

LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2022/85

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

85.1.- TIPOS DE URBANIZACIÓN.....	5
85.1.1.- CONDICIONANTES DE DISEÑO, DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO EXISTENTE	5
85.1.2.- OBRAS EXTERIORES AL SECTOR, DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO	6
85.1.3.- URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA EDIFICABLE	7
85.1.4.- URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR	7
85.1.5.- OTROS GASTOS COMPLEMENTARIOS.....	8
85.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE	9
85.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	12
85.3.1.- REDACCIÓN	12
85.3.2.- TRAMITACIÓN.....	12
85.3.3.- APROBACIÓN	13
85.3.4.- CONTENIDO	13
85.3.5.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	14
85.3.6.- CONTROL DE CALIDAD	15
85.3.7.- SEGURIDAD Y SALUD.....	15
85.3.8.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.....	15
85.4.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	16
85.4.1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	17
85.4.2.- RED DE SANEAMIENTO.....	17
85.4.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	17
85.4.4.- RED ELÉCTRICA.....	18
85.4.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	18
85.4.6.- RED VIARIA	18
85.4.7.- CANALIZACIONES DE SERVICIOS.....	19
85.4.8.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	20
85.4.9.- OTRAS CIRCUNSTANCIAS.....	21
85.5.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	21
85.5.1.- URBANIZACIÓN INTERIOR Y EXTERIOR DEL SECTOR	22
85.5.2.- INDEMNIZACIONES	23
85.5.3.- OTROS GASTOS COMPLEMENTARIOS.....	23
85.5.4.- ESTIMACIÓN INICIAL DE COSTES	24
85.5.5.- RECEPCIÓN FINAL DE LAS OBRAS POR EL AYUNTAMIENTO Y COSTE FINAL	26

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Abastecimiento de agua potable
- Saneamiento
- Conexiones a servicios externos
- Conexiones a viales
- Viales, aparcamientos y senderos peatonales, cubiertas de senderos peatonales
- Alumbrado
- Arquetas y Canalizaciones
- Explanaciones
- Desbroce y limpieza del terreno,
- Movimiento de tierras y vaciados
- Plantaciones
- Transformadores
- Zanjas y excavaciones
- Telefonía
- Elementos decorativos: jardinería, bancos, fuentes, juegos infantiles, arbolado
- Proyecto constructivo
- Recepción definitiva de las obras

SINOPSIS. -

Este texto tratará, siempre desde el punto de vista del Promotor, de los aspectos relacionados con la urbanización física de un sector urbanístico: desde los tipos de urbanización, del proyecto, de su aprobación, del desarrollo de las obras y del período de conservación y mantenimiento de las mismas, hasta su recepción por el Ayuntamiento

Revisaremos la legislación autonómica específica y, dentro de la amplia variedad de este tipo de obras, intentaremos reflejar algunas ideas sobre importes, referidos a planes parciales de un tamaño medio

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 87- Agrupación, división y segregación de fincas

Cuaderno N.º 93.- Incumplimiento de plazos para edificar

Cuaderno N.º 95.- Cedula y Licencia urbanística

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

85.1.- TIPOS DE URBANIZACIÓN

Existen varios tipos de obras de urbanización

- a) La propiamente dicha OBRA DE URBANIZACIÓN EN EL INTERIOR de la parcela edificable en el sector
- b) Obras EXTERIORES al propio sector, obligadas por el Planeamiento, y derivadas principalmente de la CONEXIÓN A SERVICIOS Y REDES
- c) Las DEBIDAS AL PLANEAMIENTO del propio sector o proyecto polígono y que se relacionan con gastos COMPLEMENTARIOS a la propia obra de urbanización

Dichas obras las veremos en detalle a continuación

85.1.1.- CONDICIONANTES DE DISEÑO, DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO EXISTENTE

A la hora de diseñar específicamente las obras de urbanización a través de los proyectos básico y constructivo, hay que tener en cuenta los condicionantes preexistentes del propio planeamiento

Debemos comprobar que, en el proyecto se cumplen los siguientes condicionantes

Por una parte, las obras, en su ejecución, pueden desarrollarse

- En suelo urbanizable
- En suelo urbano constituido por polígonos

Podemos encontrarnos con reservas de suelo para dotaciones que contemplen la totalidad del municipio y no solamente el sector a desarrollar

En cuanto a la exigencia del planeamiento existentes, vienen impuestos

- Los sistemas generales, por el Plan General
- Los sistemas locales por el desarrollo del Plan Parcial

Los sistemas generales se complementan con

- Parques
- Viales
- Equipamientos públicos

En los sistemas locales se integran en los mismos elementos que en los sistemas generales, y la configuración viene detallada en el Plan General y en el Plan Parcial

En resumen, podemos esperar la existencia de

Redes Municipales

A1.- Viviendas de Promoción Pública o integración Social

A2.- Resto de redes supramunicipales

Zonas verdes de

B1.- Sistemas generales

B2.- Sistemas. Locales (espacios libres, juegos)

Equipamientos

C1.- Sistemas generales

C1.1.-Equipamiento social y de servicios

C1.2.- Infraestructuras

C2.- Sistemas Locales: Centros Docentes y otros

Viales de cesión y Aparcamientos

D1.- Aparcamientos Públicos en Viales

D2.- Viales locales de cesión

El propio Plan General facilita los condicionantes de diseño en cuanto al espacio requerido de calzadas aceras y zonas de afección (servidumbres y espacios de dominio público) a través de 2 líneas paralelas atravesando parte del sector o polígono urbano (esto ciertamente es más raro) en lo

que se denomina una “travesía urbana” como, por ejemplo, tenemos en Madrid las vías de circunvalación M-30, N-40 y M-50, del mismo modo que sucede en otros muchos municipios

Las limitaciones de superficie y reservas de suelo las hemos tratado en detalle en el **CPI 77 “Dominio Público y Servidumbres Legales en Edificaciones”**

Por otra parte, las Ordenanzas Municipales de los propios ayuntamientos contienen igualmente en diseño de sus “calles” pudiendo contener los siguientes elementos:

- 1) Si sus itinerarios contienen plazas de distribución o de regulación del tráfico
- 2) Si existen calles diseñadas como Boulevard, o no
- 3) El número de carriles o vías de circulación
- 4) Donde hay previstos carriles especiales para autobuses, tranvías, etc.
- 5) Si se detallan elementos de separación de vías de circulación en ambos sentidos, o no
- 6) El ancho de las aceras
- 7) Sí hay “carril bici” adicional, o no,
- 8) Si se contemplan plantaciones arbóreas o arbustos de separación
- 9) Si se definen aparcamientos
 - a) En longitudinal
 - b) A 45º
 - c) En los dos lados de la calle o, en 1 solo
 - d) Si los tienen las vías adicionales

Por otra parte, en el propio diseño del plan parcial hay que reservar espacios específicos para los equipamientos públicos y hay que tener en cuenta que todas las parcelas edificables deben dar, al menos, a una vía pública

85.1.2.- OBRAS EXTERIORES AL SECTOR, DE ACUERDO AL PLANEAMIENTO

En un desarrollo global del planeamiento, que contempla las necesidades de todo el municipio y no solo del sector a desarrollar, hay veces que se prevén obras que se deben imputar a todos los sectores a desarrollar

En algunos casos, cada sector o polígono en concreto debe contribuir a esas obras de ámbito municipal, y se les puede exigir esa contribución por dos vías:

- 1) Participando en un % del coste de la realización de esos sistemas municipales
- 2) Que realicen por sus propios recursos, y dentro del conjunto de las obras de urbanización del sector algunos elementos municipales específicos

En el primer caso nuestra contribución es meramente económica aunque puede que no sea pequeña y nos afecta en cuanto a la evaluación del coste total de la urbanización

En el segundo caso además habrá que incluir en el proyecto de urbanización la realización de esos elementos específicos

No es poco habitual, sino al contrario, que se aplique el primer caso, y tener que contribuir con un desembolso (no desdeñable) aunque las obras las realice una empresa tercera y sean supervisadas y dirigidas por el Ayuntamiento

En ambos casos, nos estamos refiriendo a los siguientes elementos:

- Construcción de un puente de acceso o viaducto que separa barrios
- Construcción de depósitos de agua potable previstos para la abastecimiento

SIGUE HASTA 27 PAGS.

Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado.

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos