

claves urbanísticas
PARA EL PGOU



introducción

PARTICIPACIÓN EN EL PLAN GENERAL

Partiremos del trabajo de Josep Muntañola, que ha estudiado cómo surge en las personas la noción del espacio. Respecto de los planes generales dice:

"En el proceso de hacer ciudad **participamos todos**, nos guste o no."

Tenemos:

- participación indirecta:
 - *pago de edificios públicos*
 - *uso de aceras y calzadas*
 - *comprar un tipo de casa u otra*
- participación + directa:
 - *promover una vivienda*
 - *participar en un plan urbano (PGOU)*

Para que la participación directa sea efectiva, se tiene que llegar hasta la **comunicación** entre:

- *sociedad*
- *clase política*
- *equipos técnicos*

Para ello, es imprescindible compartir:

- **lenguaje**
- **conceptos**

Y eso es lo que vamos a tratar en este taller, del que se adjunta [presentación](#) para seguir en simultáneo.

HACER CIUDAD

SESGO

Hay que tener en cuenta que nuestras poblaciones se construyen por acumulación de **procesos urbanísticos**:

- formales (los planeados, que son los que veremos aquí)
- informales

En ese sentido, un Plan General sólo es una de las posibles maneras de hacer ciudad.

concepto 1

¿qué es un PGOU?

DEFINICIÓN LEGAL

Un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es una figura de planeamiento urbanístico.

TÉRMINOS

urbanismo. Originalmente, la disciplina profesional relativa a hacer ciudad.

El término se ha extendido a todos los procesos urbanizadores nuevos (planeamiento de desarrollo, PAU, PP, PE) y re-urbanizadores (planeamiento de reforma interior, PERI), e independientemente del tamaño de la población.

De su sentido original, muchas veces se usa urbano para decir urbanizado.

urbanística. La disciplina que estudia el urbanismo.

urbanizar, urbanización. La transformación de un suelo que no era urbano en urbano. Requiere unas condiciones y conlleva unas actuaciones que veremos a continuación.

EJECUCIÓN DEL PLAN

También llamada **urbanizar** en conjunto. Fundamentalmente se realiza en 3 pasos:

- U urbanización en sí Fijar las cesiones para calles, espacios libres y equipamientos y dotar al suelo urbanizado de los servicios necesarios
- P parcelación Subdividir las manzanas del suelo urbanizado
- E edificación Edificar las parcelas

El Plan General fijará condiciones para cada uno de esos pasos, en distintos documentos según iremos viendo.

Según el orden y combinación de estos 3 pasos del proceso urbanizador, resultarán distintos **tejidos urbanos**, o formas de ciudad, que ofrecen distintas calidades urbanas.

TIPOS DE PLANEAMIENTO

Se corresponden con las distintas escalas:

- Ordenación del territorio
- Planeamiento urbano
- Proyecto urbano
- Diseño urbano

Como los planeamientos son figuras legales, existe una jerarquía entre ellas.

LEGAL

El **rango de ley** en urbanismo a seguir es:

- [Ley del Suelo estatal](#), refundido de 2015 con Rehabilitación Urbana

Es un marco común, puesto que las competencias urbanísticas son de las CC.AA. desde la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional (TC).

- [Ley del Suelo de la CAM](#), 2001

La transición de Régimen urbanístico del suelo (clasificación) entre la ley estatal y la de la CAM viene fijada en la [Disposición Transitoria Primera](#).

- [Ley de Medidas de Política Territorial de la CAM](#), 1995, vigente la parte que no tiene que ver con Suelo

Es lo más parecido a ordenación territorial que tenemos.

Establecía 3 instrumentos: *(ahora hay [estos planes](#))*

- Plan Regional de Estrategia Territorial
 - Programas Coordinados de la Acción Territorial
 - Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural
- [Plan General municipal](#), 1994
 - se ejecuta directamente en:
 - Unidades de Ejecución (UE) > planeamiento de desarrollo
 - Unidades de Actuación (UA) > planeamiento de reforma de lo existente
 - se desarrolla en otros planes de menor rango:
 - Planes Parciales (PP) > planeamiento de desarrollo
 - Planes Especiales (PE) > planeamiento de reforma / gestión de lo existente
 - Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
 - Plan Especial del Casco Histórico

concepto 2

¿para qué sirve un PGOU?

- 2.1. Para determinar los elementos de una ciudad
 - 2.2. Para decir qué es urbano y qué no
 - 2.3. Para distribuir los usos en la ciudad
 - 2.4. Para proteger suelos y edificaciones
-

2.1. Un PGOU sirve para DETERMINAR LOS ELEMENTOS DE UNA CIUDAD

SISTEMA GENERAL

Formado por la estructura y los edificios públicos, dos de los 3 tipos de elementos urbanos.

ELEMENTOS URBANOS

Dentro del urbanismo, se estudian en la **morfología urbana**:

- Estructura
- Manzanas
- Edificios públicos y singulares

DEFINICIONES

estructura. Organización de relaciones mediante los Sistemas de Transporte, de Infraestructuras y de Zonas Verdes. Todo el espacio no construido en el casco urbano.

manzanas. Son el negativo de la estructura. El espacio construido del casco urbano.

edificios públicos y singulares. Los edificios públicos forman el Sistema de Equipamientos y son parte del Sistema General de la ciudad.

Si además son hitos en el camino, aportan simbología y orientación en la ciudad.

SISTEMA GENERAL DE ALCALÁ

2.2. Un PGOU sirve para DECIR QUÉ ES URBANO Y QUÉ NO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Se determina en los **Planos de Clasificación** del Plan General.

Clases de suelo:

- S.U. **Suelo Urbano**
 - --- Suelo Urbano consolidado
 - --- Suelo Urbano no consolidado
 - S.G. Sistemas Generales en el casco urbano
- -- **Suelo Urbanizable**
 - S.U.P. Suelo Urbanizable Programado / Sectorizado (CAM)
 - S.U.N.P. Suelo Urbanizable No Programado / No Sectorizado (CAM)
- S.N.U.P. **Suelo No Urbanizable de Protección**

CONDICIONES LEGALES

suelo urbano. Dispone de servicios urbanos (acera y calzada, agua y saneamiento, electricidad y alumbrado).

suelo urbano consolidado. Parcelas plenamente urbanizadas y comprendidas en áreas consolidadas por la edificación en $\frac{2}{3}$ de su superficie.

En el caso de parcelas urbanizadas y no edificadas, aquellas con licencia de obras a lo largo de la ejecución del plan.

suelo urbano no consolidado. Necesita algún aspecto de la urbanización o necesita una reforma interior.

Por ejemplo, todas las urbanizaciones privadas de los 80 y 90 sin aceras (por estar en entornos rurales) se consideran no consolidadas hasta que las realizan. Lo mismo con los polígonos industriales más antiguos.

suelo no urbanizable de protección. Aquellos terrenos que el Plan determine expresamente para otorgarles una especial protección, en virtud de sus valores:

- naturales, forestales, ambientales
- arqueológicos, históricos, paisajísticos, culturales,
- agrícolas, ganaderos, científicos

PELIGRO

Este suelo se debería proteger frente a la urbanización, pero las modificaciones legislativas permiten los llamados **usos compatibles**, que abren la puerta a su urbanización.

En nuestro caso, la zona C de la ZEPA es la más amenazada.

suelo urbanizable. Se define por negación: todo el suelo no urbano y no protegido es urbanizable.

Se deriva del cambio legislativo de la Ley del Suelo del 92 que se explica a continuación.

suelo urbanizable programado / sectorizado. El Plan General prevé su transformación en suelo urbano.

Aparece dividido en sectores, que se desarrollan en Planes Parciales (P.P.).

SESGO

La diferencia entre el **suelo sectorizado** y el programado, es que el sectorizado elimina la programación temporal de la urbanización, dando igual por dónde empiece a crecer la ciudad.

Es una visión muy neoliberal de la construcción urbana.

Y es completamente contrario a nuestra tradición de ciudad compacta.

suelo urbanizable no programado / no sectorizado. Son las reservas de suelo para el futuro.

Si se desarrolla finalmente antes de ser programado en un nuevo Plan General, se hace mediante Planes de Actuación Urgente (P.A.U.).

LEGAL

Antes de la Ley del Suelo del 92, existía el **Suelo No Urbanizable Común**, como reserva de suelo del municipio.

Con la nueva legislación desde 1992, todo el suelo que no es protegido por sus valores naturales, se considera urbanizable.

Desde entonces se abandona el crecimiento en continuidad de los cascos urbanos y las ciudades se expanden sin estructura común a base de planes parciales atados a las carreteras existentes, conformando una **periferia suburbana**. Se llama suburbana por no alcanzar los estándares que se le presuponen a un tejido urbano de calidad, aunque sea suelo urbano según las condiciones legales vigentes.

TÉRMINOS

Ley del Suelo del 92. Fue declarada en parte inconstitucional por [TC 1997](#). También fueron declarados en parte inconstitucionales su Refundido por [TC 2014](#), con el último [Refundido Consolidado](#) según sentencia del TC 2017.

refundido. Es una consolidación de textos legales, para facilitar la consulta actualizada. Se realiza normalmente después de una sentencia judicial derogatoria de parte de los contenidos, o después de la aprobación de otra ley que entra en parte del mismo contenido.

2.3. Un PGOU sirve para DISTRIBUIR LOS USOS EN LA CIUDAD

CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Se determina en los **Planos de Calificación** del Plan General.

Cada calificación de uso conlleva unas condiciones generales y particulares para la edificación, recogidas en las **Normas Urbanísticas**.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- **Condiciones Generales de Usos**
 - [Red Viaria](#)
 - [Espacios Libres y Zonas Verdes](#)
 - [Infraestructuras y Servicios Públicos](#)
 - [Sanitario-Asistencial](#)
 - [Deportivo](#)
 - [Educativo](#)
 - [Sociocultural, espectáculos y salas de reunión](#)
 - [Religioso](#)
 - [Automóvil](#)
 - [Industrial y almacenaje](#)
 - [Oficinas](#)
 - [Comercial](#)
 - [Hostelero y hotelero](#)
 - [Residencial](#)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

- **Condiciones Particulares de Usos**
 - Espacios Libres y Zonas Verdes
 - CLAVE 50 [Espacios libres \(grado 1\)](#)
 - CLAVE 51 [Espacios libres \(grado 2\)](#)
 - Infraestructuras y Servicios Públicos
 - CLAVE 40 [Equipamientos y servicios](#)
 - CLAVE 41 [Equipamiento deportivo intensivo](#)
 - CLAVE 42 [Equipamiento deportivo extensivo](#)

- Industrial y almacenaje
 - CLAVE 10 [Industria extensiva](#)
 - CLAVE 11 [Industria en gran parcela](#)
 - CLAVE 12 [Industria exenta](#)
 - CLAVE 13 [Industria I+D](#)
 - CLAVE 14 [Industria adosada](#)
 - CLAVE 15 [Minipolígonos de industria nido](#)
- Terciario
 - CLAVE 30 [Terciario exento](#)
 - CLAVE 31 [Terciario compacto](#)
- Comercial
 - CLAVE 20 [Comercial exento](#)
 - CLAVE 21 [Comercial compacto](#)
- Residencial
 - CLAVE 01 [En casco](#)
 - CLAVE 02 [Unifamiliar de baja densidad](#)
 - CLAVE 03 [Unifamiliar de alta densidad](#)
 - CLAVE 04 [Condominio](#)
 - CLAVE 05 [Residencial intensiva](#)
 - CLAVE 06 [Residencial en barrios](#)
 - CLAVE 07 [Residencial en ensanche](#)
- Usos mixtos
 - CLAVE 70 [Mixta](#)
- Otros
 - CLAVE 60 [Zonas militares censuradas](#)
- Suelo protegido
 - CLAVE 80 [Suelo de especial protección ecológica](#)
 - CLAVE 81 [Suelo de protección ecológica simple](#)
 - CLAVE 82 [Suelo degradado a recuperar](#)
 - CLAVE 83 [Suelo de especial protección agropecuaria](#)
 - CLAVE 84 [Suelo de protección agropecuaria simple](#)

2.4. Un PGOU sirve para PROTEGER SUELOS Y EDIFICACIONES

PROTECCIÓN DEL SUELO

Según hemos visto, el suelo protegido se recoge como **Suelo No Urbanizable de Protección** en la Clasificación del suelo.

[APARTADO 2.2](#)

La Memoria recoge además los criterios de ordenación de este suelo. ([Memoria: índice al final](#))

En paralelo, hay que tener en cuenta las afectaciones de los cauces fluviales en forma de **áreas inundables**.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Se recoge en las Normas Urbanísticas, dentro de las Condiciones Generales de la edificación:

- [Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico](#)
 - Definición de las áreas
 - Normas de actuación y protección: 4 niveles, A-D
 - Normas de inspección y conservación

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se recoge en las Normas Urbanísticas, dentro de las Condiciones Generales de la edificación:

- [Condiciones para la Protección de Patrimonio Edificado y el Paisaje](#)
 - Objeto de protección: remite al [Catálogo de Bienes Protegidos](#)
 - Tipos y grados de protección
 - 4 tipos:
 - elementos / edificios
 - parcelas
 - conjuntos urbanos
 - vistas o protección ambiental/paisajística (lo llama visualizaciones)
 - niveles para edificios:
 - **integral**
 - **estructural** (2 grados)
 - **ambiental** (4 grados)
 - niveles para parcelas:
 - **global**
 - **parcial** (10 determinaciones complementarias)
 - Obras permitidas
 - Infracciones
 - Modificaciones del Catálogo

concepto 3

¿cómo se consulta un PGOU?

DOCUMENTACIÓN DE UN PGOU

La podemos encontrar en la [web del Ayto.](#) y en el [visor de la CAM.](#) Contiene:

- Los documentos que describen el Plan.
Son los documentos de Ordenación, complementarios:

- **Memoria de Ordenación**
- **Planos de Ordenación**

Entre ambos se definen:

- Sistemas Generales [APARTADO 2.1](#)
- Clasificación del suelo [APARTADO 2.2](#)
- Calificación del suelo urbano y urbanizable [APARTADO 2.3](#)
- Sectorización del suelo

- Los documentos que nos dicen cómo ejecutar el Plan:

- **[Programa de Actuación](#)** *tiempo*
 - Fichas de Condiciones Particulares de urbanización, por tipo de suelo:
 - S.G. [Sistemas Generales](#)
 - U.A. [Unidades de Actuación](#) en el suelo urbano (las UE-xx)
 - S.U.P. [Suelo Urbanizable Programado](#) / Sectorizado (los S-xx)
 - S.U.N.P. [Suelo Urbanizable No Programado](#) / No Sectorizado

- **[Estudio Económico](#)** *dinero*

- Los documentos que nos dicen cómo aplicar el Plan a la edificación:

- **Normas Urbanísticas** (NN.UU.)
 - Condiciones Generales de la edificación
 - Condiciones Particulares de la edificación
- **Catálogo** de Bienes Protegidos

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se recogen en las Normas Urbanísticas. Contienen:

- **Condiciones Volumétricas o de Aprovechamiento**
 - Alineaciones, retranqueos y rasantes
 - Frente y fondo de parcela. Restricciones
 - Superficie de parcela edificable, ocupada y libre
 - Superficie edificable máxima (total)
 - Altura libre de plantas y máxima de la edificación
 - Edificación de la parcela (varias edificaciones), sobre y bajo rasante. Restricciones
 - Vuelo: balcones, miradores, terrazas, etc.
 - Salientes: cornisa, marquesinas, toldos, etc.
 - Publicidad en los edificios

- **Condiciones de Seguridad, Salubridad e Higiene**
 - Protección contra incendios
 - Supresión de barreras arquitectónicas
 - Condiciones constructivas:
 - Aislamientos
 - Vertidos
 - Instalaciones eléctricas

- **Condiciones Estéticas y Medioambientales**
 - Condiciones generales estéticas
 - Condiciones particulares estéticas
 - Casco Histórico
 - Barrios consolidados
 - Edificios en PERIs con regulación específica
 - Estudios de Impacto Ambiental y microlocalización

- **Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico** [APARTADO 2.4.1](#)

- **Condiciones para la Protección de Patrimonio Edificado y el Paisaje** [APARTADO 2.4.2](#)

- **Condiciones para la Protección de Sistemas y recursos**

- **Condiciones Generales de Usos** [APARTADO 3.1](#)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Se recogen en las Normas Urbanísticas. Contienen:

- **Condiciones Particulares de Usos** [APARTADO 3.2](#)

concepto 4
¿cómo se hace un PGOU?

FASES DE TRAMITACIÓN

1. Participación

DIAGNÓSTICO

fase 1 - análisis

DIAGNÓSTICO COMPLETADO

fase 2 - propuestas

PREAVANCE DEL PLAN

fase 3 - debate del preavance

2. Avance del Plan

fase 4 - alegaciones

3. Aprobación del Plan

PARTICIPACIÓN

Actualmente nos encontramos en la **fase 2** de participación, según se puede ver en la [web para el PGOU](#).