



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	22
Introducción.	23
PARTE PRIMERA.	25
Fundamentos de los Planes Especiales y de Reforma Interior en el Planeamiento Urbanístico y la Tipología del Suelo	25
Capítulo 1: Origen histórico, definición y objetivos de los Planes Especiales y de Reforma Interior	25
1. Evolución normativa y doctrinal	25
a. Antecedentes en la planificación clásica	25
b. Consolidación en el urbanismo moderno	25
c. Tendencias contemporáneas.....	26
2. Concepto, alcance jurídico y clasificación	26
a. Definición internacional comparada	26
b. Tipos de Plan Especial y de Reforma Interior	27
c. Delimitación del ámbito de actuación	27
3. Vinculación con la tipología del suelo	27
a. Suelo urbano consolidado y no consolidado	27
b. Suelo histórico y patrimonial.....	27
c. Suelo de valor ambiental	28
4. Funciones dentro del sistema de planeamiento urbanístico	28
a. Ordenación pormenorizada y regeneración.....	28
b. Coordinación con el Plan General	28
c. Gestión de infraestructuras y dotaciones	28
5. Finalidades estratégicas en la regeneración urbana.....	28
a. Rehabilitación y revitalización de tejidos	28
b. Mejora de la calidad urbana.....	29
c. Incremento de la resiliencia.....	29
6. Casos introductorios internacionales	29
a. Centro histórico de Quito	29
b. Barrio de Malasaña (Madrid)	29
c. District 798 (Pekín)	29
Capítulo 2: Actores, principios y valores rectores de los Planes Especiales y de Reforma Interior	30
1. Actores públicos y privados	30
a. Administraciones multinivel	30
b. Propietarios y promotores	30
c. Sociedad civil y ONG	31
2. Principios de sostenibilidad y planeamiento responsable	31
a. Desarrollo equilibrado del suelo.....	31
b. Conservación de recursos y patrimonio	32

c. Adaptación climática	32
3. Equidad social y cohesión urbana	32
a. Vivienda asequible y mix social	32
b. Dotaciones inclusivas	33
c. Diseño universal.....	33
4. Gobernanza y transparencia participativa.....	33
a. Procedimientos abiertos	33
b. Plataformas digitales colaborativas.....	33
c. Rendición de cuentas.....	33
5. Innovación y digitalización	34
a. Gemelo digital del distrito	34
b. Big Data y analítica predictiva	34
c. Inteligencia artificial en diagnóstico	34
6. Retos globales y tendencias emergentes.....	34
a. Gentrificación y desplazamiento	34
b. Cambio demográfico	35
c. Financiación de la regeneración	35
PARTE SEGUNDA.....	36
Marco Normativo y Políticas Públicas de los Planes Especiales y de Reforma Interior	36
Capítulo 3: Referencias internacionales y directrices ONU-Hábitat aplicables al planeamiento pormenorizado	36
1. Agenda 2030 y derecho a la ciudad.....	36
a. ODS y regeneración urbana.....	37
b. Acceso equitativo al suelo	37
c. Principios de resiliencia	37
2. Nuevo Urbanismo Global y estrategias ONU-Hábitat.....	38
a. Planificación de barrios compactos	38
b. Movilidad de proximidad	38
c. Ciudad de 15 minutos	39
3. Taxonomía Verde de la Unión Europea	39
a. Criterios de inversión sostenible	39
b. Clasificación de actividades urbanas	39
c. Medición de impactos ambientales.....	39
4. Directiva de Evaluación Ambiental Estratégica	40
a. Alcance y contenido	40
b. Procedimiento de integración.....	40
c. Seguimiento y control.....	40
5. Recomendaciones OCDE y Banco Mundial	40
a. Financiación de proyectos de rehabilitación	40
b. Buenas prácticas de densificación	41
c. Modelos de PPP para suelo urbano.....	41
6. Mecanismos de armonización y convergencia normativa	41
a. Soft-law y guías técnicas.....	41
b. Acuerdos multilaterales	41
c. Programas de asistencia internacional	41

Capítulo 4: Legislación comparada en Europa, América y Asia sobre Planes Especiales y Reforma Interior 42

1. España: Planes Especiales y Planes de Reforma Interior (PERI)	42
a. Regulación estatal y autonómica.....	42
b. Procedimiento de tramitación	42
c. Derechos y deberes de propietarios.....	43
2. Francia: Opérations de Revitalisation du Territoire y Secteurs Sauvegardés	43
a. Zonificación detallada y protección patrimonial	43
b. Procesos de concertación.....	43
c. Incentivos fiscales	43
3. Alemania: Sanierungsgebiet y Bebauungsplan especial	44
a. Marco del BauGB.....	44
b. Participación ciudadana formal.....	44
c. Financiación de infraestructuras	44
4. Estados Unidos: Urban Renewal Plans y Special Overlay Districts	44
a. Instrumentos de zoning flexible	44
b. Tax Increment Financing (TIF)	45
c. Control judicial.....	45
5. América Latina: Instrumentos de ordenamiento detallado	45
a. Brasil: ZEIS y Operações Urbanas Consorciadas	45
b. Colombia: Planes Parciales de Renovación Urbana	45
c. Chile: Planes Seccionales y Zonas de Conservación Histórica	45
6. Asia-Pacífico: modelos de reurbanización	46
a. Japón: Tokutei Kuchiku Keikaku (Plan Especial)	46
b. Corea del Sur: Urban Improvement Projects	46
c. Singapur: Conservation Areas.....	46

PARTE TERCERA. 47

Tipologías de Suelo y Planeamiento Pormenorizado en Planes Especiales y de Reforma Interior 47

Capítulo 5: Tipologías de suelo objeto de actuación pormenorizada 47

1. Suelo urbano consolidado	47
a. Tramas históricas.....	47
b. Tejidos residenciales densos	47
c. Centros cívicos	48
2. Suelo urbano no consolidado	48
a. Vacíos intersticiales	48
b. Suelo en transición industrial	49
c. Bolsas infrautilizadas	49
3. Suelo patrimonial y de valor cultural	49
a. Conjuntos históricos	49
b. Paisajes urbanos declarados	50
c. Áreas arqueológicas.....	50
4. Suelo ambientalmente sensible.....	50
a. Borde litoral y fluvial.....	50
b. Zonas inundables.....	51

c. Espacios de biodiversidad.....	51
5. Suelo destinado a equipamientos y dotaciones.....	51
a. Usos sanitarios y educativos.....	51
b. Espacios deportivos y culturales	52
c. Infraestructuras de movilidad.....	52
6. Compatibilidad de usos y mixticidad urbana	52
a. Uso residencial y terciario	52
b. Uso productivo ligero	52
c. Gestión de conflictos	53

Capítulo 6: Integración con el planeamiento superior y coherencia con la tipología edificatoria

.....	54
-------	-----------

1. Jerarquía de instrumentos urbanísticos	54
a. Plan General y Estructurante.....	54
b. Plan Director metropolitano	54
c. Ordenanzas locales	55
2. Compatibilidad normativa y ajustes de suelo	55
a. Condicionantes edificatorios	55
b. Adaptación de coeficientes	55
c. Garantías jurídicas	55
3. Coordinación con planes sectoriales	56
a. Movilidad y transporte	56
b. Patrimonio cultural.....	56
c. Infraestructuras verdes.....	56
4. Ajustes de densidad y volumetría	56
a. Análisis de capacidad de carga	56
b. Densificación equilibrada	57
c. Optimización de alturas	57
5. Reconversión de usos obsoletos	57
a. Industrial a residencial/mixto	57
b. Comercial a dotacional	57
c. Logístico a parque urbano	57
6. Programas piloto y experiencias integradas	58
a. Área Central de Montevideo	58
b. HafenCity (Hamburgo).....	58
c. King's Cross Redevelopment (Londres)	58

PARTE CUARTA. 59

Procedimiento de Elaboración y Aprobación de Planes Especiales y de Reforma Interior 59

Capítulo 7: Fases preliminares y diagnóstico del ámbito de actuación..... 59

1. Delimitación del área y análisis de contexto	59
a. Criterios morfológicos	59
b. Indicadores socioeconómicos	59
c. Valores patrimoniales	60
2. Estudios de base y diagnóstico integral.....	60
a. Infraestructuras existentes.....	60

b. Análisis de vulnerabilidad climática	60
c. Mercado inmobiliario	60
3. Documento de avances y criterios	61
a. Objetivos urbanos y de suelo	61
b. Alternativas de ordenación	61
c. Indicadores de resultado	61
4. Participación temprana y talleres ciudadanos	62
a. Identificación de actores	62
b. Metodologías de co-creación	62
c. Síntesis de aportaciones	62
5. Informe de viabilidad económica y financiera	62
a. Costes de rehabilitación y urbanización	62
b. Fuentes de financiación	63
c. Escenarios de riesgo	63
6. Plan de gestión de plazos y recursos	63
a. Cronograma de hitos	63
b. Equipo multidisciplinar	63
c. Herramientas de control	63
Capítulo 8: Redacción, tramitación y aprobación del Plan Especial o de Reforma Interior. 65	
1. Documentación técnica obligatoria	65
a. Memoria normativa y justificativa	65
b. Planos de ordenación detallada	65
c. Ordenanzas específicas	66
2. Evaluación Ambiental Estratégica y otros informes	66
a. Alcance y contenido mínimo	66
b. Coordinación interadministrativa	67
c. Medidas correctoras	67
3. Aprobación inicial y exposición pública	67
a. Publicidad y alegaciones	67
b. Gestión de observaciones	67
c. Informe de respuesta	68
4. Aprobación provisional y definitiva	68
a. Integración de modificaciones	68
b. Sometimiento a autoridad superior	68
c. Publicación y vigencia	68
5. Registro y depósito del plan aprobado	69
a. Inscripción registral	69
b. Carga en SIG municipal	69
c. Difusión abierta	69
6. Recursos y control de legalidad	69
a. Revisión administrativa	69
b. Contencioso-administrativo	70
c. Responsabilidad patrimonial	70
PARTE QUINTA.	71
Contenido Técnico y Documental de los Planes Especiales y de Reforma Interior.....	71

Capítulo 9: Ordenación pormenorizada del suelo en ámbitos de reforma 71

1. Zonificación detallada y usos mixtos.....	71
a. Residencial, terciario, productivo.....	71
b. Dotaciones públicas.....	72
c. Espacios multifuncionales.....	72
2. Edificabilidad y parámetros urbanísticos específicos	72
a. Alturas máximas y volumetría	72
b. Ocupación y retranqueos	73
c. Compatibilidad paisajística	73
3. Estructura viaria y movilidad sostenible.....	73
a. Jerarquía de calles y plazas.....	73
b. Vías ciclables y peatonales	73
c. Intermodalidad con transporte público.....	74
4. Redes de servicios urbanos y resiliencia	74
a. Agua, saneamiento y energía	74
b. Redes inteligentes (smart grids)	74
c. Gestión de residuos circulares.....	74
5. Espacios libres, patrimonio y paisaje urbano.....	75
a. Parques patrimoniales y temáticos	75
b. Estrategias de renaturalización	75
c. Integración de arte público.....	75
6. Normativa pormenorizada y fichas de parcela	76
a. Condiciones de uso y edificación.....	76
b. Cargas urbanísticas.....	76
c. Procedimiento de licencias	76

Capítulo 10: Estudios complementarios e informes técnicos de soporte 77

1. Estudio de movilidad y accesibilidad universal	77
a. Modelización de flujos.....	77
b. Jerarquía de movilidad	77
c. Medidas de mitigación	78
2. Estudio hidrológico y de drenaje urbano sostenible	78
a. Análisis de escorrentías	78
b. Diseño de SUDS	78
c. Gestión de aguas pluviales	79
3. Estudio acústico, calidad del aire y salud urbana	79
a. Mapas de ruido y contaminación	79
b. Fuentes emisoras	79
c. Plan de reducción	79
4. Estudio económico-financiero detallado	80
a. Cash flow del proyecto	80
b. Análisis de sensibilidad	80
c. Fuentes de financiación externa.....	80
5. Estudio patrimonial y arqueológico	81
a. Inventario de bienes culturales	81
b. Medidas de protección.....	81

c. Integración en el proyecto.....	81
6. Estudio de género y cohesión social.....	81
a. Diagnóstico de desigualdades	81
b. Propuestas inclusivas	82
c. Indicadores de seguimiento.....	82
PARTE SEXTA.	83
Gestión Económica, Participación y Ejecución de los Planes Especiales.....	83
Capítulo 11: Sistemas de actuación y financiación para planes de reforma interior	83
1. Gestión directa municipal.....	83
a. Iniciativa pública	83
b. Colaboración interadministrativa.....	84
c. Captura de plusvalías.....	84
2. Gestión privada y fórmulas mixtas.....	84
a. Junta de compensación especial	84
b. Operación consorciada	85
c. Gestión fiduciaria	85
3. Convenios urbanísticos y PPP	85
a. Naturaleza jurídica.....	85
b. Reparto de riesgos y beneficios.....	86
c. Cláusulas de transparencia	86
4. Instrumentos financieros innovadores.....	86
a. Tax Increment Financing	86
b. Bonos verdes y sociales.....	86
c. Inversión de impacto	87
5. Incentivos fiscales y subvenciones	87
a. Deducciones por rehabilitación.....	87
b. Subvenciones a vivienda social	87
c. Bonificaciones de licencias	88
6. Seguimiento presupuestario y control de ejecución	88
a. Auditoría de costes.....	88
b. Informes de avance	88
c. Mecanismos correctores	89
Capítulo 12: Estrategias de participación ciudadana y comunicación pública	90
1. Herramientas digitales de participación.....	90
a. Plataformas colaborativas	90
b. Consultas online	90
c. Visualización de datos.....	90
2. Talleres y foros presenciales.....	91
a. Laboratorios urbanos	91
b. Mesas sectoriales	91
c. Dinámicas de co-diseño	91
3. Gestión de conflictos y mediación	92
a. Identificación temprana de controversias.....	92
b. Mesas de diálogo.....	92

c. Acuerdos vinculantes.....	92
4. Comunicación transparente y branding urbano.....	92
a. Estrategia de comunicación.....	92
b. Narrativa de proyecto	93
c. Información multicanal.....	93
5. Educación y sensibilización comunitaria	93
a. Programas escolares.....	93
b. Campañas informativas	93
c. Visitas guiadas	93
6. Evaluación de la participación	94
a. Indicadores de calidad.....	94
b. Retroalimentación y mejora.....	94
c. Informe de resultados	94
PARTE SÉPTIMA.	95
Sostenibilidad, Resiliencia y Calidad Urbana en Planes Especiales	95
Capítulo 13: Evaluación Ambiental Estratégica y sostenibilidad integral	95
1. Alcance de la EAE en ámbitos de reforma	95
a. Marco legal comparado.....	95
b. Criterios de inclusión	96
c. Indicadores clave	96
2. Identificación de impactos y mitigación	96
a. Matriz de impactos.....	96
b. Medidas correctoras	97
c. Plan de seguimiento	97
3. Infraestructura verde y azul.....	97
a. Corredores ecológicos	97
b. Redes de drenaje sostenible	98
c. Servicios ecosistémicos.....	98
4. Energía y huella de carbono	98
a. Eficiencia energética.....	98
b. Edificios de consumo casi nulo.....	99
c. Compensación de emisiones	99
5. Economía circular y reutilización de materiales.....	99
a. Gestión de residuos de obra.....	99
b. Materiales de baja huella	99
c. Coste de ciclo de vida	100
6. Sellos y certificaciones de calidad urbana	100
a. BREEAM Communities.....	100
b. LEED for Neighborhoods	100
c. Herramientas nacionales	100
Capítulo 14: Indicadores sociales, económicos y de salud urbana	101
1. Calidad de vida y bienestar.....	101
a. Acceso a servicios	101
b. Espacios públicos seguros	101

c. Actividad física y salud	102
2. Equidad y asequibilidad de la vivienda.....	102
a. Precio medio y renta disponible	102
b. Proporción de vivienda social.....	102
c. Estrategias anti-gentrificación	102
3. Dinamización económica local.....	103
a. Emprendimiento y comercio	103
b. Economía creativa	103
c. Empleo y capacitación	103
4. Seguridad urbana y resiliencia social	103
a. Prevención situacional.....	103
b. Diseño urbano y CPTED	103
c. Redes comunitarias	104
5. Cultura y patrimonio como motores de regeneración.....	104
a. Eventos y turismo cultural	104
b. Valorización de bienes patrimoniales	104
c. Innovación sociocultural	104
6. Monitorización y reporting de indicadores.....	104
a. Cuadro de mando integral.....	104
b. Actualización periódica	105
c. Datos abiertos.....	105
PARTE OCTAVA.....	106
Herramientas Digitales y Metodologías Innovadoras	106
Capítulo 15: SIG, BIM y gemelos digitales aplicados a la regeneración interior.....	106
1. Modelado geoespacial de alta resolución	106
a. Escáner láser y fotogrametría.....	106
b. Integración de capas históricas	107
c. Visualización 3D	107
2. BIM a escala de manzana y barrio.....	107
a. Niveles de detalle	107
b. Coordinación de redes	108
c. Planificación de fases.....	108
3. Gemelo digital en tiempo real	108
a. Sensórica IoT.....	108
b. Simulación de escenarios	108
c. Gestión del ciclo de vida	109
4. Inteligencia artificial y machine learning	109
a. Predicción de demanda de vivienda.....	109
b. Optimización de tráfico	109
c. Detección de anomalías.....	110
5. Realidad aumentada y participación inmersiva	110
a. Paseos virtuales	110
b. Gamificación del diseño	110
c. Validación ciudadana.....	110
6. Ciberseguridad y gobernanza de datos urbanos.....	111

a. Protección de datos ciudadanos.....	111
b. Copias de seguridad y redundancia.....	111
c. Estándares de interoperabilidad.....	111
Capítulo 16: Metodologías ágiles, urbanismo táctico y pilotaje rápido.....	112
1. Design Thinking aplicado a la regeneración.....	112
a. Empatía y mapa de actores	112
b. Ideación y prototipado	112
c. Evaluación iterativa	113
2. Lean Urbanism y Last Planner	113
a. Identificación de valor	113
b. Reducción de desperdicios.....	113
c. Mejora continua	113
3. Scrum y equipos multidisciplinares.....	114
a. Roles, sprints y backlog	114
b. Definición de “hecho”	114
c. Retrospectivas	114
4. Urbanismo táctico y ensayos in situ	114
a. Intervenciones efímeras	114
b. Medición de impactos rápidos	115
c. Escalabilidad de prototipos.....	115
5. Contratación colaborativa (IPD, alliancing)	115
a. Riesgo compartido.....	115
b. Incentivos conjuntos	115
c. Casos internacionales	116
6. Evaluación de desempeño del proceso	116
a. KPI de calidad y plazo	116
b. Coste de tramitación	116
c. Satisfacción de actores	116
PARTE NOVENA.	117
Herramientas, Checklists y Formularios Exhaustivos para Planes Especiales y de Reforma Interior	117
Capítulo 17: Matrices de riesgos, KPI y cuadro de mando integral.....	117
1. FORMULARIO: Matriz de Riesgos Urbanísticos y Patrimoniales	117
Sección 1: Identificación y Clasificación	117
Sección 2: Probabilidad e Impacto	118
Sección 3: Plan de Contingencia.....	118
2. FORMULARIO: Matriz de Riesgos Económicos y Financieros	118
Sección 1: Desviaciones de Costes	118
Sección 2: Fluctuaciones de Mercado	119
Sección 3: Mitigación y Seguros	119
3. FORMULARIO: Matriz de Riesgos Sociales y Ambientales	119
Sección 1: Desplazamiento Poblacional	119
Sección 2: Impacto en Biodiversidad.....	120
Sección 3: Medidas Compensatorias.....	120
4. FORMULARIO: KPI de Proceso de Planeamiento	120

Sección 1: Plazos Medios de Tramitación	120
Sección 2: Coste por m ² Rehabilitado	120
Sección 3: Nivel de Participación Ciudadana.....	121
5. FORMULARIO: KPI de Resultados Urbanos y de Suelo	121
Sección 1: Incremento de Valor del Suelo.....	121
Sección 2: Superficie Dotacional Generada.....	121
Sección 3: Mejora del Índice de Verdor	121
6. FORMULARIO: Cuadro de Mando Integral para la Gestión del Plan.....	121
Sección 1: Dashboard Interactivo.....	121
Sección 2: Actualización Automatizada.....	122
Sección 3: Informes Ejecutivos.....	122
Capítulo 18: Checklists de fase preliminar, redacción y aprobación de Planes Especiales y Reforma Interior	123
1. Checklist de delimitación y diagnóstico.....	123
a. Recopilación de datos básicos.....	123
b. Identificación de restricciones	123
c. Evaluación de riesgos.....	124
2. Checklist de compatibilidad normativa	124
a. Coherencia con planeamiento superior	124
b. Cumplimiento sectorial	124
c. Condicionantes edificatorios	124
3. Checklist de Evaluación Ambiental Estratégica	124
a. Requisitos legales	124
b. Matriz de impactos.....	124
c. Medidas de mitigación	125
4. Checklist de participación y consulta pública	125
a. Diseño del proceso	125
b. Registro de aportaciones.....	125
c. Ajuste de propuestas	125
5. Checklist de aprobación definitiva y publicación	125
a. Trámites registrales	125
b. Inscripción SIG	125
c. Difusión abierta	125
6. Checklist de ejecución y seguimiento post-aprobación.....	126
a. Licencias y proyectos de obra.....	126
b. Control de hitos.....	126
c. Informe post-ocupación	126
Capítulo 19: Formularios y plantillas de Planes Especiales y Reforma Interior	127
1. FORMULARIO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL.....	127
Sección 1: Objetivos y criterios	127
Sección 2: Marco normativo	128
Sección 3: Síntesis de diagnóstico	129
2. PLANTILLA DE ORDENANZAS PORMENORIZADAS.....	129
Sección 1: Usos permitidos	129
Sección 2: Parámetros edificatorios.....	130
Sección 3: Condiciones ambientales	130



3. PLANTILLA DE ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	130
Sección 1: Costes de urbanización y rehabilitación.....	130
Sección 2: Fuentes de ingresos	131
Sección 3: Indicadores VAN / TIR	131
4. FORMULARIO DE CONVENIO URBANÍSTICO TIPO	131
Sección 1: Partes Intervinientes	131
Sección 2: Obligaciones y Garantías	132
Sección 3: Mecanismos de Control	132
5. PLANTILLA DE INFORME DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	133
Sección 1: Metodología y Alcance.....	133
Sección 2: Resultados y Análisis	133
Sección 3: Medidas Incorporadas.....	133
6. FORMULARIO DE CONTROL DE EJECUCIÓN DE OBRAS	134
Sección 1: Hitos y Certificaciones	134
Sección 2: Seguimiento de Plazos	134
Sección 3: Recepción de Infraestructuras	134
Capítulo 20: Formulario de Marco Normativo Internacional para Planes Especiales y Reforma Interior	136
Sección 1: Identificación del Instrumento Normativo	136
Sección 2: Definición, Ámbito y Marco Legal	137
Sección 3: Objeto y Contenido Documental.....	137
Sección 4: Carácter Vinculante y Vigencia.....	138
Sección 5: Desarrollo y Proyectos Asociados	138
Sección 6: Reservas de Espacios e Infraestructuras	138
Sección 7: Observaciones Finales y Referencias Cruzadas	139
Capítulo 21: Formulario de Catálogo de Espacios Naturales Protegidos	140
Sección 1: Identificación del Espacio	140
Sección 2: Descripción y Valores	140
Sección 3: Normativa Aplicable	141
Sección 4: Coordenadas y Delimitación Gráfica	141
Sección 5: Usos Permitidos y Prohibidos.....	141
Sección 6: Medidas de Protección y Gestión	141
Sección 7: Observaciones y Documentos Complementarios	142
Capítulo 22: Formulario de Diagnóstico y Delimitación para Planes Especiales Periurbanos	143
Sección 1: Identificación y Principios Básicos.....	143
Sección 2: Delimitación del Ámbito.....	143
Sección 3: Objetivos Generales	144
Sección 4: Inventario del Ámbito	144
Sección 5: Documentos de Referencia	144
Sección 6: Caracterización Ambiental y de Riesgos.....	145
Sección 7: Observaciones y Anexos.....	145
Capítulo 23: Formulario de Normas Urbanísticas del Ámbito de Rehabilitación	146
Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de gran ciudad	146
Sección 1: Identificación del Plan	146
Sección 2: Ámbito y Aplicación.....	146
Sección 3: Clasificación de Usos	146
Sección 4: Conservación Edificatoria.....	147
Sección 5: Ordenanza de Nuevas Plantas.....	147

Sección 6: Patios y Zonas Comunes.....	147
Sección 7: Condiciones Higiénico-Sanitarias	147
Sección 8: Urbanización y Servicios.....	148
Sección 9: Sótanos y Aparcamientos.....	148
Sección 10: Observaciones y Anexos.....	148
Capítulo 24: Formulario de Modificación Puntual de Plan Especial / PERI.....	149
DETALLES PRECISOS DE LA MODIFICACIÓN.	149
Sección 1: Identificación y Antecedentes	149
Sección 2: Objeto de la Modificación	149
Sección 3: Antecedentes y Situación Actual.....	150
Sección 4: Justificación de la Propuesta	150
Sección 5: Datos Numéricos Actualizados.....	150
Sección 6: Descripción de Modificaciones	151
Sección 7: Documentación Afectada.....	151
Sección 8: Cronograma y Seguimiento.....	151
Sección 9: Observaciones Finales	152
FORMULARIO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN ESPECIAL / PERI	152
SECCIÓN 1: IDENTIFICACIÓN Y ANTECEDENTES	152
SECCIÓN 2: OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	152
SECCIÓN 3: SITUACIÓN ACTUAL	152
SECCIÓN 4: JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.....	153
SECCIÓN 5: DATOS NUMÉRICOS ACTUALIZADOS.....	153
SECCIÓN 6: DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES	153
SECCIÓN 7: DOCUMENTACIÓN ASOCIADA.....	154
SECCIÓN 8: CRONOGRAMA Y SEGUIMIENTO	154
SECCIÓN 9: RIESGOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN	154
PARTE DÉCIMA	155
Práctica de Planes Especiales y de Reforma Interior	155
Capítulo 25: Casos prácticos de éxito y fracaso en la regeneración urbana detallada	155
1. Éxito: Barrio de Nordhavn (Copenhague)	155
a. Visión sostenible.....	155
b. Gestión público-privada	156
c. Resultados medibles	156
2. Éxito: Barrio de La Boca (Buenos Aires)	157
a. Revitalización cultural.....	157
b. Integración social	157
c. Lecciones transferibles	157
3. Éxito: Wynyard Quarter (Auckland)	158
a. Reutilización portuaria	158
b. Infraestructura verde	158
c. Indicadores de éxito	159
4. Fracaso: Kowloon Walled City (Hong Kong).....	159
a. Falta de control regulatorio.....	159
b. Densidad insalubre	159
c. Lecciones aprendidas.....	160
5. Fracaso: Pruitt-Igoe (San Luis, EE. UU.).....	160

a. Errores de diseño y gestión	160
b. Impacto social negativo.....	161
c. Repercusiones urbanísticas	161
6. Fracaso: Cabrini-Green (Chicago, EE. UU.)	162
a. Estigmatización comunitaria	162
b. Decisiones financieras fallidas.....	162
c. Estrategias de reconversión.....	163
Capítulo 26: Casos prácticos de Planes Especiales y de Reforma Interior	164
Caso práctico 1. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La rehabilitación de un distrito residencial de baja densidad en transición.	164
Causa del Problema	164
Soluciones Propuestas.....	165
1. Elaboración de un Plan de Reforma Interior (PERI) de ámbito global	165
2. Creación de una Entidad de Gestión Público-Privada (EGPP) específica	165
3. Incentivos fiscales y subvencionales a la rehabilitación y obra nueva sostenible	165
4. Implantación de redes de infraestructuras verdes y espacios públicos multifuncionales.....	166
Consecuencias Previstas.....	166
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	167
Lecciones Aprendidas.....	167
Caso práctico 2. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La conversión de suelo industrial en un nuevo barrio mixto.	169
Causa del Problema	169
Soluciones Propuestas.....	169
1. Elaboración de un Plan Especial de Regeneración Ambiental y Urbanística	169
2. Creación de un Consorcio de Revitalización Urbana.....	169
3. Adaptación de normativa para usos mixtos y economía circular	170
4. Conexión multimodal y redensificación sostenible	170
Consecuencias Previstas.....	171
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	171
Lecciones Aprendidas.....	172
Caso práctico 3. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La revitalización de un barrio histórico con protección patrimonial.	174
Causa del Problema	174
Soluciones Propuestas.....	174
1. Redacción de un Plan Especial de Protección y Rehabilitación Patrimonial	174
2. Creación de un Fondo de Sostenibilidad Patrimonial y Cultural (FSPC).....	175
3. Adaptación de la red de infraestructuras subterráneas	175
4. Fomento de la actividad económica local y el turismo sostenible	175
Consecuencias Previstas.....	176
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	176
Lecciones Aprendidas.....	177
Caso práctico 4. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Integración de un corredor fluvial urbano en zona de alto valor ambiental.....	178
Causa del Problema	178
Soluciones Propuestas.....	178

1. Redacción de un Plan Especial de Regeneración del Corredor Fluvial.....	178
2. Ejecución de Obras de Renaturalización y Control de Inundaciones.....	179
3. Creación de Infraestructuras Verdes Conectadas y Equipamientos Ligeros.....	179
4. Gestión Participativa y Mantenimiento Comunitario.....	179
Consecuencias Previstas.....	180
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	180
Lecciones Aprendidas.....	181
Caso práctico 5. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La reconversión de un antiguo corredor ferroviario en parque lineal y eje de movilidad sostenible.	182
Causa del Problema.....	182
Soluciones Propuestas.....	182
1. Plan Especial de Actuación Lineal.....	182
2. Coordinación con Administraciones y Titularidad.....	182
3. Integración de Movilidad Sostenible y Equipamientos Ligeros.....	183
4. Vegetación Urbana y Control de Vertidos.....	183
Consecuencias Previstas.....	184
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	184
Lecciones Aprendidas.....	185
Caso práctico 6. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La reconversión de un puerto industrial en un distrito portuario multifuncional.	186
Causa del Problema.....	186
Soluciones Propuestas.....	186
1. Plan Especial de Rehabilitación Portuaria y Mixticidad de Usos.....	186
2. Descontaminación y Regeneración ambiental del frente portuario.....	187
3. Red de equipamientos y espacios públicos portuarios.....	187
4. Modelo de gobernanza integrado y gestión financiera sostenible.....	187
Consecuencias Previstas.....	188
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	188
Lecciones Aprendidas.....	189
Caso práctico 7. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La transformación de un centro comercial obsoleto en hub cultural y de coworking.	191
Causa del Problema.....	191
Soluciones Propuestas.....	191
1. Redacción de un Plan de Reforma Interior (PERI) de uso mixto.....	191
2. Constitución de un Consorcio de Innovación Urbana.....	192
3. Incentivos a la rehabilitación interior y eficiencia energética.....	192
4. Integración de espacios públicos y programación cultural continuada.....	192
Consecuencias Previstas.....	193
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	193
Lecciones Aprendidas.....	194
Caso práctico 8. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La reconversión de un antiguo cuartel militar en barrio mixto sostenible.	196
Causa del Problema.....	196
Soluciones Propuestas.....	196
1. Plan Especial de Rehabilitación y Mixticidad.....	196
2. Constitución de Junta de Compensación y Entidad de Gestión.....	196

3. Incentivos a la vivienda asequible y rehabilitación patrimonial	197
4. Integración paisajística y conexiones urbanas	197
Consecuencias Previstas.....	198
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	198
Lecciones Aprendidas.....	199
Caso práctico 9. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La regularización y mejora de un asentamiento informal periurbano.	200
Causa del Problema	200
Soluciones Propuestas.....	200
1. Elaboración de un Plan Especial de Regularización y Mejora Integral	200
2. Constitución de una Entidad de Gestión y Cooperativa Vecinal	201
3. Infraestructuras Básicas y Mejoras de Riesgos	201
4. Programas Socioeconómicos y Dotacionales	201
Consecuencias Previstas.....	202
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	202
Lecciones Aprendidas.....	204
Caso práctico 10. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La implantación de un distrito tecnológico sobre suelo terciario infrautilizado.	205
Causa del Problema	205
Soluciones Propuestas.....	205
1. Redacción de un Plan de Reforma Interior (PERI) para distrito tecnológico	205
2. Creación de la Fundación "Alpha Tech Hub"	206
3. Incentivos y ayudas para innovación y vivienda temporal	206
4. Infraestructuras digitales y espacios de colaboración	206
Consecuencias Previstas.....	207
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	207
Lecciones Aprendidas.....	208
Caso práctico 11. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La integración de una franja agrícola periurbana en un corredor de alta densidad residencial.....	210
Causa del Problema	210
Soluciones Propuestas.....	210
1. Plan Especial de Integración Agro-Urbana	210
2. Creación de una Cooperativa Mixta de Servicios Agro-Urbanos	211
3. Incentivos a la agricultura urbana y vivienda social.....	211
4. Infraestructuras verdes y movilidad suave	211
Consecuencias Previstas.....	212
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	212
Lecciones Aprendidas.....	213
Caso práctico 12. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Uso de Tax Increment Financing para la renovación de un barrio central degradado.	214
Causa del Problema	214
Soluciones Propuestas.....	214
1. Implementación de Tax Increment Financing (TIF)	214
2. Convenio Público-Privado para urbanización y dotaciones	215
3. Incentivos fiscales adicionales y zona franca cultural.....	215
4. Participación ciudadana vinculante y monitorización de impacto	215

Consecuencias Previstas.....	216
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	216
Lecciones Aprendidas.....	217

Caso práctico 13. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." La rehabilitación de un polígono industrial obsoleto para creación de un distrito de economía circular.....218

Causa del Problema	218
Soluciones Propuestas.....	218
1. Plan Especial de Reconversión Ambiental e Industrial	218
2. Creación de la Entidad de Gestión "EcoPolígono"	218
3. Incentivos para empresas de economía circular.....	219
4. Infraestructuras verdes y redes de servicios compartidos	219
Consecuencias Previstas.....	220
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	220
Lecciones Aprendidas.....	221

Caso práctico 14. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Conversión de un vertedero clausurado en parque solar y espacio público sostenible.....222

Causa del Problema	222
Soluciones Propuestas.....	222
1. Plan Especial de Rehabilitación Ambiental y Usos Mixtos	222
2. Constituir el Consorcio "ReVive Las Colinas"	222
3. Instalación de Parque Solar y Captura de Biogás.....	223
4. Diseño de Espacio Público Multiusos y Corredor Verde	223
Consecuencias Previstas.....	224
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	224
Lecciones Aprendidas.....	225

Caso práctico 15. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Implementación de gemelo digital y SIG para la gestión pormenorizada de un barrio periférico.226

Causa del Problema	226
Soluciones Propuestas.....	226
1. Plan Especial de Digitalización Pormenorizada.....	226
2. Implantación de Infraestructura de Sensores IoT y Plataforma de Monitorización	227
3. Desarrollo de Biblioteca de Tipología del Suelo y Baremo de Intervenciones.....	227
4. Participación Ciudadana Virtual y Físico-Digital	227
Consecuencias Previstas.....	228
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	228
Lecciones Aprendidas.....	229

Caso práctico 16. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Urbanismo táctico para revitalización exprés de un corredor comercial degradado.....231

Causa del Problema	231
Soluciones Propuestas.....	231
1. Plan de Intervención Táctica (PIT) por "Microfases"	231
2. Concurso de "Vitrinas Creativas" y Talleres DIY.....	231
3. Eventos Pop-Up y "Noches Temáticas"	232
4. Evaluación Continua y Ajuste de Intervenciones	232
Consecuencias Previstas.....	233
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	233

Lecciones Aprendidas.....	234
Caso práctico 17. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Estrategia de "ciudad de 15 minutos" en un barrio dormitorio consolidado.	235
Causa del Problema.....	235
Soluciones Propuestas.....	235
1. Elaboración de un Plan Especial de Proximidad "Ciudad 15'"	235
2. Creación de la Entidad de Gestión "Red de Proximidad Las Acacias".....	236
3. Incentivos para comercio y dotaciones locales.....	236
4. Movilidad activa e infraestructuras blandas.....	236
Consecuencias Previstas.....	237
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	237
Lecciones Aprendidas.....	238
Caso práctico 18. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Sistema de contratación colaborativa (IPD) para rehabilitación de viviendas sociales en bloque obsoleto.....	239
Causa del Problema.....	239
Soluciones Propuestas.....	239
1. Plan Especial de Rehabilitación Integral con IPD (Integrated Project Delivery)	239
2. Creación de la "Unidad de Ejecución IPD Vivienda Social"	239
3. Incentivos a la ejecución eficiente y sostenible	240
4. Participación y comunicación con usuarios	240
Consecuencias Previstas.....	241
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	241
Lecciones Aprendidas.....	241
Caso práctico 19. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Desarrollo de un parque de viviendas de cohousing intergeneracional en suelo urbano no consolidado.....	243
Causa del Problema.....	243
Soluciones Propuestas.....	243
1. Plan Especial de Cohousing Intergeneracional	243
2. Creación de la Cooperativa "Hogar Compartido" y Entidad de Gestión	244
3. Incentivos a la vivienda cooperativa y sostenibilidad	244
4. Infraestructuras y servicios comunitarios	244
Consecuencias Previstas.....	245
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	245
Lecciones Aprendidas.....	246
Caso práctico 20. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Implantación de matrices de riesgos, KPI y cuadro de mando integral para la supervisión de un Plan Especial de barrio histórico.....	247
Causa del Problema.....	247
Soluciones Propuestas.....	247
1. Diseño e implantación de la Matriz de Riesgos Urbanísticos y Patrimoniales.....	247
2. Definición de KPI de Proceso y de Resultado	248
3. Configuración de un Cuadro de Mando Integral (CMI) Dinámico.....	248
4. Gobernanza, Comunicación y Ajuste Continuo.....	248
Consecuencias Previstas.....	249
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	249
Lecciones Aprendidas.....	250

Caso práctico 21. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Transformación de un mercado informal en distrito comercial integrado.252

Causa del Problema	252
Soluciones Propuestas.....	252
1. Redacción de un Plan de Reforma Interior (PERI) "Mercado Integrado"	252
2. Constitución de la Entidad Gestora "Mercado San Felipe S.A."	253
3. Infraestructuras y Equipamientos	253
4. Dinamización Comercial y Cultural	253
Consecuencias Previstas.....	254
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	254
Lecciones Aprendidas	255

Caso práctico 22. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Rehabilitación de plaza histórica con aparcamiento subterráneo y renovación del espacio público.256

Causa del Problema	256
Soluciones Propuestas.....	256
1. Plan Especial de Excavación Arqueológica y Estructuración del Aparcamiento	256
2. Proyecto de Estructura y Accesos del Parking	256
3. Rediseño Integral del Espacio Público Superior	257
4. Plan de Gestión Patrimonial y Comunicación	257
Consecuencias Previstas.....	257
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	258
Lecciones Aprendidas	258

Caso práctico 23. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Recualificación de patios interiores de manzana para crear espacios verdes y mejorar drenaje urbano.260

Causa del Problema	260
Soluciones Propuestas.....	260
1. Plan Especial de Transformación de Patios Interiores	260
2. Ejecución de Obras de Drenaje Sostenible	260
3. Implantación de Infraestructura Verde Multifuncional	261
4. Gestión Participativa y Mantenimiento Comunitario	261
Consecuencias Previstas.....	262
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	262
Lecciones Aprendidas	263

Caso práctico 24. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Creación de un boulevard verde mediante transformación de una avenida de alta velocidad en eje peatonal y de movilidad suave.....264

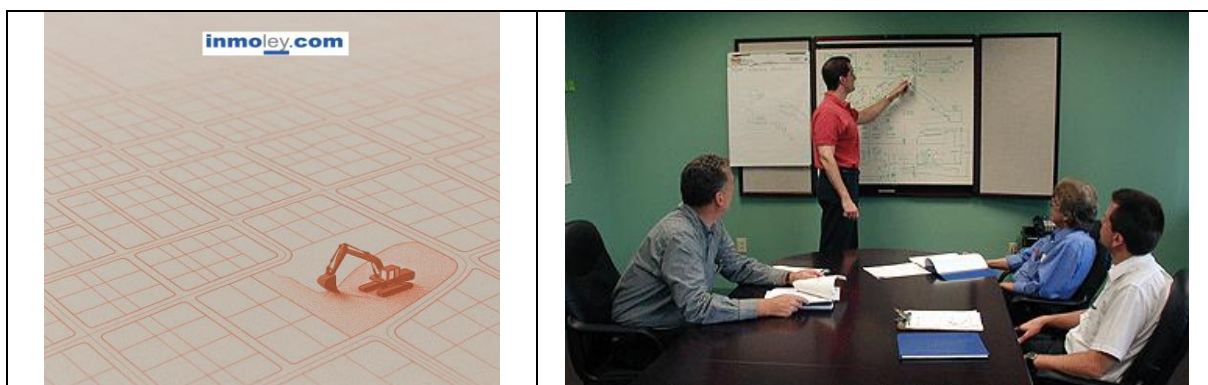
Causa del Problema	264
Soluciones Propuestas.....	264
1. Plan Especial de Reordenación Viaria y Paisajística	264
2. Implantación de Infraestructuras Verdes Lineales.....	264
3. Eje de Movilidad Activa y Transporte Público Dedicado	265
4. Gestión Participativa y Mantenimiento	265
Consecuencias Previstas.....	266
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	266
Lecciones Aprendidas	267

Caso práctico 25. "PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: REGENERACIÓN URBANA



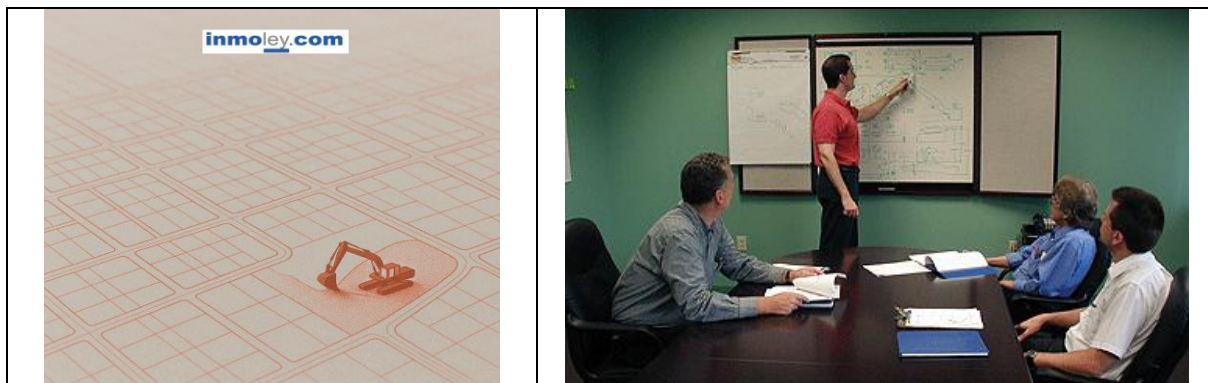
Y GESTIÓN DETALLADA DE LA TIPOLOGÍA DEL SUELO." Reconversión de un canal navegable industrial en distrito multiecológico y paseo flotante.....	268
Causa del Problema	268
Soluciones Propuestas.....	268
1. Plan Especial de Regeneración Integral del Canal.....	268
2. Descontaminación y acondicionamiento hidráulico	268
3. Implantación de corredor verde flotante y embarcaderos multifunción	269
4. Desarrollo de distrito multiecológico en el margen sur	269
Consecuencias Previstas.....	270
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	270
Lecciones Aprendidas	271

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Comprender el origen histórico y la evolución normativa de los Planes Especiales y PERI.
- Definir el alcance jurídico y las tipologías de actuación pormenorizada.
- Identificar la vinculación entre tipología del suelo y objeto de intervención.
- Analizar el marco normativo internacional y directrices de ONU-Hábitat.
- Comparar la legislación comparada en Europa, América y Asia.
- Dominar el procedimiento de redacción, tramitación y aprobación.
- Elaborar diagnósticos urbanísticos y estudios de base integrales.
- Gestionar sistemas de actuación y fórmulas de financiación.
- Diseñar estrategias de participación ciudadana y comunicación pública.
- Aplicar herramientas digitales y gemelos digitales al planeamiento.
- Implementar métodos ágiles y urbanismo táctico en proyectos piloto.
- Evaluar y monitorizar indicadores de sostenibilidad y resiliencia urbana.

Introducción.



La regeneración de espacios urbanos consolidados plantea retos complejos que solo los Planes Especiales y los Planes de Reforma Interior pueden abordar con eficacia. Esta guía práctica te muestra cómo impulsar la transformación de barrios históricos, revitalizar zonas obsoletas y adecuar el entorno construido a las exigencias de sostenibilidad y resiliencia actuales.

A través de sus páginas aprenderás a:

- Diseñar e implementar Planes Especiales que articulen la rehabilitación de tejidos urbanos, la creación de nuevos equipamientos y la integración de corredores verdes.
- Gestionar Planes de Reforma Interior para renovar edificios, optimizar el uso del suelo y elevar la calidad de vida en barrios consolidados.
- Utilizar herramientas digitales (SIG, BIM, gemelo digital) que te permitirán planificar con precisión, anticipar impactos y facilitar decisiones fundamentadas.
- Fomentar la participación ciudadana y coordinar eficazmente a administraciones, promotores y vecinos mediante procesos transparentes y colaborativos.

Desde la delimitación del ámbito hasta la aprobación definitiva y el seguimiento post-ocupación, esta guía te ofrece un recorrido completo en doce capítulos, repleto de casos de éxito internacional, ejemplos reveladores y plantillas listas para adaptar. Si tu meta es liderar proyectos de renovación urbana con impacto real —ya sea recuperando cascos históricos, transformando muelles en distritos culturales o reconvirtiendo fábricas en espacios de innovación— aquí encontrarás la metodología y los instrumentos para convertirte en un referente de la planificación pormenorizada.



Esta guía convertirá las herramientas de planeamiento pormenorizado en tu mejor aliado para construir ciudades más sostenibles, inclusivas y adaptadas al siglo XXI. ¡Empecemos la transformación!