



CURSO/GUÍA PRÁCTICA ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
Introducción	15
1. ¿Qué es un estudio de detalle?	15
2. ¿En qué casos se utiliza un Estudio de Detalle?	15
3. Funciones de los Estudios de Detalle	16
4. Clases de Estudio de Detalle	16
5. Objetivos del estudio de detalle.	16
6. ¿Qué contiene un Estudio de Detalle?	18
7. Documentación y contenido mínimo de un Estudio de Detalle	18
8. Aprobación del estudio de detalle.	19
PARTE PRIMERA.	21
Estudio de detalle.	21
Capítulo 1. El estudio de detalle	21
1. Concepto	21
2. Finalidad	22
3. Documentación	23
4. La aprobación de Estudio de Detalle	23
Capítulo 2. Todo lo que hay que saber sobre los estudios de detalle.	26
1. ¿Qué es un estudio de detalle y para qué sirve?	26
2. ¿Cómo se tramitan y qué documentos necesito?	27
3. ¿Cómo se tramitan los estudios de detalle?	29
4. ¿Por qué el estudio de detalle sirve para "ajustar"?	29
5. Procedimiento para aprobación de los estudios de detalle.	32
6. Legislación aplicable.	37
7. Check List	38
TALLER DE TRABAJO.	39
Los catálogos: instrumentos urbanísticos de carácter no normativo.	39
TALLER DE TRABAJO	41
Los proyectos de urbanización.	41
CHECK-LIST	43
¿Cuál es el objeto de los estudios de detalle?	43
Desarrolle el procedimiento de aprobación de un estudio de detalle.	43
¿Puede un estudio de detalle causar perjuicio a terceros o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes?.	43
¿Qué documentos debe contener un estudio de detalle?	43

Capítulo 3. El Estudio de Detalle en la normativa estatal.	44
1. Antecedentes.	44
a. Introducción	44
b. Evolución histórica	44
c. Cuestiones doctrinales y prácticas.	48
2. Legislación estatal	50
a. Ley del Suelo. Ley del Suelo del 76.	50
b. Reglamento de Planeamiento.	51
3. Dependencia del planeamiento.	53
4. Objetivos más frecuentes de los Estudios de Detalle.	58
a. Alineaciones y rasantes.	58
b. Ordenación de Volúmenes.	63
5. Check- list del Estudio de Detalle.	66
Capítulo 4. Regulación autonómica del estudio de Detalle.	71
Andalucía.	71
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	71
Aragón.	72
Asturias.	74
Balears	77
TALLER DE TRABAJO	78
Estudios de detalle en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	78
TALLER DE TRABAJO	79
Los estudios de detalle en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	79
Los estudios de detalle	79
Objeto y determinaciones de los estudios de detalle	79
Límites de los estudios de detalle	80
Documentación de los estudios de detalle	81
Canarias.	82
TALLER DE TRABAJO	83
El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.	83
1. Los planes generales de ordenación (PGO)	83
a. Iniciativa	83
b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación.	84
c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes	84
2. Planes parciales de ordenación	84
a. Los planes parciales de ordenación (PP)	84
b. Los planes especiales de ordenación (PE)	85
3. Estudios de detalle (ED)	86
a. Objeto de los estudios de detalle (ED)	86
b. Procedimiento	86
4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental.	87
a. Iniciativa	87
b. Iniciación del procedimiento y documentación	87
c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental	88
d. Informe ambiental estratégico	88
e. Aprobación inicial del plan	89

f. Información pública, consultas e informes preceptivos	89
g. Información pública a instancia del promotor	90
h. Elaboración de la versión definitiva del plan	90
i. Aprobación definitiva y publicación	90
j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada	91
Cantabria.	92
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria	92
a. Estudios de detalle comunes	92
b. Estudios de detalle especiales	92
Mecanismos de ordenación y gestión que eviten paralizaciones en el desarrollo de los suelos urbanos	93
c. Aprobación de los Estudios de Detalle.	94
Castilla La Mancha.	95
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	95
1. Los Estudios de Detalle	95
2. Documentación de los estudios de detalle.	96
TALLER DE TRABAJO	98
Caso real. Estudio de detalle en Castilla la Mancha.	98
1. Memoria	98
Antecedentes	98
Justificación de la necesidad y conveniencia del E.D.	98
Características generales (ámbito, situación actual, determinaciones del planeamiento).	98
Justificación de la procedencia de la solución adoptada (determinaciones y estudio comparativo)	98
2. Documentación gráfica.	98
Planos de información (situación emplazamiento, descripción catastrales, información determinaciones).	98
Planos de las nuevas determinaciones (propuesta de alineación anterior, superposición de la propuesta y condiciones generales y ordenación resultante).	98
Castilla y León.	115
Cataluña.	122
Extremadura	128
Galicia.	129
TALLER DE TRABAJO.	130
Las claves del Estudio de detalle en Galicia. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo. Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	130
Madrid.	135
TALLER DE TRABAJO	138
La Comisión de Urbanismo en la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.	138
TALLER DE TRABAJO	143
Documentación técnica del estudio de detalle en la Comunidad de Madrid.	143
Murcia.	146
TALLER DE TRABAJO	147
El planeamiento urbanístico municipal	147
Navarra.	151



TALLER DE TRABAJO	153
Los estudios de detalle en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	153
Estudios de Detalle	153
Proyectos de Urbanización	154
País Vasco.	155
TALLER DE TRABAJO.	157
Estudios de detalle en el Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.	157
Rioja.	158
TALLER DE TRABAJO	159
Planeamiento y estudios de detalle en la Rioja. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo.	159
C. Valenciana.	170
Capítulo 5. Contenido del Estudio de detalle.	171
1. Introducción	171
2. Características.	173
3. Determinaciones incluidas.	175
4. Determinaciones excluidas.	175
TALLER DE TRABAJO	178
¿Hasta dónde puede desarrollar un Estudio de Detalle?. Examen comparativo con normativa autonómica.	178
TALLER DE TRABAJO	183
Licencia contraria a estudio de detalle ¿qué hacer?	183
TALLER DE TRABAJO.	184
Juntas de compensación y estudios de detalle y planes parciales.	184
Capítulo 6. Documentos del Estudio de detalle.	186
1. Introducción.	186
2. Memoria, estudio comparativo y planos.	186
3. Examen comparativo con Comunidades autónomas.	187
Capítulo 7. Procedimiento en la tramitación de un Estudio de detalle.	189
1. Introducción.	189
a. Redacción municipal o de iniciativa particular.	189
b. Aprobación y publicidad.	189
2. El estudio de detalle sólo tiene lugar cuando hay que completar una norma superior.	190
3. Competencias administrativas para la aprobación de los Estudios de detalle.	191
4. Aprobación inicial	194
5. Información pública	194

6. Aprobación definitiva	195
CHECK-LIST	198
Casos prácticos. Exposición del caso y solución del mismo.	198
Supuesto	198
PARTE SEGUNDA	201
El proyecto de urbanización (estudio de detalle).	201
Capítulo 8. El proyecto de urbanización.	201
1. ¿Qué es un proyecto de Urbanización?	201
2. Procedimiento de aprobación	203
3. Derecho estatal	204
4. Esquema procedimental del expediente.	204
TALLER DE TRABAJO	206
Caso real. Proyecto de urbanización. Memoria resumen.	206
TALLER DE TRABAJO.	244
Condiciones del plan parcial al proyecto de urbanización.	244
1. Secciones de calle.	244
2. Los espacios de las calles.	247
3. Coexistencia peatones y tráfico.	251
4. Pavimentación, accesibilidad y supresión de barreras	252
5. Espacios naturales.	254
6. Infraestructuras	255
Capítulo 9. La memoria de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación (art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Modelo de memoria.	259
Capítulo 10. Edificación simultánea a la urbanización.	276
1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas?	276
2. Régimen autonómico de la edificación y urbanización simultáneas.	278
3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas.	279
4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea.	281
a. Clase de aval.	281
b. Cuantía del aval.	283
c. Devolución y ejecución del aval o garantía.	284
TALLER DE TRABAJO	287
Las ventajas de edificar y urbanizar al mismo tiempo.	287
1. Planteamiento.	287
2. Normativa Estatal.	291
3. Normativa autonómica.	292
Andalucía.	292
Asturias	293
Canarias	293



Cantabria	296
Castilla y León	297
Castilla-La Mancha	298
Extremadura	299
Galicia	300
Madrid	301
Navarra	302
Rioja	303

Capítulo 11. Las obra de urbanización y los problemas de su recepción. ____ 304

1. Delimitación de las obras de urbanización	304
Obras de urbanización	305
Obras públicas ordinarias	306
2. Documentos convenientes para tramitar la recepción de las obras de urbanización	306
3. Régimen jurídico de la recepción de obras de urbanización.	307
4. Procedimiento a seguir en la recepción de las obras de urbanización.	308
5. Cancelación de la afección real, por obligación de urbanizar, en las fincas de resultado	312
6. Régimen legal de la recepción obra de urbanización.	313

TALLER DE TRABAJO ____ 315

Urbanismo e interfaz urbano forestal. Urbanizaciones y riesgo de incendios forestales.	315
Andalucía	317
Cataluña	318
Extremadura	319
Galicia	320
Madrid	321
Comunidad Valenciana	324

PARTE TERCERA ____ 325

Formularios. Modelos de Estudio de Detalle. ____ 325

1. Modelos de Estudio de Detalle. ____ 325

Modelo a. Estudio de detalle redactado por arquitecto. ____ 325

1. Objeto.	325
2. Promotor.	325
3. Redactor.	326
4. Antecedentes.	326
5. Solución que se propone y justificación de la procedencia de su redacción.	326
6. Cuadro comparativo de superficies y edificabilidad.	329

Modelo b ____ 331

Caso real. Estudio de detalle redactado por arquitecto.	331
1. Datos generales	331
1.1. Objeto del encargo	331
2. Marco normativo	331
2.1. Condiciones generales	331
2.2. Plan general de ordenación municipal	331
2.2.1. Determinaciones del plan general sobre régimen del suelo urbano y su desarrollo.	331
2.2.2. Ordenación detallada del sector de suelo urbanizable.	331
2.3. Reglamento de planeamiento.	331
3. Información urbanística. Estado actual	331
3.1. Ámbito	331
3.2. Características naturales del territorio	331
4. Ordenación. Descripción de la ordenación propuesta.	331

4.1. Descripción de la ordenación propuesta	331
4.2. Aprovechamiento urbanístico	331
5. Ordenanzas y aprovechamiento	331
6. Tramitación del estudio de detalle	331
7. Planos	331
Emplazamiento,	331
Planta. Alineaciones y Rasantes.	331
Planeamiento detallado actual y propuesto.	331
Secciones espacios libres y edificación.	332
Esquemas edificación.	332

Modelo c **349**

Caso real. Estudio de detalle redactado por arquitecto para la reordenación de los volúmenes edificables de la manzana de vivienda unifamiliar en hilera.	349
Memoria	349
Objeto	349
Encargo	349
Situación	349
Superficie	349
Descripción	349
Servicios urbanísticos	349
Clasificación urbanística actual	349
Solución planteada	349
Conclusión	349
Anexos	349
Estudios de detalle	349
Ley del suelo	349
Normas subsidiarias de planeamiento del ayuntamiento	349
Ordenanza de suelo urbano de vivienda unifamiliar en hilera	349
Condiciones generales	349
Uso principal	349
Usos permitidos: categorías	349
Condiciones de volumen	349
Condiciones de uso	349

Modelo d **355**

Caso real de estudio de detalle redactado por arquitecto para la creación de garaje en subsuelo público.

	355
1. Antecedentes y objeto	355
2. Memoria descriptiva y justificativa	355
2.1. Ocupación máxima	355
2.2. Accesos rodados	355
2.3. Planos de referencia	355
2.4. Número de plantas y altura máxima	355
2.5. Accesos peatonales	355
2.6. Chimeneas de ventilación	355

Modelo e **362**

Caso real de estudio de detalle redactado por arquitecto para el modificación de estudio de detalle de parcela en suelo urbano-	362
1. Memoria Vinculante	362
1. Antecedentes	362
2. Introducción	362
3. Situación y ámbito de actuación	362
4. Determinaciones legales	362
5. Justificación, objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle.	362
6. Esquema de servicios urbanos	362
7. Justificación de la Accesibilidad	362
8. Parcelas resultantes	362
9. Condiciones de edificación de las parcelas	362
Condiciones generales	362

Parcela mínima	362
Frente de fachada mínimo	362
Fondo mínimo	362
Retranqueos	362
Alineaciones según planos, pudiendo adaptar se mediante Estudio de Detalle	362
Ocupación máxima	362
Edificabilidad	362
Nº plantas	362
Aparcamientos	362
10. Estudio económico	362
Estudio económico orientativo por capítulos	362
Actuaciones previas	362
Movimiento de tierras	362
Cimentación	362
Pavimentación	362
Saneamiento	362
Abastecimiento de agua	362
Suministro eléctrico y alumbrado público	362
Telefonía	362
Bocas de riego e hidrantes	362
Seguridad y salud	362
Modelo f. Caso real. Modelo de estudio de detalle redactado por arquitecto para el desarrollo de parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado con uso INDUSTRIAL. REPARCELACIÓN.	372
Memoria	372
1. Generalidades	372
2. Criterios de reparcelación.	372
2.1. Objetivos del proyecto de reparcelación.	372
2.2. Ordenanzas.	372
3. División parcelaria.	372
4. superficies recogidas.	372
5. Resumen de asignaciones. REPARCELACIÓN. Propuesta de parcelación. Parcelario. Descripción del parcelario.	372
6. Fichas urbanísticas. Planos.	372
2. Caso real: Resolución aprobando Estudio de Detalle de parcela.	385
1. Antecedentes.	385
2. Descripción de los terrenos.	385
3. Información urbanística	386
4. Solución propuesta: justificación.	387
5. Datos estadísticos.	389
PARTE CUARTA.	391
Esquemas del procedimiento urbanístico de los Estudios de Detalle.	391
1. Estudio de detalle. Iniciativa privada y sus modificaciones.	391
2. Estudio de Detalle y Parcelación con sus modificaciones	393
PARTE QUINTA	395
Formularios de tramitación urbanística del Estudio de Detalle.	395
A. ESTUDIO DE DETALLE A INICIATIVA PARTICULAR.	395
1. Escrito de iniciativa particular.	395
2. Documentación integrante.	397
a. Memoria.	397
b. Planos de información.	397
c. Planos de proyecto y de detalle.	397
3. Informes de secretaria.	398

4. Informes técnicos.	402
5. Resoluciones. Aprobación inicial.	404
6. Publicaciones.	405
7. Alegaciones.	407
8. Dictámenes.	414
9. Acuerdos.	416
10. Publicaciones.	419
B. ESTUDIOS DE DETALLE DE INICIATIVA MUNICIPAL. (versión simplificada).	421
1. Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización	421
2. Informe de los Servicios Técnicos	422
3. Aprobación inicial	423
4. Anuncio de la aprobación inicial	424
5. Informe de las alegaciones presentadas.	425
6. Aprobación definitiva	426
7. Publicación de la aprobación definitiva	427
C. ESTUDIOS DE DETALLE DE INICIATIVA MUNICIPAL.	428
1. Decreto de la alcaldía impulsando el procedimiento.	428
2. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía. Fase previa a informe de secretaría.	429
3. Acuerdo de aprobación inicial.	430
4. Resolución municipal.	431
a. Iniciación a instancia de particular: Decreto de la Alcaldía.	431
b. Resolución de la alcaldía admitiendo a trámite el expediente e interesando informe técnico y jurídico.	431
c. Decreto de la alcaldía impulsando el procedimiento.	431
5. Informe técnico.	433
a. Informe de los Servicios Técnicos Municipales	433
b. Informe de la Secretaría (varias versiones del informe de Secretaría).	433
c. Informe sobre Estudio de Detalle	439
d. Informe de los servicios técnicos municipales	440
6. Informe jurídico.	442
7. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía posterior al informe de secretaría.	444
8. Aprobación provisional: notificaciones y anuncios.	445
a. Notificación de la aprobación inicial	445
b. Edicto aprobación inicial	445
c. Anuncio de la aprobación inicial	446
d. Anuncios (varios modelos)	446
e. Notificación a propietarios con domicilio desconocido	447
9. Presentación de alegaciones.	448
a. Escrito de alegaciones de interesado	448
b. Informe de las alegaciones presentadas	449
10. Certificado de reclamaciones	450
11. Informe de alegaciones	451
12. Acuerdo de aprobación definitiva sin haberse presentado alegaciones (varios modelos).	452



13. Aprobación definitiva desestimando las reclamaciones presentadas	456
14. Aprobación definitiva.	459
a. Informe para aprobación definitiva	459
b. Dictamen de Comisión.	459
c. Aprobación definitiva condicionada.	460
d. Acuerdo pleno de aprobación definitiva	465
e. Acuerdo pleno de aprobación definitiva sin alegaciones.	465
f. Publicación de la aprobación definitiva	466
15. Intervención autonómica.	469
D. MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	470
1. Modificación del Estudio de detalle a instancia de los interesados.	470
2. Acuerdo municipal.	472
3. Informe técnico del Estudio de detalle indicando modificaciones.	473
4. Informe jurídico del Estudio de detalle indicando modificaciones.	474
PARTE SEXTA	477
Formularios de expediente de proyecto de urbanización (o estudio de detalle).	477
A. TRAMITACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE INICIATIVA MUNICIPAL.	477
1. Decreto municipal promoviendo estudio de detalle.	477
Modelo a	477
Modelo b	477
Modelo c	478
2. Informe jurídico del Estudio de detalle.	480
3. Informes jurídicos y técnicos en caso de suspensión de licencias.	482
4. Acuerdo de suspensión de licencias. Anuncios.	484
5. Aprobación inicial del Estudio de Detalle.	485
6. Anuncio de la aprobación inicial. Citaciones.	489
Modelo a.	489
Modelo b.	489
7. Informe de alegaciones.	490
Modelo a.	490
Modelo b.	490
8. Informe técnico municipal sobre las alegaciones presentadas en el trámite de información pública de la aprobación inicial	492
9. Acuerdo de aprobación definitiva.	494
a. Sin alegaciones.	494
b. Con alegaciones.	495
10. Publicación de la aprobación definitiva.	497
11. Notificaciones a la Comunidad Autónoma.	498
B. FORMULARIOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.	499
1. Petición del interesado.	499
2. Certificación del secretario.	500
3. Anuncio de la aprobación definitiva.	501
C. TRAMITACIÓN Y EXPEDIENTE COMPLETO DE UN PROYECTO DE	

URBANIZACIÓN EN ÁMBITO URBANIZADOR.	502
1. Escrito de proyecto de urbanización	508
2. Admisión a trámite del expediente	509
Modelo a	509
Modelo b	509
3. Informe de los servicios técnicos municipales (favorables y desfavorables).	511
Modelo a	511
Modelo b	512
Modelo c	512
4. Subsanación de deficiencias. Notificaciones a promotores.	514
5. Informe de secretaría. Informe Jurídico.	516
Modelo a	516
Modelo b	520
6. Resolución de alcaldía.	521
Modelo a	521
Modelo b	522
7. Oficios, notificaciones y anuncios.	523
8. Escrito de alegaciones	525
9. Certificado de exposición al público	526
10. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.	527
11. Acta de recepción provisional	529
12. Acta de recepción definitiva	531
D. TRAMITACIÓN Y EXPEDIENTE COMPLETO DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ÁMBITO EDIFICATORIO.	532
1. Inicio del procedimiento a iniciativa particular.	537
2. Informe de Secretaría. Informe Jurídico.	538
3. Informes técnicos.	542
4. Supuesto de iniciativa de oficio.	543
5. Aprobación final y notificaciones.	548
6. Alegaciones.	551
E. REQUERIMIENTO MUNICIPAL PARA COBRO DE CUOTAS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CASO DE REPARCELACIÓN.	558
1. Acuerdo municipal requiriendo el pago anticipado de gastos de urbanización.	558
2. Notificaciones. Edictos.	560
3. Fraccionamientos o aplazamientos de pago.	564
4. Acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización. Notificaciones y edictos.	568
PARTE SÉPTIMA	571
Esquemas de procedimientos.	571
1. Proyectos de obras de urbanización privadas	571
2. Proyectos de obras ordinarias privadas	575
3. Expediente de prórrogas para obras de urbanización privadas	578
4. Expediente de Obras de urbanización privadas. Recepción.	580



PARTE OCTAVA _____ 583

Formularios. Modelo de ordenanza municipal de urbanización. Redacción y ejecución de proyectos y obras de urbanización. _____ 583

Ordenanzas municipales de urbanización. _____ 583

Proyectos de urbanización. Generalidades. _____ 583

Condiciones generales para la redacción y ejecución de proyectos y obras de urbanización. 583

Condiciones para la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por la realización de obras y trabajos. _____ 584

Condiciones generales para las obras e instalaciones en las vías y espacios públicos municipales. 584

Condiciones específicas de la red viaria. Firmes y pavimentos. Señalización. _____ 584

Condiciones específicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes. 584

Condiciones específicas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. _____ 585

Condiciones específicas de las instalaciones de suministro, transformación y distribución de energía eléctrica. _____ 585

Condiciones específicas de las instalaciones de alumbrado exterior. _____ 585

Condiciones específicas de las infraestructuras subterráneas de telefonía y telecomunicaciones. 585

Condiciones específicas de las instalaciones de distribución de gas. _____ 586

Condiciones específicas de las obras de señalización. _____ 586

Condiciones específicas de las obras de jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados. _____ 586

Condiciones específicas de los elementos de equipamiento y mobiliario urbano. _____ 586

PARTE NOVENA _____ 691

Formularios. Anulación de proyectos de urbanización por sentencia judicial. _____ 691

1. Informe de los servicios jurídicos sobre la sentencia que anula proyecto de urbanización _____ 693

2. Resolución del órgano competente por la que anular proyecto de urbanización _ 694

3. Edicto de publicación de anulación del proyecto de urbanización _____ 695

4. Notificación de la resolución de anulación a los interesados _____ 697

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es un estudio de detalle y para qué sirve?**
- **¿Cómo se tramitan y qué documentos necesito?**
- **¿Cómo se tramitan los estudios de detalle?**
- **¿Hasta dónde puede desarrollar un Estudio de Detalle?**
- **Procedimiento en la tramitación de un Estudio de detalle.**
- **El proyecto de urbanización (estudio de detalle).**
- **Modelos de Estudio de Detalle.**

Introducción



1. ¿Qué es un estudio de detalle?

Un Estudio de Detalle es un instrumento de Planeamiento de desarrollo, de inferior rango a un Plan General, cuya función esencial es definir de forma concreta los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se pueden alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes. No afectan por tanto a aspectos sustanciales de planificación urbanística, tales como la clasificación ni la calificación.

El ámbito del Estudio de Detalle debe ser al menos un edificio completo, si bien también puede comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. ¿En qué casos se utiliza un Estudio de Detalle?

Algunos de los casos a los que puede recurrir son:

- Para generar un espacio entre parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y asegurar la conexión permanente y funcional entre ellas.
- Para definir el espacio destinado al aparcamiento conjunto en una zona de viviendas unifamiliares en régimen especial.
- Para realizar una vivienda de régimen colectivo (por ejemplo, casas adosadas), en una zona de viviendas unifamiliares.
- Para la construcción de trasteros en Normas zonales o Áreas de Planeamiento en las que no se permiten áticos por superar la altura permitida en el Plan de Ordenamiento General.

- Para proponer la variación (o incremento) de las dimensiones máximas de fachada admisibles en la normativa urbanística vigente.
- Para la modificar el porcentaje de edificabilidad de parcelas ubicadas en áreas reguladas.

3. Funciones de los Estudios de Detalle

En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- Pueden delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero dichos espacios libres tendrían carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No pueden alterar el destino del suelo, ni incrementar la edificabilidad ni desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- Tampoco pueden parcelar el suelo, pudiendo únicamente modificar las condiciones de parcelación, siendo el Estudio de Detalle la figura oportuna para parcelar la licencia de parcelación o en su caso los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

4. Clases de Estudio de Detalle

Hay varios tipos de Estudio de Detalle según el objetivo a alcanzar, siendo en todo caso preceptivo su aprobación definitiva con carácter previo a la tramitación y obtención de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable.

5. Objetivos del estudio de detalle.

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes edificables, es decir, repartir la edificabilidad entre cada parcela, sin contradecir al planeamiento de orden superior.
- Concretar las condiciones estéticas de las edificaciones.
- Debe quedar claro que este estudio de detalle no debe contradecir al plan general ni a los planes parciales o especiales que pueda haber. Debe definir parámetros que no vengán especificados en estos.

Los estudios de detalle podrán ser formulados por la administración o por particulares. Su aprobación dependerá del ayuntamiento, aunque deberán ser sometidos a información pública durante al menos un mes.

Los Estudios de Detalle pueden formularse con alguno de los siguientes objetivos:

- Para generación de un espacio interpuesto en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, que asegure la permanente y funcional conexión de las parcelas resultantes con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente, siendo necesario tramitar un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente.
- En todo caso, el cambio de condiciones de parcelación no puede suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y se debe garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- Para definir un aparcamiento conjunto en el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial. En este caso, también se puede variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no alterar las condiciones de separación a linderos.
- Para obtener la autorización de implantación de vivienda en régimen colectivo en determinados ámbitos de normas zonales de vivienda unifamiliar.
- Para obtención de la autorización de la construcción de trasteros con solución de cubierta plana en aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que no se permitan áticos, considerándose en este caso como construcciones permitidas por encima de la altura.
- Para autorizar incrementos de edificabilidad en parcelas calificadas como dotacionales con definición del emplazamiento y dimensiones de los volúmenes a ampliar.
- Para acreditar la ausencia de daños a terceros en casos de incumplimiento de las separaciones mínimas a los linderos mediante la aportación de acuerdo previo con los colindantes afectados.
- Para casos de reposicionamiento de la planta baja cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique otra posición distinta de las reguladas por la normativa urbanística vigente.
- Para regulación de la superficie de ocupación en parcelas de geometría irregular cuando por la aplicación de las condiciones de ocupación contempladas en la normativa urbanística vigente (retranqueos, porcentajes o fondos máximos) dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno.
- Para propuesta de posición de la nueva edificación en casos de sustitución de un edificio existente de tipología en bloque abierto en la que no sea obligada su reconstrucción, o para el

planteamiento de nueva ordenación en el caso de sustitución de edificios de otra tipología (en manzana cerrada o entre medianeras).
• Para proponer la variación (incremento) de las dimensiones máximas de fachada admisibles en la normativa urbanística vigente.
• Para la modificación del reparto del porcentaje de la edificabilidad resultante para parcelas en áreas reguladas por una misma norma zonal en los casos en que no pueda realizarse mediante un distribuirse directamente a través de un Proyecto de Parcelación o Compensación.
• Para justificar el incremento del fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable en los casos de imposible cumplimiento de aplicación de las condiciones de nueva planta en edificios catalogados existentes sobre los que se pretende efectuar obras de ampliación y reestructuración general debido a la obligatoriedad del mantenimiento de los elementos protegidos o que den lugar a soluciones no funcionales.

6. ¿Qué contiene un Estudio de Detalle?

El Estudio de Detalle de un proyecto incluye:

Memoria descriptiva y justificativa con la siguiente información:
• Información catastral y de Registro, levantamiento topográfico y documentación acreditativa de la propiedad del suelo y/o edificación.
• Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes y relación de la normativa aplicable.
• Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas
• Análisis sectorial del impacto de la nueva ordenación.
• Planos de información (situación y estado actual) y de ordenación (Proyecto o propuesta).
• Resumen Ejecutivo.

Este documento se expone públicamente y consiste, básicamente, en un resumen de la Memoria y una comparación del Plan Vigente y de los resultados del Estudio de Detalle.

7. Documentación y contenido mínimo de un Estudio de Detalle

La documentación técnica que debe prepararse para la tramitación del Estudio de Detalle varía en función del fin perseguido, pero en todo caso debe contener las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas con la precisión

suficiente para cumplir éste, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

El documento para tramitar el Estudio de Detalle debe estar suscrito por técnico competente –arquitecto o ingeniero– en función del objeto del mismo, y además de los documentos administrativos como la acreditación del promotor; autorización del promotor al técnico para la tramitación; relación de colindantes, propietarios y afectados por el Estudio de Detalle; nota simple; información catastral; acreditación de la identidad y habilitación profesional del técnico firmante; o la autorización para publicación en sede electrónica; ha de estar constituido por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:
- Ámbito del Estudio de Detalle (información catastral y/o registral, levantamiento topográfico, y documentación acreditativa de la propiedad del suelo y/o edificación).
- Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.
- Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.
- Análisis sectorial específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Planos de información (de situación y del estado actual) y de ordenación (propuesta).
- Resumen ejecutivo: documento imprescindible en la documentación que se someta a información pública, consistente en una síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.
- Proceso de aprobación en un estudio de detalle

8. Aprobación del estudio de detalle.

El proceso de aprobación consta de dos fases, al igual que los Planes Especiales: en primer lugar la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial con información pública, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

Aprobación inicial. Tras la presentación de la documentación y una vez que ésta se considera suficiente y completa para la tramitación, se admite a trámite el expediente y pasa a analizarse el contenido de la misma por los Servicios técnicos municipales.



Si la propuesta es conforme a la ordenación urbanística vigente se emiten los correspondientes informes técnico y jurídico de admisión a trámite con propuesta de Aprobación Inicial para su elevación al organismo municipal competente (Junta de Gobierno del Ayuntamiento).

La Aprobación inicial conlleva la exposición al público del Estudio de Detalle a través de la publicación del Anuncio tanto en el Boletín Oficial como en un periódico de tirada nacional de gran difusión y a través de la notificación individualizada a todos los propietarios que pudieran verse afectados (colindantes), extendiéndose durante un período de tiempo (20 días hábiles) en que pueden presentarse las alegaciones contra las determinaciones del Estudio de Detalle.

Este período de exposición al público conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que, incluidas en el ámbito comprendido en el Estudio de Detalle, pudieran resultar afectadas por sus determinaciones.

Aprobación Definitiva. Tras la finalización del período de exposición pública de la Aprobación Inicial se evalúan las alegaciones al Estudio de Detalle -en caso de que se hayan producido en forma y plazo-, y se emiten los correspondientes informes técnicos estimatorios o desestimatorios de las alegaciones, procediéndose bien a la emisión del informe jurídico con la propuesta de Aprobación Definitiva para su elevación al organismo municipal competente (Pleno del Ayuntamiento) en caso de inexistencia de alegaciones o desestimación de alegaciones, o bien el expediente se somete a un nuevo período de información pública en el caso de que las alegaciones estimadas supongan una modificación sustancial sobre la documentación aprobada inicialmente y sea considerado procedente un nuevo período de exposición pública.

Una vez aprobado por Acuerdo en el Pleno del Ayuntamiento, pasa a su publicación en el Boletín Oficial el Anuncio del Acuerdo junto con el Resumen ejecutivo de la normativa urbanística regulatoria del Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen vigencia indefinida, salvo que planeamiento jerárquicamente superior (Plan General de Ordenación) y la normativa técnica de aplicación con la que fueron aprobados hubiera cambiado, por lo que en cualquier momento podría iniciarse la tramitación de la correspondiente Licencia urbanística o Declaración Responsable que los desarrolle.

De estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de Estudios de detalle y Proyectos de urbanización.

PARTE PRIMERA.

Estudio de detalle.

Capítulo 1. El estudio de detalle



1. Concepto