

1. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística y complementarios

El objeto de la presente nota técnica urbanística es **facilitar la redacción** de los instrumentos de ordenación urbanística (IOU) detallada e instrumentos complementarios que, desde la iniciativa privada, pueden ser **encargo profesional habitual** para las arquitectas/os.

A tal efecto se facilita para cada uno de los instrumentos el objeto y ámbito para el que están previstos, su contenido documental y las determinaciones que debe incorporar. Además, se facilita un resumen de las reservas y estándares para dotaciones que deben justificarse en la ordenación urbanística detallada establecida por los mismos.

Enlace a los Instrumentos de ordenación urbanística detallada:

- [Planes Parciales de Ordenación](#)
- [Planes de Reforma Interior](#)
- [Estudios de Ordenación](#)
- [Planes Especiales](#)

Enlace a Instrumento complementario de la ordenación urbanística:

- [Estudios de Detalle](#)

Enlace a [Reservas y estándares para dotaciones](#)

2. Principios generales de la ordenación (art. 4 Ley)

En todos los IOU (memoria de ordenación) se justificará que la actuación propuesta se adecua al principio de **desarrollo sostenible** y además a los principios de:

- Viabilidad **social**
- Viabilidad **ambiental y paisajística**
- **Ocupación sostenible** del suelo: fomento del modelo de ciudad compacta
- Utilización **racional de los recursos naturales** y eficiencia energética
- **Resiliencia**
- **Viabilidad económica** en las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada
- **Gobernanza** en la toma de decisiones, cooperación entre administraciones y privados. **Transparencia**

En defecto de los instrumentos de ordenación, estos principios son de **aplicación directa**.

3. Carácter de las determinaciones de los IOU (art. 5 Ley)

Norma: Vinculante y de aplicación directa. Las determinaciones de ordenación del territorio prevalecen sobre los IOU

Directriz: Vinculante en cuanto a sus fines

Recomendación: Indicativas. Apartarse de ellas requiere justificación

Los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada **deberán indicar expresamente** el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R) de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales (art. 73 RG)

4. Criterios de sostenibilidad a los que debe adecuarse la ordenación (art. 79, 80 y 81 RGLISTA)

Generales

1. Las **determinaciones** serán conformes a los criterios que se exponen en los artículos 79 a 83 RG y alineados con ODS (Agenda 2030)
2. Las **directrices** para promover la ocupación racional y eficiente de suelo (modelo de **ciudad compacta y diversa funcionalmente**) son:
 - Priorizar la **consolidación de los núcleos urbanos** existentes
 - Justificar **viabilidad** (social, económica, ambiental, paisajística) frente a alternativa en suelo urbano, de las ATU en suelo rústico
 - Dimensionar ATU en suelo rústico en **proporción a demanda** (evitar consumo innecesario de suelo) y justificar su rentabilidad
 - **Integrar** elementos naturales existentes y los ligados al uso rural
 - Poner en valor y **preservar el patrimonio y el paisaje**
3. **Revitalizar la ciudad existente** y fomentar su **diversidad funcional**:
 - Priorizar actuaciones que **completan la malla urbana** y la **renovación** de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes
 - **Integrar usos compatibles** con el residencial, reduciendo distancias entre EL y ZV y equipamientos y el resto
4. **Eficiencia** energética y energías renovables:
 - **Mejorar la envolvente** de los edificios
 - **Diseñar y orientar** adecuadamente la **trama urbana** (aprovechar soleamiento y viento)
 - Generar **energías renovables**
5. **Igualdad** de género y de oportunidades. **Accesibilidad** universal:
 - Identificar **deficiencias** y proponer su corrección
 - Identificar **necesidades** y proponer usos dotacionales que las atiendan

De ordenación del espacio público urbano (EPU) y el espacio verde urbano (EVU)

1. **Directrices** para el EPU:
 - Recorridos peatonales y no motorizados **confortables** (paisaje, calidad de aire, seguridad, etc.)
 - **Interconexión** sistemas (generales y locales) de EL y ZV entre sí y entre estos y el entorno periurbano, rural y los equipamientos
 - **Proporción de arbolado suficiente** (como mínimo asegurar estándar art. 82.6.c)
 - Reducción del efecto **isla de calor** (suelo natural o pavimentos)
 - **Proximidad, calidad, seguridad y accesibilidad** universal
2. **Determinaciones** del EVU:
 - **Calidad de diseño**, garantía de **densidad mínima** de vegetación, uso especies autóctonas, etc.
 - Pavimentos **permeables** aptos para plantación
 - Espacios libres interiores de parcela privada con condiciones para su ajardinamiento
 - Cubiertas y terrazas dotadas de vegetación

De ordenación de las dotaciones

1. **Diseño versátil** de EL y ZV. Inclusión de zonas de estancia, tránsito y actividades complementarias
2. Calificación de **zonas inundables** menor riesgo como EL con dotaciones compatibles
3. Modelo de **movilidad sostenible**:
 - **Sistema intermodal** de transporte urbano
 - Red de **transporte compartido**, priorizando el colectivo
 - Red **ciclista** densa, segura y protegida. Aparcamiento seguro
 - Acondicionar y mejorar la **red peatonal** (accesibilidad, seguridad y conectividad con espacios públicos y equipamientos)
 - **Aparcamientos disuasorios** conectados con otros medios de transporte
 - Infraestructuras para el **vehículo eléctrico** (o combustible "bajo impacto") y sistemas gestión inteligente
4. **Equipamiento comunitario proporcionado** a la demanda:
 - **Distribución equitativa**, no en posición periférica y con accesibilidad garantizada
 - **Polivalencia y regulación flexible** del uso pormenorizado
 - **Uso compartido** de equipamientos entre zonas urbanas o entre municipios
 - Inclusión de **vivienda de protección** para uso exclusivo en **alquiler** (art. 61.2.f Ley)
5. **Redes eficientes** de infraestructuras y servicios técnicos
6. Tratamiento singular de infraestructuras críticas o complejos industriales