130
6.2. Ámbito (Art. 70 LUV; Art. 165 ROGTU).	131
6.3. Determinaciones (Art. 70 LUV; Art. 166 ROGTU)	131
6.4. Documentación (Art. 71 LUV; Art. 167 ROGTU)	132
7. Planes Parciales y de Reforma Interior, Modificativos de la Ordenación Estructural	134
7.1. Concepto y función (Art. 72 LUV; Art. 168 ROGTU)	135
7.2. Documentación	136
7.3. Función de la Cédula Territorial de Urbanización (Art. 112 LUV; Art. 225 ROGTU)	137
7.4. Planes Modificativos de la Clasificación y Calificación del suelo (Art. 73 LUV; Art. 172 ROGTU)	138
7.5. Documento de Justificación de la Integración Territorial (Art. 74 LUV; Art. 174 a 176 ROGTU)	139
8. Bibliografía	141
4. PLANES ESPECIALES. LA HERRAMIENTA POLIVALENTE	145
1. Concepto y función (Art. 38d y 75 LUV; Art. 177 ROGTU)	145
2. Régimen Jurídico	146
3. Determinaciones (Art. 178 a 182 ROGTU)	147
3.1. Determinaciones de los PE de Reserva de suelo	147
3.2. Determinaciones de los PE de Protección, integración y funcionalidad de las infraestructuras	148
3.3. Determinaciones de los PE de Conservación y preservación	149
3.4. Determinaciones de los PE de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares	151
3.5. Determinaciones de los PE de Vinculación a regímenes de protección pública	152

4. Documentación (Art. 76 LUV; Art. 183 ROGTU)	153
5. CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. LA PUESTA EN VALOR DE NUESTRO PATRIMONIO CULTURAL	157
1. Régimen Jurídico	157
2. Concepto y función (Art. 38e y 77 LUV; Art. 177 ROGTU)	158
3. Determinaciones	159
3.1. Nivel de protección integral	159
3.2. Nivel de protección parcial	160
3.3. Nivel de protección ambiental	160
3.4. Normas generales de protección comunes para cualquier bien o espacio catalogado	161
3.5. Ordenación estructural y pormenorizada contenida en los Catálogos	161
4. Documentación (Art. 77 LUV; Art. 189 ROGTU)	162
5. Ejemplos	163
6. ESTUDIOS DE DETALLE. ENTRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y EL PROYECTO URBANO	171
1. Introducción	171
2. Régimen Jurídico	172
3. Concepto y función (Art. 79 LUV; Art. 190 y 191 ROGTU)	172
4. Ámbito (Art. 79 LUV; Art. 103, 190 y 191 ROGTU)	173
5. Limitaciones a las determinaciones de los ED (Art. 79 LUV; Art. 190 y 191 ROGTU)	174
6. Documentación (Art. 80 LUV; Art. 192 ROGTU)	176
7. Bibliografía	176
7. AFECCIONES DE LOS ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO	179
1. Introducción	179
2. Afecciones en materia de costas	180

2.1. El Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) (Art. 3 y 4 L22/1988)	181
2.2. Zona de Servidumbre de Protección (Art. 23 y DTª 3ª L22/1988, y Art. 43 y DTª 9ª RD 1471/1989)	183
2.3. Zona de Servidumbre de Tránsito (Art. 27 L22/1988, y Art. 43 RD 1471/1989)	187
2.4. Zona de Servidumbre de Acceso al Mar (Art. 28 y DTª 3ª L22/1988, y Art. 52 a 55 y DTª 11ª RD 1471/1989) ...	188
2.5. Zona de Influencia (Art. 30 L22/1988, y Art. 58 RD 1471/1989) ..	190
2.6. Aplicación de las Disposiciones Transitorias de la Ley de Costas relativas a las Zonas de Servidumbre de Protección y de Influencia (DT 3ª L22/1988, y DT 8ª RD 1471/1989)	190
2.7. Deslindes (Art. 11 a 16 L22/1988, y Art. 18 a 30 RD 1471/1989) ..	191
3. Afecciones en materia de aguas	193
3.1. El Dominio Público Hidráulico (Art. 2 RDL1/2001)	194
3.2. Cauces, riberas y márgenes (Art. 4 al 6 RDL1/2001 y Art. 4 al 6 RD849/1986)	194
3.3. Zona de Servidumbre de las márgenes de los cauces (Art. 6 RDL1/2001 y Art. 6 al 8 RD849/1986)	196
3.4. Zona de Policía de las márgenes de los cauces (Art. 6 RDL1/2001 y Art. 9 y 10 RD849/1986)	197
3.5. Deslinde de los cauces de dominio público (Art. 240 a 242.ter del RD 606/2003)	198
3.6. Las afecciones de cauces previstas en la Ley de Ordenación del Territorio y protección del paisaje (Art. 20.6 L4/2004)	199
4. Dossier de prensa	200
5. Bibliografía	201

8. AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	205
1. Afecciones en materia de carreteras	205
1.1. Regulación estatal en materia de carreteras	205
1.2. Regulación autonómica (Comunidad Valenciana) en materia de carreteras	212
2. Afecciones en materia de ferrocarriles	216
2.1. Afecciones aplicables a la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE)	216
2.2. Afecciones aplicables a la Red de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV)	223
3. Bibliografía	228