

CAPÍTULO 14

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS DE LOS PROYECTOS DE URBANISMO

Fernando Cañizal Berini / M^a Antonia Pérez Hernando

OCW UNIVERSIDAD DE CANTABRIA • Licencia: CC BY-NC-SA

1. INTRODUCCIÓN

Se han analizado hasta ahora los distintos documentos de un Proyecto de Ingeniería, cuya estructura formal era idéntica cualquiera que fuese la especialidad del proyecto en cuestión. Sin embargo, las diferencias existentes en cuanto a su finalidad, entre los Proyectos de Ingeniería y los de Urbanismo hacen que también sean distintos sus contenidos y hasta la propia denominación de algunos de sus documentos.

Mientras que la finalidad fundamental de un Proyecto de Ingeniería era servir de base a la ejecución de una determinada obra, la finalidad de los Proyectos de Urbanismo es **establecer una ordenación** o a lo sumo **fijar las líneas maestras de una futura intervención**, que posteriormente se plasmará en proyectos de urbanización y de edificación, verdaderos proyectos constructivos, para los que será de aplicación lo expuesto en los anteriores capítulos.

En el capítulo 1º de esta publicación se han enumerado las distintas Figuras de Planeamiento exponiendo sus objetivos y la jerarquización existente entre las mismas; por lo que en este capítulo se pasará directamente a analizar los distintos documentos de que constan.

2. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS

No se pretende en esta publicación enumerar con detalle los distintos apartados que deben figurar en cada uno de los documentos de los Proyectos de Urbanismo antes citados, sino dar una idea global de los mismos. Para profundizar en cada caso concreto convendrá consultar el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley de Suelo.

Todas las Figuras de Planeamiento deberán contener una **Memoria**, en la que se plasmará la información recogida y se justificará la actuación adoptada, y unos **Planos** (expositivos de la situación anterior y definatorios de la solución propuesta). En algunos de dichos proyectos habrá que incluir documentos de tipo **normativo** (a los que deberá sujetarse cualquier planeamiento o actuación de rango inferior); de **programación de la actuación en el tiempo** y de **carácter económico**. Todos ellos se abordan a continuación.

2.1. Memoria

La Memoria de un Proyecto de Urbanismo consta de dos partes claramente diferenciadas:

A) **Memoria Informativa**, en la que se expondrán los resultados de la recogida de información, junto con el correspondiente análisis crítico de los mismos (con el objeto de extraer conclusiones en las que basar la actuación) correspondientes a los siguientes aspectos:

- Características naturales del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas, climáticas, etc.); recursos naturales y zonas de especial protección.
- Características de la actividad económica y de la población; evolución previsible.
- Desarrollo de la estructura urbana y usos actuales del suelo; infraestructuras y servicios.
- Relación con el planeamiento vigente.

B) Memoria Justificativa de la solución propuesta en base a:

- Exposición de los objetivos y criterios a seguir.
- Exposición y crítica de las distintas alternativas propuestas.
- Descripción y justificación de la solución adoptada, y de las características básicas del modelo propuesto.

La extensión y grado de profundización de la parte informativa será mayor en las Figuras de Planeamiento de carácter municipal y, dentro de ellas, en los Planes Generales. En el Planeamiento Parcial esa información tendrá que referirse básicamente a lo contemplado en las figuras de rango superior que pretenden desarrollar.

En lo que se refiere a la justificación del modelo elegido también habrá que distinguir entre planeamiento municipal y parcial. En el primer caso, dicha justificación incide más bien en aspectos socio-económicos mientras que en el planeamiento parcial los aspectos a considerar son los arquitectónicos, de trazado de infraestructuras, etc.

Por otro lado, en el planeamiento parcial habrá que dejar constancia expresa de que la solución propuesta cumple con las determinaciones del planeamiento superior que está desarrollando.

2.2. Planos

Hay que distinguir aquí entre los denominados Planos de Información, Planos de Ordenación y Planos de Proyecto.

A) Los **Planos de Información**, existentes en todas las Figuras de Planeamiento, describirán gráficamente los siguientes extremos:

- Situación y topografía de la zona en cuestión.
- Catastral y usos actuales del suelo.
- Infraestructuras y servicios existentes.

En caso de planeamiento parcial es fundamental introducir planos, a la misma escala del Plan General o (Normas Subsidiarias) en los que se observe la situación del polígono con respecto del Plan General, y la ordenación establecida en el Plan General para dicho polígono.

B) Los **Planos de Ordenación** (Planes Generales, Normas Subsidiarias), definirán, para el conjunto del territorio a tratar:

- Estructura general y orgánica prevista para el mismo.
- Clasificación del suelo: usos admitidos, tipos y categorías.

Estos planos, de tipo general, deberán completarse con otros a mayor escala y detalle, para las distintas áreas objeto de definición: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, en el Plan General; y Suelo Urbano, Apto Para Urbanizar y No Urbanizable en las Normas Subsidiarias. Así, en el Suelo Urbano deberán dibujarse planos que reflejen los usos pormenorizados del suelo, la delimitación de espacios libres y equipamiento comunitario, el trazado de la red viaria y previsión de aparcamientos, las redes y servicios previstos y la delimitación de áreas objeto de reforma interior. En suelo calificado como Urbanizable (Planes Generales), o Apto Para Urbanizar (Normas Subsidiarias), bastará con reflejar de forma global los usos previstos para el suelo y las redes y servicios fundamentales, si bien en este caso tiene gran importancia la presentación de un plano que descomponga la zona en sectores que serán objeto de los futuros Planes Parciales.

Por último, en Suelo No Urbanizable (Planes Generales, Normas Subsidiarias) bastará con planos, a escala adecuada, de delimitación de la zona, con expresión de las áreas de especial protección.

En los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano será suficiente un plano que delimite el perímetro del suelo considerado como tal, y el que defina las alineaciones y rasantes del sistema viario (en caso de tratar dichos extremos).

C) Los **Planos de Proyecto** (Planes Parciales) definirán los siguientes aspectos:

- Zonificación, con indicación de usos pormenorizados.

- Sistemas de espacios libres y zonas verdes, incluido reservas de suelo para dotaciones.
- Red viaria completa, incluyendo perfiles longitudinales y transversales y zonas de aparcamiento.
- Redes de abastecimiento de agua, incendios, riego, alcantarillado, energía eléctrica, incluso alumbrado urbano.
- Señalización sobre planos del Plan de Etapas.

2.3. Documentos Normativos

En la mayoría de los Proyectos de Urbanismo es preceptiva la inclusión de un documento, de tipo normativo, en el que queden reflejadas las disposiciones que deben ser observadas por cualquier planeamiento de rango inferior, incluidos los proyectos de urbanización y edificación. En los Planes Generales y Normas Subsidiarias, reciben el nombre de **Normas Urbanísticas**, mientras que en los Planes Parciales, Especiales y Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, se denominan **Ordenanzas Reguladoras de la Edificación**.

A) **Las Normas Urbanísticas** contendrán las determinaciones a imponer para las diferentes categorías de suelo contempladas en el proyecto. Las disposiciones relativas a Suelo Urbano tendrán el carácter de ordenanzas reguladoras de la edificación y uso pormenorizado del suelo. En Suelo Urbanizable (Planes Generales) o Apto Para Urbanizar (Normas Subsidiarias), se marcarán las directrices para el futuro desarrollo de los Planes Parciales y Planes Especiales.

Por último en Suelo No Urbanizable, las determinaciones se referirán a las zonas objeto de especial protección.

B) **Las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación** reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Estudios de detalle.
- Parcelaciones.
- Proyectos de urbanización.

c) Normas de edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
- Normas particulares en cada zona.

2.4. Documentos de programación de la actuación en el tiempo

En los Planes Generales es preceptiva la inclusión de un **Programa de Actuación** en el que se planificará, a lo largo de dos cuatrienios:

- Ejecución de los sistemas generales previstos (a cargo del Municipio y de Organismos ajenos al mismo).
- Desarrollo del Planeamiento en Planes Parciales y Planes Especiales, tanto de iniciativa privada, como pública, en cada uno de los dos cuatrienios.

En los Planes Parciales y Especiales se requiere un **Plan de Etapas**, sobre la realización de las obras de urbanización, edificación y dotaciones.

2.5. Documentos de carácter económico

Son preceptivos en los Planes Generales, y en los Planes Parciales y Especiales. Reciben el nombre de **Estudio Económico y Financiero**. En los Planes Generales se pretende con este “Estudio” evaluar (de modo aproximado) el coste de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y las correspondientes a zona urbana, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones establecidas en el Plan.

En cuanto a los Planes Parciales y Especiales, el Estudio Económico y Financiero contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización e implantación de todos los servicios previstos. Tendrá carácter análogo (si bien con menor grado de detalle) a los presupuestos de los proyectos de urbanización.

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS	2
2.1. MEMORIA.....	2
2.2. PLANOS	3
2.3. DOCUMENTOS NORMATIVOS	5
2.4. DOCUMENTOS DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN EN EL TIEMPO	6
2.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER ECONÓMICO	7