

## Plan Parcial de Ordenación. art. 67 Ley 7/2021 (Ley) y art. 90 Decreto 550/2022 (RG)

**Objeto:** delimitar y establecer ordenación urbanística detallada y programación de una A.T.U. de **nueva urbanización**.

**Ámbito:** suelo rústico que cuente con propuesta de delimitación previa (art. 25 Ley).

**Documentos y determinaciones:** el Plan Parcial de Ordenación debe contener los documentos indicados en art. 85 y 90 del RG y las determinaciones art. 78.2.b), c), d), f), g), h y j) RG

### CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN:

---

#### a) Memoria.

1. Memoria de **información y diagnóstico**. (concreción y detalle de los condicionantes o de terminantes de la ordenación al nivel adecuado a la escala de la actuación)
  - Análisis de la situación actual y problemas detectados
  - Aspectos condicionantes o determinantes del uso del suelo
  - Características geográficas o socioeconómicas
  - Análisis de la ordenación urbanística
  - Análisis afecciones sectoriales y territoriales (+ estudios complementarios)
  - Propietarios (ocupantes legales, derechos reales), sus parcelas y edificaciones
  
2. Memoria de **participación e información pública**.
  - Contenido:
    - Medidas y actuaciones realizadas para fomento de la participación ciudadana.
    - Resultado de estas y de la información pública.
  - Apartados de la memoria de participación e información pública:
    - a) Medios para fomento de la participación y acceso a la información
    - b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación
    - c) Resultado de los procesos participativos
    - d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final
  
3. Memoria de **ordenación**.
  - Justificación conveniencia y oportunidad de redactar el IOU
  - Análisis de las alternativas de ordenación contempladas
  - Definición del modelo de ordenación adoptado
  - Diagnóstico y determinaciones para preservar el paisaje (art. 37 Ley).
  - Justificación de adecuación a:
    - Principios generales de ordenación (art. 4 Ley)
    - Criterios de ordenación (art. 79-81 RG)
    - Valoración incidencia determinaciones en ordenación territorial

#### 4. Memoria de **gestión y ejecución**

- Aspectos económicos de la propuesta contenida en el P.P.O.
- Estudio económico financiero.
- Informe de sostenibilidad económica de la A.T.U. (según legislación estatal\*)
- Programación de las actuaciones, incluyendo plan de etapas de las obras

#### **b) Normativa.**

- Determinaciones (preferentemente serán (N)) necesarias para regular:
  - La ordenación urbanística detallada (art. 78 RG, ver epígrafe siguiente)
  - Criterios de interpretación
  - Evaluación, seguimiento e innovaciones del P.P.O.
- Si la actuación constituye en sí misma una zona de suelo urbano o se integra en alguna de las existentes

#### **c) Cartografía.** (planos georreferenciados y a escala adecuada)

##### 1. Planos de **Información**

- La actuación y su ámbito en P.G.O.M. o P.B.O.M. a escala de detalle
- Alternativas de ordenación urbanística detallada
- Gráficos necesarios para comprensión memoria de información y diagnóstico
- Mapas de riesgo
- Análisis del estado de transformación urbanística de los suelos

##### 2. Planos de **Ordenación**

- Gráficos necesarios para establecer la ordenación urbanística detallada.
- Gráficos para la definición completa de la malla urbana.
- Gráficos con el trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos
- Determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación

#### **d) Anexos.** (según legislación sectorial)

- Justificación [Decreto 293/2009](#), Ordenanza municipal, etc.

#### **e) Resumen ejecutivo.** (según legislación estatal)

- Delimitación ámbitos en que se altera ordenación (situación, alcance de la alteración)
  
- Ámbitos en que se suspenda ordenación, procedimientos de ejecución o intervención y duración de la suspensión

## DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION:

---

El Plan Parcial de Ordenación establecerá, sin contradecir o, en su caso, remitiéndose directamente en los aspectos ya regulados, a P.G.O.M., P.O.U o P.B.O.M., las siguientes determinaciones:

**Límites de la A.T.U. (art. 78.2.b) RG) (N).** El ajuste (máximo 15%) de la superficie respecto al de la propuesta de delimitación se justificará por adaptación a:

- La realidad física
- Al parcelario
- A la ordenación urbanística de los suelos de la actuación o los colindantes

**Definición de la malla urbana (art. 78.2.c) RG) (N)** comprendiendo:

**1.** Red viaria:

- Trazado y características, distinguiendo peatonal, ciclista y tráfico motorizado
- Aparcamientos
- Alineaciones
- Rasantes (al menos en puntos de cruce y cambios de dirección)

**2.** Red espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios:

- Localización
- Alineaciones
- Superficies
- Características
- Las reservas de suelo para estas dotaciones serán conforme a I.O.U. general y art. 74, 75 y 76 (estándares y características del RG)

**3.** Localización de servicios técnicos, infraestructuras y movilidad

**4.** Características y trazado de redes infraestructuras existentes

**5.** Delimitación del resto del parcelario, definiendo:

- Usos pormenorizados
- Condiciones de la edificación:
  - directamente
  - por remisión a ordenanza de zona

**Características y trazados de redes de infraestructuras y servicios técnicos (art. 78.2.d) RG):**

- Abastecimiento de agua y alcantarillado.
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Alumbrado
- Telecomunicaciones
- Gas canalizado y otras (en su caso)
- Enlaces con otras redes

Siendo:

- Complementable con Ordenanza Municipal de Urbanización (en su caso)
- Compatible con reglamentación técnica y planificación sectorial
- Compatible con normas técnicas particulares de suministradoras (si posible)

**Regulación precisa de usos (art. 78.2.f) RG) (N):**

- Globales
- Pormenorizados
- Reglas de compatibilidad
- Posibilidad de usos complementarios

**Normativa de edificación (art. 78.2.g) RG) (N):**

**1. Condiciones generales:**

- Parcela
- Situación
- Forma de edificios (condiciones morfológicas)
- Tipología
- Estéticas
- Calidad e higiene
- Infraestructuras y servicios de los edificios
- Condiciones ambientales
- Otras condiciones

**2. Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado o tipología**

**Normativa de urbanización (art. 78.2.h) RG) (N):**

- Ordenanzas mínimas de urbanización
- Viario (ciclista, rodado y peatonal)
- Aparcamiento
- Espacios libres
- Zonas verdes
- Infraestructuras y servicios técnicos y análogos

**Determinaciones sobre ejecución y equidistribución de la A.T.U. (art. 78.2.j) RG), definiendo:**

- (N) El ámbito y el aprovechamiento que será objeto de equidistribución.
  
- (N) Delimitación de las unidades de ejecución, asignación de sistema de actuación y previsión de entidad de urbanización.
  
- Programación, plan de etapas, condiciones objetivas y funcionales de la eventual secuencia de puesta en servicio

**\* Justificación de viabilidad económica y financiera**

1. Impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas, analizando comparativamente costes (implantación y mantenimiento) con ingresos proporcionados por la ejecución urbanizadora y edificatoria de:
  - Suelos dotaciones públicos
  - Infraestructuras y servicios técnicos
  - Puesta en marcha y prestación de servicios
2. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

## Plan de Reforma Interior. art. 68 Ley 7/2021 (Ley) y art. 91 Decreto 550/2022 (RG)

**Objeto:** delimitar y establecer **nueva ordenación** urbanística detallada y programación de una A.T.U. de **reforma interior** para reforma o renovación de la urbanización por **obsolescencia** de servicios, **degradación** del entorno, necesitar **modificación de usos y vacíos urbanos**

**Ámbito:** **suelo urbano** que cuente con propuesta de delimitación previa.

**Documentos y determinaciones:** el Estudio de Ordenación debe contener los documentos indicados en art. 90.3 RG y las determinaciones indicadas en art. 90.2 RG que sean precisas.

### CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR:

---

#### a) Memoria.

1. Memoria de **información y diagnóstico**. (concreción y detalle de los condicionantes o determinantes de la ordenación a nivel adecuado a la escala de la actuación)
  - Análisis de la situación actual y problemas detectados
  - Aspectos condicionantes o determinantes del uso del suelo
  - Características geográficas o socioeconómicas
  - Análisis de la malla urbana y su ordenación urbanística
  - Análisis afecciones sectoriales y territoriales (+estudios complementarios)
  - Identificación de inmuebles del ámbito
  - Propietarios, Ocupantes legales y derechos reales de los inmuebles del ámbito
2. Memoria de **participación e información pública**, conteniendo:
  - Medidas y actuaciones realizadas para fomento de la participación ciudadana.
  - Resultado de estas y de la información pública.
3. Apartados de la memoria de participación e información pública:
  - a) Medios para fomento de la participación y acceso a la información
  - b) Documentación que facilite comprensión de la ordenación
  - c) Resultado de los procesos participativos
  - d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final
4. Memoria de **ordenación**.
  - Justificación y motivación de los fines (en especial: regeneración ciudad existente)
  - Necesidad y conveniencia de la actuación
  - Análisis de las alternativas de ordenación contempladas
  - Definición del modelo de ordenación adoptado
  - Diagnóstico y determinaciones para preservar el paisaje (art. 37 Ley).
  - Justificación de adecuación a:
    - Principios generales de ordenación (art. 4 Ley)
    - Criterios de ordenación (art. 79-81 RG)
    - Valoración incidencia determinaciones en ordenación territorial
  - Comparación entre parámetros existentes y propuestos

4. Memoria **gestión y ejecución** (aspectos económicos de la propuesta)
  - Programación de las actuaciones, incluyendo plan de etapas de las obras
  - Memoria de viabilidad económica (equidistribución de beneficios y cargas)
  - Justificación cumplimiento deberes (art. 30 Ley y art. 49 RG)

## b) Normativa.

- Previsiones de ordenación
- Previsiones de programación y gestión
- Determinaciones (preferentemente serán (N)) necesarias para regular:
  - La ordenación urbanística detallada (art. 78 RG)
  - Criterios de interpretación
  - Evaluación, seguimiento e innovaciones del IOU

## c) Cartografía. (planos georreferenciados y a escala adecuada)

1. Planos de **Información**
  - Información de la actuación y su ámbito en IOU general a escala de detalle
  - Alternativas de ordenación urbanística detallada
  - Gráficos necesarios para comprensión memoria de información y diagnóstico
  - Mapas de riesgo
  - Análisis del estado de la malla y redes urbana necesitada de reforma interior
2. Planos de **Ordenación**
  - Gráficos necesarios para establecer la ordenación urbanística detallada.
  - Gráficos para la definición completa de la malla urbana, en su caso.
  - Gráficos con el trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos (mejoras necesarias)
  - Determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación

## d) Anexos. (según legislación sectorial)

- Justificación [Decreto 293/2009](#), Ordenanza municipal, etc.

## e) Resumen ejecutivo. (según legislación estatal)

- Delimitación ámbitos en que se altera ordenación (situación, alcance de la alteración)
  
- Ámbitos en que se suspenda ordenación, procedimientos de ejecución o intervención y duración de la suspensión

## DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR:

---

El Plan de Reforma Interior contendrá, en desarrollo de la propuesta de delimitación y respetando al IOU general y al POU, las determinaciones del listado siguiente que sean precisas para definir:

**Límites de la A.T.U. (art. 78.2.b) RG) (N)** En su caso, el ajuste (máximo 15%) de la superficie respecto al de la propuesta de delimitación se justificará por adaptación a:

- La realidad física
- Al parcelario
- A la ordenación urbanística de los suelos de la actuación o los colindantes

**Malla urbana (art. 78.2.c) RG) (N)** comprendiendo:

**1.Red viaria:**

- Trazado y características, distinguiendo peatonal, ciclista y tráfico motorizado
- Aparcamientos
- Alineaciones
- Rasantes (al menos en puntos de cruce y cambios de dirección)

**2. Red espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios:**

- Localización
- Alineaciones
- Superficies
- Características
- Las reservas de suelo para estas dotaciones serán conforme a I.O.U. general y art. 74, 75 y 76 (estándares y características del RG)

**3. Localización de servicios técnicos, infraestructuras y movilidad**

**4. Características y trazado de redes infraestructuras existentes (ver art.78.d)**

**5. Delimitación del resto del parcelario, definiendo:**

- Usos pormenorizados
- Condiciones de la edificación:
  - directamente
  - por remisión a ordenanza de zona

**Características y trazados de las redes** de infraestructuras y servicios técnicos (art. 78.2.d) RG) que se requieran en:

- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Alumbrado
- Telecomunicaciones
- Gas canalizado y otras (en su caso)
- Enlaces con otras redes

Siendo:

- Complementable con Ordenanza Municipal de Urbanización (en su caso)
- Compatible con reglamentación técnica y planificación sectorial
- Compatible con normas técnicas particulares de suministradoras (si posible)

**Regulación precisa de usos (art. 78.2.f) RG) (N):**

- Globales
- Pormenorizados
- Reglas de compatibilidad
- Posibilidad de usos complementarios

**Normativa de edificación (art. 78.2.g) RG) (N):**

**1. Condiciones generales:**

- Parcela
- Situación
- Forma de edificios (condiciones morfológicas)
- Tipología
- Estéticas
- Calidad e higiene
- Infraestructuras y servicios de los edificios
- Condiciones ambientales
- Otras condiciones

**2. Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado o tipología**

**Normativa de urbanización (art. 78.2.h) RG) (N):**

- Ordenanzas mínimas de urbanización
- Viario (ciclista, rodado y peatonal)
- Aparcamiento
- Espacios libres
- Zonas verdes
- Infraestructuras y servicios técnicos y análogos

**Determinaciones sobre ejecución de la A.T.U. (art. 78.2.j) RG), definiendo:**

- (N) Aprovechamiento del ámbito: cuantificación 10% (reducible al 5%) del incremento del mismo o, en el caso de vacío urbano, del 10% del aprovechamiento medio (art. 55 RG) a ceder a la administración. Determinación de la forma de cesión.
- (N) Delimitación de unidades de ejecución y asignación de sistema de actuación o, en su caso, definición del ámbito de actuación asistemático. Previsión de entidad de urbanización.
- Programación

marzo 2023

Juan Pedro Sánchez García

Arquitecto de asesoramiento y visado

## Estudio de Ordenación. art. 69 Ley 7/2021 (Ley) y art. 92 Decreto 550/2022 (RG)

**Objeto:** delimitar y establecer ordenación urbanística detallada y programación de una A.T.U. de **mejora urbana** para aumento de **edificabilidad**, aumento de **nº viviendas**, cambio de **uso** o cambio **tipología** que precise **nuevas dotaciones** o implique **aumento de aprovechamiento**.

**Ámbito:** suelo urbano con propuesta de delimitación de un **Área homogénea**. Esta comprenderá los terrenos objeto del aumento de edificabilidad o nº viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones. En el ámbito, que podrá ser continuo o discontinuo, se incluirá también la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

**Documentos y determinaciones:** el Estudio de Ordenación debe contener los documentos indicados en art. 91.3 RG y las determinaciones indicadas en art. 90.2 RG que sean precisas.

### CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE ORDENACION:

---

#### a) Memoria.

1. Memoria de **información y diagnóstico**. (concreción y detalle de los condicionantes o determinantes de la ordenación a nivel adecuado a la escala de la actuación)
  - Análisis de la situación actual y problemas detectados
  - Aspectos condicionantes o determinantes del uso del suelo
  - Características geográficas o socioeconómicas
  - Análisis de la malla urbana y su ordenación urbanística
  - Análisis afecciones sectoriales y territoriales (+ estudios complementarios)
  - Identificación de inmuebles del ámbito
  - Propietarios, Ocupantes legales y derechos reales de los inmuebles del ámbito
  
2. Memoria de **participación e información pública** conteniendo:
  - Medidas y actuaciones realizadas para fomento de la participación ciudadana.
  - Resultado de estas y de la información pública.-Apartados de la memoria de participación e información pública:
  - a) Medios para fomento de la participación y acceso a la información
  - b) Documentación que facilite comprensión de la ordenación
  - c) Resultado de los procesos participativos
  - d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final
  
3. Memoria de **ordenación**.
  - Justificación, conveniencia y oportunidad de redactar el E.O.
  - Análisis de las alternativas de ordenación contempladas
  - Diagnóstico y determinaciones para preservar el paisaje (art. 37 Ley).

- Justificación de adecuación a:
  - Principios generales de ordenación (art. 4 Ley)
  - Criterios de ordenación (art. 79-81 RG)
  - Valoración incidencia determinaciones en ordenación territorial
- Justificación mejora urbana respecto situación actual y ordenación vigente.
- Comparación entre parámetros existentes y propuestos (edificabilidad, densidad, usos, tipologías y dotaciones)

4. Memoria de **gestión y ejecución** (aspectos económicos de la propuesta)
  - Programación de la actuación, incluyendo plan de etapas de las obras
  - Memoria de viabilidad económica (en su caso, equidistribución de beneficios y cargas)
  - En su caso, incremento del aprovechamiento consecuencia de la actuación
  - Justificación cumplimiento deberes (art.28 Ley y art. 49 RG)

## b) Normativa.

- Previsiones de ordenación
- Previsiones de programación y gestión
- Determinaciones (preferentemente serán (N)) necesarias para regular:
  - La ordenación urbanística detallada (art. 78 RG)
  - Criterios de interpretación
  - Evaluación, seguimiento e innovaciones del E.O..

## c) Cartografía. (planos georreferenciados y a escala adecuada)

1. Planos de **Información**
  - Información de la actuación y su ámbito en IOU general a escala de detalle
  - Alternativas de ordenación urbanística detallada
  - Gráficos necesarios para comprensión memoria de información y diagnóstico
  - Análisis del estado de transformación urbanística de los suelos
2. Planos de **Ordenación**
  - Gráficos necesarios para establecer la ordenación urbanística detallada.
  - Gráficos con el trazado y las características de las obras complementarias de las redes de infraestructuras y servicios técnicos.
  - Determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación

## d) Anexos. (según legislación sectorial)

- Justificación [Decreto 293/2009](#), Ordenanza municipal, etc.

## e) Resumen ejecutivo. (según legislación estatal)

- Delimitación ámbitos en que se altera ordenación (situación, alcance de la alteración)
- Ámbitos en que se suspenda ordenación, procedimientos de ejecución o intervención y duración de la suspensión

## DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE ORDENACION:

---

El Estudio de Ordenación contendrá, en desarrollo de la propuesta de delimitación y respetando al IOU general, POU o PBOM, las determinaciones del listado siguiente que sean precisas para definir:

**Límites** de la A.T.U. (art. 78.2.b) RG) (N). En su caso, el ajuste (máximo 15%) de la superficie respecto al de la propuesta de delimitación se justificará por adaptación a:

- La realidad física
- Al parcelario
- A la ordenación urbanística de los suelos de la actuación o los colindantes

En su caso, **mejoras de la malla urbana\*** (art. 78.2.c) RG) (N) comprendiendo:

**1.** Red viaria:

- Trazado y características, distinguiendo peatonal, ciclista y tráfico motorizado
- Aparcamientos
- Alineaciones
- Rasantes (al menos en puntos de cruce y cambios de dirección)

**2.** Red espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios:

- Localización
- Alineaciones
- Superficies
- Características
- Las reservas de suelo para estas dotaciones serán conforme a IOU general y art. 74, 75 y 76 (estándares y características del RG)

**3.** Localización de servicios técnicos, infraestructuras y movilidad

**4.** Características y trazado de redes infraestructuras existentes

**5.** Delimitación del resto del parcelario, definiendo:

- Usos pormenorizados
- Condiciones de la edificación:
  - directamente
  - por remisión a ordenanza de zona

En su caso, **características y trazados de las mejoras de redes\*** de infraestructuras y servicios técnicos (art. 78.2.d) RG) que se requieran en:

- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Alumbrado
- Telecomunicaciones
- Gas canalizado y otras (en su caso)
- Enlaces con otras redes

Siendo:

- Complementable con Ordenanza Municipal de Urbanización (en su caso)
- Compatible con reglamentación técnica y planificación sectorial
- Compatible con normas técnicas particulares de suministradoras (si posible)

**Regulación precisa de usos (art. 78.2.f) RG) (N)**

- Globales
- Pormenorizados
- Reglas de compatibilidad
- Posibilidad de usos complementarios

En su caso, **normativa de edificación (art. 78.2.g) RG) (N):**

**1. Condiciones generales:**

- Parcela
- Situación
- Forma de edificios (condiciones morfológicas)
- Tipología
- Estéticas
- Calidad e higiene
- Infraestructuras y servicios de los edificios
- Condiciones ambientales
- Otras condiciones

**2. Ordenanzas de edificación** por uso pormenorizado o tipología

En su caso, **normativa (art. 78.2.h) RG) (N)** que sea precisa para la **mejora de urbanización:**

- Ordenanzas mínimas de urbanización
- Viario (ciclista, rodado y peatonal)
- Aparcamiento
- Espacios libres
- Zonas verdes
- Infraestructuras y servicios técnicos y análogos

**Determinaciones sobre ejecución** de la A.T.U.(art. 78.2.j) RG), definiendo:

- (N) En su caso, incremento del aprovechamiento, cuantificación 10% del mismo a ceder a la administración. Establecimiento de la forma de cesión.
- (N) Ámbito de actuación asistemática y previsión de entidad de urbanización.
- Programación

\* Los Estudios de Ordenación **no pueden** conllevar actuaciones de reforma o renovación de la Urbanización (art. 27 Ley)

marzo 2023

Juan Pedro Sánchez García

Arquitecto de asesoramiento y visado

## Planes Especiales. art. 70 Ley 7/2021 y art. 93 Decreto 550/2022 (RG)

**Pueden:** -Desarrollar, complementar determinaciones de los IOU  
-Formularse en ausencia de OIU o de previsión expresa en los mismos

**No pueden:** -Sustituir en sus funciones a otros IOU  
-Contradecir determinaciones IOU  
-Adoptar determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida

**Objeto:** (Según art. 93 RG)

- a) Conservar, proteger, mejorar el patrimonio, el medio ambiente y el paisaje
- b) Servicios, infraestructuras y equipamientos (en su caso, ejecutarlos o protegerlos)
- c) Procurar accesibilidad universal o mejorar acceso a conjuntos históricos u otros
- d) Redes de infraestructuras territoriales y urbanas
- e) Ordenar sistemas generales
- f) Reservas para el patrimonio público de suelo
- g) Áreas de tanteo y retracto art. 132 Ley
- h) Regeneración ámbitos urbanos consolidados degradados
- i) Medidas adecuación para agrupaciones edificaciones irregulares
- j) Delimitar, preservar, proteger ámbitos tradicionales de casas-cueva
- k) Regular hábitat rural diseminado
- l) Desarrollo actuaciones instrumentos ordenación territorial
- m) Actuaciones generación energía renovable
- n) Cualquier otro que se establezca por IOU

**Ámbito:** municipal o supralocal. También su incidencia puede serlo de acuerdo con su objeto o finalidad.

**Documentos y determinaciones:** Las necesarias en cada caso para cumplir su finalidad.

### CONTENIDO DOCUMENTAL PLAN ESPECIAL (esquema documental, ver. Art. 85 RG):

#### a) Memoria.

1. Memoria de **información y diagnóstico**. (concreción y detalle de los condicionantes o determinantes de la ordenación a nivel adecuado a la escala de la actuación)
2. Memoria de **participación e información pública**, (medidas y actuaciones realizadas para fomentar la participación ciudadana)
3. Memoria de **ordenación**.
4. Memoria **gestión y ejecución** (aspectos económicos de la propuesta)

**b) Normativa.**

**c) Cartografía.** (planos georreferenciados y a escala adecuada)

1. Planos de **Información**
2. Planos de **Ordenación**

**d) Anexos.** (según legislación sectorial)

**e) Resumen ejecutivo.** (según legislación estatal)

marzo 2023

Juan Pedro Sánchez García

Arquitecto de asesoramiento y visado

## Estudio de Detalle. art. 71 Ley 7/2021 y art. 94 Decreto 550/2022

**Objeto:** determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano o rústico sometido a A.T.U. para:

- completarlas
- adaptarlas
- **modificarlas**

### CONTENIDO\* DOCUMENTAL MÍNIMO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

---

- Memoria** de información y memoria de **ordenación** (dependiendo del objeto)
- Planos**
  - Plano de ordenación detallada vigente
  - Plano de propuesta detallada de nueva ordenación (georreferenciada y a escala adecuada para correcta medición e identificación)
- Anexos** (Justificación [Decreto 293/2009](#), Ordenanza municipal, etc.)
- Resumen ejecutivo** (según Legislación estatal)

\*El art. 94.4 Decreto 550/2022 enmarca el contenido documental mínimo dentro de los que son propios a los instrumentos de ordenación urbanística. Por tanto, en virtud del art. 85 Decreto 550/2022, pueden ser requeridas, en función del alcance que tenga el Estudio de detalle, la **memoria de participación** y la **memoria económica**.

### DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE:

---

Los Estudios de Detalle **pueden:**

- Completar determinaciones ordenación detallada\* en:
  - ordenación de volúmenes
  - trazado local viario secundario
  - localización suelo dotacional
- Fijar o reajustar alineaciones y rasantes de cualquier viario\* sin:
  - reducción de su superficie
  - menoscabo de la funcionalidad de la red de EL y ZV o EC
- Modificar la ordenación de volúmenes en suelo urbano no sometido a A.T.U.

Los Estudios de Detalle **no pueden:**

- Modificar uso urbanístico suelo
- Alterar edificabilidad
- Alterar número de viviendas
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico
- Afectar negativamente a las dotaciones
- Afectar negativamente a otros suelos no incluidos en su ámbito
- Sustituir a los instrumentos de ordenación detallada en ámbitos de A.T.U.

\*Los cambios de calificación que resulten no serán considerados modificación de uso urbanístico.

### **Contenido y finalidad de los Proyectos de Urbanización (art. 191 RG)**

---

- Sirve para llevar a la práctica actuaciones de reforma interior, actuaciones de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización.
- Materializa las previsiones y determinaciones de los IOU
- No puede contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.
- No puede modificar las previsiones del IO, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras
- Debe ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.
- Puede delimitar y modificar las fases establecidas en los IO para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto en el art.96.1 LISTA. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.
- Para asegurar el acceso a los servicios y dotaciones podrá considerarse la preexistencia y accesibilidad a dotaciones, equipamientos o servicios de la trama urbana.

### **Documentación del Proyecto de Urbanización (art. 191.6 RG)**

---

El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el art.189. La documentación del Proyecto constará de:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras;
- Planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación;
- Mediciones; cuadro de precios; presupuesto;
- Pliego de condiciones de las obras y servicios;
- Estudios de seguridad y calidad que procedan.
- Determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante **Ordenanza Municipal**, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de aprobación de los proyectos de urbanización, así como el contenido de los proyectos técnicos.

También podrán aprobar **modelos normalizados** de solicitud para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se deberán poner a disposición a través del portal web o sede electrónica del Ayuntamiento.

Las **empresas suministradoras** y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

## Esquema de contenido mínimo del proyecto (criterios colegiales de presentación)

---

### MEMORIA INFORMATIVA

- Objeto del proyecto
- Datos identificativos del encargante Procedencia de su formulación
- Características naturales del suelo y del subsuelo

### MEMORIA DESCRIPTIVA

- Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes Estructura de la propiedad del suelo. Superficies
- Antecedentes y marco urbanístico de referencia (previsiones y determinaciones de los IOU)

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Definición, en su caso, de fases para la recepción parcial de la urbanización\*
- Características constructivas de las obras de viabilidad y accesibilidad: pavimentación, calzadas, aceras, vías peatonales, carril bici, ...
- Descripción y cálculo de las redes de infraestructura de agua: abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio en su caso
- Descripción y cálculo de las redes de saneamiento: evacuación aguas pluviales y residuales
- Descripción y cálculo de las redes de energía: gas, alta, baja tensión y alumbrado público
- Descripción y cálculo de las redes de telecomunicaciones
- Descripción y cálculo de obras necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos: recogida de residuos, servicios de mantenimiento, etc.
- Descripción de las obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano
- Descripción de las medidas adoptadas teniendo en consideración el efecto isla de calor\*\*
- Descripción de las obras de demolición, en su caso

### ANEXOS

- Garantías y medios económicos del promotor (art. 195.3 RG)
- Estudio geotécnico en su caso
- Determinaciones que garantizan cumplimiento de las normas sobre la recogida, el tratamiento y el vertido de las aguas residuales urbanas para proteger el medio ambiente y la salud humana (Directiva (UE) 24/3019 del Parlamento Europeo y del Consejo)
- Determinaciones que garantizan la adopción sistemas circulares gestión agua (art. 61.2 Ley 3/23)
- Autorizaciones para acometidas a servicios urbanísticos generales
- Determinaciones que garantizan la sostenibilidad energética \*\*\*
- Determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales
- Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad
- Estudio de Seguridad y Salud (Estudio Básico en su caso)

**PLIEGO DE  
CONDICIONES**

- Condiciones técnicas de las obras y servicios
- Condiciones económico-administrativas

---

**MEDICIONES**

- Estado de mediciones valoradas

**PRECIOS  
DESCOMPUESTOS**

- Cuadro de precios descompuestos

**PRESUPUESTO**

- Resumen por capítulos del PEM resultante de las mediciones

---

**PLANOS DE  
INFORMACIÓN**

- Situación en el planeamiento municipal
- Zonificación del IO a ejecutar
- Topográfico. Estado actual. Superficie
- Estructura de la propiedad del suelo
- Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes
- Afecciones (protecciones, vías pecuarias, deslindes, servidumbres, etc.)
- Servicios generales de la ciudad a conectar (vial e infraestructuras)

---

**PLANOS DE  
PROYECTO**

- Diseño de viabilidad y accesibilidad. Planta y secciones, detalles, calidades...
- Definición geométrica de red viaria. Radios, rasantes, perfiles...
- Redes de infraestructura de agua: distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios
- Redes de saneamiento, de alumbrado público y pluviales
- Redes de distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Otras redes según previsiones del planeamiento a ejecutar
- Diseño y jardinería del sistema de espacios libres
- Detalles y elementos de las instalaciones urbanas

- Notas:

\*En base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente. Se definirán las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

\*\* Art.21 ley 7/2021 de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética

\* art. 191.6 RG, sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

junio 2025  
Juan Pedro Sánchez García. Arquitecto asesoramiento y formación

## Proyecto de actuación (para actuación extraordinaria suelo rustico) (art.33 RG)

### CONTENIDO DOCUMENTAL \* DEL PROYECTO DE ACTUACION:

---

(\*mínimo estimado que faculta la inclusión de las determinaciones que se especifican abajo)

#### a) Memoria.

1. Memoria **descriptiva**.
2. Memoria **justificativa**.

#### b) Obligaciones asumidas por el promotor.

#### c) Cartografía.

1. Planos de **Información**.
  - Situación en Instrumentos de ordenación urbanística y territorial.
  - Afecciones por planificación sectorial.
  - Topográfico actual.
2. Planos de **Propuesta**. (sobre planimetría de base que refleje la topografía, los elementos naturales, las edificaciones existentes, etc.)
  - Topográfico actual y modificado (acotado).
  - Justificación gráfica de cumplimiento de determinaciones.
  - Definición de la edificación a nivel anteproyecto (como máximo).
  - Definición de infraestructuras necesarias para la actuación.

#### d) **Anexos**. (acreditación del cumplimiento de requisitos de la normativa sectorial)

### DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN:

---

- Identificación de la **promotora de la actuación**.
- **Descripción detallada** de la actuación:
  - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos.
  - b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c) Características socioeconómicas de la actuación.
  - d) Características de:
    - Edificaciones, construcciones y obras.
    - Viarios, infraestructuras y servicios técnicos propios de la actuación.
    - Inclusión de las exteriores que sean necesarias para la funcionalidad de la actividad.
    - Construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) **Plazo** de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

▪ **Justificación, fundamentación y definición:**

a) **Interés público o social o incompatibilidad** para localizar la actuación en suelo urbano (art. 30.2 y 3 RG). Este apartado no procede si el Proyecto de actuación tiene por objeto la vivienda unifamiliar aislada **no vinculada** (art. 31 RG)

b) **Necesidad de implantación** en suelo rústico y justificación de ubicación concreta propuesta.

c) **Compatibilidad con el régimen del suelo rústico** (ver resumen en apartados 1, 2, 3 y 4 de la **NTU 9**) y con la **ordenación territorial y urbanística** (ver instrumentos en **OIU**).

d) Justificación del cumplimiento de requisitos de la **normativa sectorial**.

e) Cumplimiento de los parámetros del art. 24.2 RG (más los complementarios que determine el IOU) para **evitar que la actuación** (por sí misma o por su situación respecto a asentamientos) **induzca a la formación de nuevos asentamientos:**

- No conllevar la división simultánea o sucesiva de terrenos que:
  - Genere superficie de parcela inferior a lo establecido en la legislación agraria.
  - Genere fincas agrarias en regadío sin aprovechamiento hidráulico.
  - Constituya parcelación de naturaleza urbanística para la que existan datos acreditativos (publicidad, expedientes disciplinarios antecedentes, etc.)
  - Genere formas regulares o dimensiones impropias de la naturaleza rústica.
  - Tengan como base nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.
- No suponer la transmisión intervivos de cuotas proindiviso, acciones, participaciones o constitución de división horizontal.
- No resultar incluidas en un **círculo de radio 200 m** más de:
  - **6\* edificaciones** o construcciones de **uso residencial, industrial o terciario**.
  - **10\* edificaciones** o construcciones de **cualquier uso**.

\*No computan actuaciones ordinarias desmontables o de <10 m<sup>2</sup> sup y <4 m alto
- No proponer edificación de nuevas viviendas no vinculadas a **distancia < 200 m** de:
  - Un asentamiento urbanístico.
  - Una agrupación de viviendas irregulares.
  - Un hábitat rural diseminado.
- No proponer el trazado de viarios (ni compactación o ensanche > 3m).no necesarios
- No proponer infraestructuras de servicios básicos innecesarios para la actuación.



proyecto de actuación

- f) Análisis de la **incidencia** territorial, paisajística y ambiental y definición de las **medidas** correctoras de los impactos que pudiera generar.
  - g) **Viabilidad** económico-financiera.
  - h) En su caso, **plazo de duración de la cualificación urbanística**.
- **Obligaciones** asumidas por el promotor de la actividad (como mínimo):
- a) Las correspondientes a los deberes legales del **régimen** del suelo rústico.
  - b) Compromiso de **mantener la vinculación** entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
  - c) Pago de la **prestación compensatoria** en suelo rústico, conforme al artículo 35 RG
  - d) **Solicitud de licencia** urbanística, conforme al Proyecto de actuación aprobado, en el plazo máximo de **un año** desde la resolución de autorización (caducidad de esta determina será declarada previa audiencia)

septiembre 2024

Juan Pedro Sánchez García

Arquitecto de asesoramiento y visado

## Proyecto de parcelación (art.299 RG)

### **CONTENIDO DOCUMENTAL \* DEL PROYECTO DE PARCELACION:**

\*mínimo estimado que completa al previsto en el art. 299.1.c del Decreto 550/2022 (Reglamento general de la LISTA) y sin perjuicio de lo que establezca la ordenanza municipal al respecto.

#### **a) Memoria.**

##### **1. Expositiva e Informativa.**

- Objeto del proyecto.
- Arquitecta/o interviniente.
- Datos del encargante.
- Descripción del estado actual. Parcelación existente
- Propiedades afectadas incluyendo identificación:
  - Registral.
  - Catastral.
- Condiciones urbanísticas vigentes.

##### **2. Justificativa.**

- Descripción de la parcelación propuesta parcela a parcela.
- Justificación urbanística (superficie, longitud de fachada, anchura, fondo y número máx. de parcelas, etc.) cumplimiento art. 138 RG y zona de ordenanza.

#### **b) Planos georreferenciados a escala adecuada.**

##### **1. Planos de Información.**

- Situación en término municipal.
- Localización en plano de calificación del Instrumentos de ordenación.
- Estado actual de la parcelación.
- Topográfico actual reflejando las edificaciones existentes.

##### **2. Planos de Proyecto.**

- Parcelación propuesta acotada, incluyendo cuadro de superficies.
- Plano parcelario refundido sobre el planeamiento superior.
- Optativamente planos individualizados de cada parcela resultante.

En el caso de licencia de parcelación para división horizontal, el contenido anterior se ajustará en coherencia a la realidad física de la edificación que se pretenda dividir.

Las condiciones urbanísticas vigentes y la justificación de su cumplimiento en el proyecto pueden reflejarse en el modelo de ficha colegial. [Pinchar aquí para descargar.](#)

agosto 2023

Juan Pedro Sánchez García

Arquitecto de asesoramiento y visado