



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANES ESPECIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR (PERI)





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	13
Introducción	14
¿Qué es un plan especial?	14
PARTE PRIMERA.	17
Plan especial.	17
Capítulo 1. Precisiones en las relaciones entre instrumentos del planeamiento.	17
1. Principios básicos del planeamiento.	17
2. ¿Qué es el planeamiento de desarrollo?	19
a. Planes especiales.	19
b. Estudios de detalle.	20
c. Proyecto de urbanización.	20
d. Catálogos	20
3. La relación del plan especial con otros instrumentos de planeamiento.	20
4. Relación entre el plan especial y la clasificación del suelo.	21
6. Diferencias entre Planes parciales y Planes especiales.	23
a. El Plan Parcial de Ordenación	23
b. Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior.	25
7. ¿Por qué los planes especiales son un cajón de sastre?	26
8. ¿Cuándo es necesario acudir al plan especial?	27
9. Limitaciones impuestas a los Planes especiales	28
10. ¿Qué requisitos se exige al Plan Especial en de Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General?	29
Capítulo 2. 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).	31
1. Dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanización, se debe de incluir un informe o Memoria de Sostenibilidad Económica.	31
2. Contenido del documento.	34
a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas	35
A) Determinación de las Administraciones afectadas	35
B) Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación	35
a) Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización	36
b) Indicación de los servicios públicos resultantes de la actuación	36
C) Valoración de las infraestructuras y servicios	37
a) Esquema (fichas guía) para la valoración o cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios.	37
b) Métodos para la cuantificación o valoración económica	38
D) Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración	40
E) Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.	41
b. La adecuación del suelo a usos productivos	42
TALLER DE TRABAJO	43



Modelo de memoria. Caso real de memoria de sostenibilidad económica de una urbanización.	43
1. Antecedentes	43
2. Objeto	44
3. Sostenibilidad, económica en las infraestructuras y servicios resultantes	44
A) Identificación de las Administraciones afectadas:	44
B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:	45
D) Previsión de ingresos de la administración por el sector:	46
E) Cuadro resumen de la valoración.	46
F) Impacto de la actuación:	47
4. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos.	47
ANEXOS	48
Capítulo 3. Los planes especiales y los planes parciales.	49
1. Las relaciones entre los instrumentos de planeamiento.	49
2. Objeto y naturaleza de los planes especiales.	51
TALLER DE TRABAJO.	53
¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?	53
TALLER DE TRABAJO	55
El caso del plan especial al que se le cambia el PGOU.	55
TALLER DE TRABAJO	57
Todo los que hay que saber de un Plan Parcial.	57
1. ¿Qué es un Plan Parcial?	57
2. ¿Para qué necesito un Plan Parcial?	58
3. ¿Qué debe tener un Plan Parcial?	59
4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?	63
a. Memoria	63
b. Planos de información	64
c. Planos de proyecto	65
d. Ordenanzas	65
e. Plan de etapas	66
f. Estudio económico-financiero	66
TALLER DE TRABAJO	67
Todo los que hay que saber de un Plan Especial.	67
1. ¿Qué es un Plan especial?	67
2. ¿Es verdad que hay planes especiales de diferentes clases?	68
4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?	71
Capítulo 4. Los Planes Especiales desde la perspectiva estatal.	73
1. Concepto.	73
2. Objeto y naturaleza del Plan Especial.	73
3. Características.	74
4. Contenido	76
Capítulo 5. Clases de planes.	79



1. Planes de Ordenación que desarrollan previsiones contenidas en el planeamiento territorial y general municipal _____	79
2. Planes de ejecución _____	80
3. Planes Especiales Autónomos o independientes _____	80
4. Clasificación en función de la determinación. _____	80
5. Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural. _____	82
6. Planes especiales para la protección del paisaje y conservación _____	84
7. Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación _____	85
8. Planes especiales para protección de huertos, cultivos y espacios forestales _____	86
9. Planes especiales para mejora del medio urbano y rural _____	87
10. Planes especiales de ordenación portuaria _____	87
11. Planes especiales de reforma interior (PERI) _____	88
12. Planes especiales de saneamiento _____	90
13. Planes especiales de centros de interés turístico _____	91
14. Planes especiales de equipamiento _____	92
TALLER DE TRABAJO. _____	93
Clases de Planes especiales. _____	93
1. Por el ámbito territorial al que afectan. _____	94
2. Por el sujeto que lo formula. _____	94
3. Por el tipo del suelo en el que se desarrollan. _____	95
4. Por el objeto o finalidad del Plan Especial. _____	95
5. Por su relación con el planeamiento territorial o urbanístico. _____	96
Capítulo 6. Planes especiales de infraestructuras. _____	98
1. Delimitación y concreción del concepto de infraestructuras. _____	98
2. Tipos de infraestructuras _____	99
a. Funcionalidad de las infraestructuras. _____	99
b. Delimitación territorial. _____	101
c. Tipo de suelo afectado por las infraestructuras. _____	103
d. Titularidad pública o privada. _____	104
3. Naturaleza, finalidad y infraestructuras. _____	104
4. Tramitación de los planes especiales de infraestructuras. _____	108
TALLER DE TRABAJO _____	110
Caso real: Plan especial de infraestructuras. _____	110
1. Disposiciones generales. _____	110
2. Proyectos de urbanización de viales. _____	110
3. Proyectos de urbanización de las manzanas. _____	110
4. Proyectos de obras. _____	110
5. Gestión y ejecución. _____	110
6. Regularización de las infraestructuras. _____	110



TALLER DE TRABAJO	158
Caso real: Plan especial urbanístico de infraestructuras. Procedimiento en caso de varios ayuntamientos.	158
TALLER DE TRABAJO	161
Caso real: Plan Especial de Infraestructuras Comunes a Sectores del ensanche de una ciudad. Sistema hidráulico previsto por el Plan Especial. El Plan Especial prevé el cálculo de la contribución económica que corresponde a cada sector de suelo urbanizable para la ejecución de las infraestructuras planificadas.	161
Capítulo 7. Documentación del plan especial.	167
1. Documentación	167
2. La memoria.	168
3. Estudios complementarios	168
4. Normativa urbanística a anexar.	168
5. Documentos gráficos: planos.	169
6. Catálogos	169
7. Registros de bienes catalogados	171
TALLER DE TRABAJO	173
Caso real: modelo completo de Plan especial con memoria y planos.	173
TALLER DE TRABAJO	201
Caso real: normas urbanísticas incluidas en un plan especial.	201
TALLER DE TRABAJO	241
Caso real: Plan especial del área equipamental. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.	241
La ordenación pormenorizada del plan especial define las parcelas dotacionales calificadas pormenorizadamente como equipamientos colectivos de titularidad pública, vía pública peatonal y de circulación rodada y equipamiento.	241
TALLER DE TRABAJO	255
Caso real: Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural	255
1 Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.	255
2 Fundamento jurídico.	255
3 Alcance del Plan Especial.	255
4 Gestión del Plan Especial.	255
5 Criterios y objetivos de la ordenación: Normas Generales.	255
6 Criterios y objetivos de la ordenación: Espacios de Catálogo.	255
7 La estructura del Plan.	255
8 Participación pública.	255
TALLER DE TRABAJO	330
Caso real: Plan Especial sobre un entorno clasificado como suelo no urbanizable especial (SNU).	330
Legislación urbanística general.	330
Planes urbanísticos especiales.	330
1. Naturaleza jurídica. 2. Tramitación. 3. Informes previos. 4. Contenido. Documentación. Régimen sancionador. Supuesto de actuaciones reguladoras de recursos naturales.	330
TALLER DE TRABAJO	441
Caso real. Plan especial de uso hotelero.	441



Capítulo 8. Competencia y procedimiento de aprobación.	467
1. Aspectos generales.	467
2. Competencia.	468
TALLER DE TRABAJO	470
Determinaciones, contenido y límites de los Planes especiales.	470
TALLER DE TRABAJO.	473
Pasos procesales para la aprobación de los Planes Especiales.	473
Capítulo 9. Comparativas de formulación, tramitación y aprobación planes especiales en las Comunidades Autónomas.	475
1. Comparativa por el alcance del Plan Especial, en relación con el Planeamiento General, planeamiento territorial o con la normativa sectorial.	477
2. Comparativa por el derecho de formulación de los Planes Especiales.	477
3. Comparativa de procedimiento de tramitación y aprobación.	478
a. Actos preparatorios	478
b. Aprobación inicial	479
c. Información pública y solicitud de informes sectoriales.	479
d. Resolución de las alegaciones e incorporación de las consideraciones de los informes sectoriales y en su caso, aprobación provisional.	480
e. Aprobación definitiva.	480
Competencia	481
Plazos y efectos del silencio	481
Publicidad	481
Vigencia	481
Efectos de la aprobación	482
CHECK-LIST	483
1. ¿Qué es un plan especial?	483
2. ¿Cómo se aprueban los planes especiales?	484
3. ¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?	484
4. ¿Cuáles son las clases de planes especiales?	485
Los Planes Especiales como instrumentos de ordenación territorial.	485
Los Planes Especiales en el suelo no urbanizable.	485
Planes Especiales de Reforma interior.	485
Planes especiales de protección medio urbano y rural.	486
Planes Especiales para la protección del patrimonio natural, del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio	486
Planes Especiales de Protección del Patrimonio Cultural.	486
Planes Especiales de protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.	487
Planes Especiales de saneamiento.	487
5. ¿Cuál es la documentación del Plan especial?	488
6. ¿Cuál es el procedimiento de aprobación de un plan especial?	488
PARTE SEGUNDA.	490
Plan especial de reforma interior (PERI).	490
Capítulo 10. Plan especial de reforma interior (PERI).	490
1. Introducción.	490
2. Antecedentes y regulación	492



3. Finalidad del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).	492
4. Sólo para suelo urbano.	493
5. Características.	494
6. Sin medios, no hay PERI.	495
7. Clases de Planes de Reforma Interior (PERI)	495
8. ¿Cómo se documenta un PERI?	496
9. Procedimiento.	498
a. Fase de información.	498
b. Propuesta.	498
c. Tramitación del procedimiento.	500
10. El P.E.R.I. y las Fichas de Normativa Urbanística	500
11. Check-list final del PERI.	501
TALLER DE TRABAJO.	503
Caso práctico de variación sustancial del PGOU.	503
Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001	503
TALLER DE TRABAJO	509
Caso real: modificación de un Plan especial de reforma interior (PERI) con memoria y documentación modificada.	509
Caso real: Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) del Casco Viejo de una ciudad.	570
El suelo integrado en el A.R.I. del Casco Viejo tiene en su totalidad la clasificación de suelo urbano incluyendo las dotaciones constitutivas de los sistemas generales de espacio libre y equipamiento comunitario.	570
PARTE TERCERA.	593
Planes especiales y normativa autonómica.	593
Capítulo 11. Los planes especiales en la normativa autonómica.	593
Andalucía.	593
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	593
Aragón.	595
Asturias.	599
Baleares.	607
TALLER DE TRABAJO	609
Planes especiales en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	609
1. Concepto de planes especiales.	609
2. Objeto de los planes especiales.	609
3. Determinaciones de los planes especiales.	610
4. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.	611
TALLER DE TRABAJO	612
Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	612
Los planes especiales	612
Planes especiales, objeto y límites	612
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico	613
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y	



conservación del medio natural y rural	614
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación	615
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica	615
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población	616
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los núcleos rurales	617
Documentación de los planes especiales	617
Planes especiales de reforma interior	619
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior	619
Documentación de los planes especiales de reforma interior	620
Canarias.	622

TALLER DE TRABAJO **624**

Los planes especiales en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. **624**

TALLER DE TRABAJO **626**

El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. **626**

1. Los planes generales de ordenación (PGO) **626**

- a. Iniciativa 626
- b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación. 627
- c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes 627

2. Planes parciales de ordenación **627**

- a. Los planes parciales de ordenación (PP) 627
- b. Los planes especiales de ordenación (PE) 628

3. Estudios de detalle (ED) **628**

- a. Objeto de los estudios de detalle (ED) 629
- b. Procedimiento 629

4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental. **630**

- a. Iniciativa 630
- b. Iniciación del procedimiento y documentación 630
- c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental 631
- d. Informe ambiental estratégico 631
- e. Aprobación inicial del plan 631
- f. Información pública, consultas e informes preceptivos 632
- g. Información pública a instancia del promotor 632
- h. Elaboración de la versión definitiva del plan 633
- i. Aprobación definitiva y publicación 633
- j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada 633
- Cantabria. 635
- Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria 635

Planes especiales **635**

- a. Objeto 635
- b. Determinaciones y documentación. 636
- c. Formulación y aprobación de los Planes Especiales. 636
- Castilla La Mancha. 637

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. 637

1. Planes Especiales **637**

2. Los planes especiales en el Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. **638**



Planes Especiales (PE). Función _____	638
Clases de Planes Especiales (PE) _____	638
Determinaciones de los Planes Especiales (PE) _____	639
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional _____	639
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación _____	640
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o del medio natural _____	640
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico _____	641
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública _____	641
Documentos de los Planes Especiales (PE) _____	642
3. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). _____	642
Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) _____	646
Planos de información _____	647
Normas urbanísticas _____	648
Planos de ordenación _____	648
Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) _____	649
Castilla y León. _____	652
TALLER DE TRABAJO. _____	662
Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León. _____	662
Cataluña. _____	688
1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo. _____	688
2. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo. _____	691
TALLER DE TRABAJO _____	695
Planes especiales urbanísticos en Cataluña. _____	695
1. Planes especiales urbanísticos en Cataluña. _____	695
2. Determinaciones de los planes especiales urbanísticos en Cataluña. _____	696
3. Tramitación de los planes especiales urbanísticos en Cataluña. _____	697
Extremadura _____	699
TALLER DE TRABAJO _____	699
Planes especiales en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	699
1. Instrumentos complementarios del planeamiento general. _____	699
Planes Especiales _____	699
Catálogos _____	699
2. Planes especiales. _____	699
a. Concepto. _____	699
b. Finalidades _____	700
c. Determinaciones _____	700
d. Documentación _____	701
3. Catálogo _____	701
a. Concepto _____	701
b. Determinaciones _____	702
c. Relación con otras figuras del planeamiento. _____	702
Galicia. _____	703



TALLER DE TRABAJO	703
Los planes especiales en Galicia. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	703
Madrid.	709
TALLER DE TRABAJO	711
Documentación técnica de los planes especiales de la Comunidad de Madrid.	711
Murcia.	722
TALLER DE TRABAJO.	730
Planes especiales en Murcia. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	730
Navarra.	732
TALLER DE TRABAJO	732
Los planes especiales en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	732
1. Planes Especiales.	732
2. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana).	734
TALLER DE TRABAJO	738
Los Planes Especiales 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.	738
Planes Especiales	738
TALLER DE TRABAJO.	739
Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra	739
Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases.	739
País Vasco.	742
TALLER DE TRABAJO.	748
Planes especiales 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.	748
Rioja.	750
C. Valenciana.	753
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	753
Planes especiales.	753
a. Función de los planes especiales	753
b. Documentación de los planes especiales	753
c. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.	754
PARTE CUARTA.	756
Esquemas de procedimientos de planes especiales.	756
1. Concepto del plan especial.	756
2. Tipología de los planes especiales.	756
3. Normativa que regula la materia con carácter general.	758
4. Procedimiento.	758



5. Terminación _____	761
6. Notificación y Publicación _____	762
7. Traslados _____	762
PARTE QUINTA _____	764
Formularios de Planes especiales. PERI. _____	764
1. Elección del modelo de expediente. _____	764
2. Exposición pública de los trabajos previos para la confección del Plan Especial de Reforma Interior _____	765
3. Anuncios necesarios. _____	766
4. Aprobación inicial _____	767
5. Anuncio _____	768
6. Caso práctico. Redacción de Plan Especial con Memoria Justificativa y explicativa. _____	769
7. Acuerdo de impulsión del procedimiento aprobatorio. Suspensión cautelar de licencias _____	771
8. Acuerdo de aprobación inicial, apertura del trámite de información pública y suspensión de licencias. Anuncio _____	773
Modelo núm. 1 _____	774
Modelo núm. 2 _____	775
Modelo núm. 3 _____	776
Modelo núm. 4 _____	777
Modelo núm. 5 _____	778
9. Escritos de alegaciones _____	779
Modelo núm. 1 _____	779
Modelo núm. 2 _____	781
Modelo núm. 3 _____	783
Modelo núm. 4 _____	784
Modelo núm. 5 _____	785
Modelo núm. 6 _____	786
Modelo núm. 7 _____	787
10. Informe de las alegaciones presentadas. _____	788
11. Acto de aprobación provisional _____	789
12. Petición de informe o aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma. _____	791
13. Aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial _____	792
Modelo 1 _____	792
Modelo 2 _____	792
Modelo 3 _____	793
14. Acuerdo de aprobación definitiva: Anuncio _____	806
Modelo 1 _____	806
Promovido de oficio. _____	806
Modelo núm. 2 _____	808
Modelo núm. 3 _____	810
Modelo núm. 4 _____	811
Modelo núm. 5 _____	812
15. Publicación de la aprobación definitiva _____	813
16. Ordenanzas reguladoras del ámbito de Plan Especial de Reforma Interior _____	815
PARTE SEXTA. _____	817
Formularios de Planes especiales específicos. _____	817



1. Plan Especial de protección de ámbito histórico y medioambiental.	817
TOMO I: MEMORIA	817
TOMO II: NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA	817
TOMO III: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	817
TOMO IV: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	817
TOMO V: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN ÁMBITO RURAL	817
TOMO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN	817
2. Plan Especial de equipamiento	850
1. Red Viaria	858
2. Red de saneamiento	858
3. Red de agua	858
4. Red de energía eléctrica	858
5. Red de telefonía y telecomunicaciones	858
7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	864
8. ORDENANZAS REGULADORAS	866
PARTE SÉPTIMA	873
Formularios de modificaciones de planes especiales.	873
Caso real. Expediente de Modificación Plan Especial Reforma Interior (PERI).	873



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es un Plan especial?**
- **¿Cómo se aprueban los planes especiales?**
- **¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?**
- **¿Cuáles son las clases de planes especiales?**
- **¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?**
- **Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural.**
- **Planes especiales para la protección del paisaje y conservación.**
- **Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.**
- **Planes especiales de reforma interior (PERI).**
- **Planes especiales de saneamiento.**
- **Planes especiales de centros de interés turístico.**
- **Planes especiales de equipamiento.**
- **Formularios de Planes especiales. PERI.**



Introducción



¿Qué es un plan especial?

El Plan Especial es una solución práctica a la mayor parte de los problemas urbanísticos. Cuando hay algo que el planeamiento no puede solucionar, el plan especial lo soluciona.

La razón de que sean tan útiles y tan prácticos es que son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que tienen como finalidad dar una regulación sectorial.

Así que nos encontramos con muchos planes especiales como soluciones específicas a problemas prácticos concretos (Planes especiales de desarrollo de infraestructuras básicas, Plan especial de desarrollo de algunos sistemas generales, de mejora del medio urbano, rural o natural, y especialmente destacables son los planes especiales de reforma interior y los Planes especiales de protección).

Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.



Los Planes especiales de reforma interior son los planes especiales con una mayor incidencia práctica. Su ámbito de actuación únicamente es el suelo urbano, y su finalidad está basada en la mejora urbanística de este suelo: descongestión, creación de dotaciones, saneamiento, problemas de circulación y otros problemas análogos.

La documentación de los planes especiales es claramente técnica y depende del tipo de Plan Especial. Deben contener las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, 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 Plan Especial ha de estar suscrito por técnico competente –arquitecto o ingeniero– en función del objeto del citado Plan Especial, y ha de estar constituido por los siguientes documentos, además de otros documentos administrativos como son la acreditación del promotor, autorización del promotor al técnico para la tramitación, relación de colindantes, nota simple, referencia catastral o la autorización para publicación en sede electrónica.

La Memoria descriptiva y justificativa debe contener como mínimo las siguientes determinaciones:

- **Descripción del edificio y de la actividad.**
- **Características del emplazamiento.**
- **Repercusiones ambientales, en su caso.**
- **Medidas correctoras a adoptar para eliminar las posibles repercusiones ambientales, y en materia de seguridad en caso de incendio.**
- **Planos de información y de ordenación: de situación y emplazamiento, de usos pormenorizados existentes, de plantas, secciones y alzados, y cuantos otros planos se estimen necesarios.**
- **Estudio económico financiero.**
- **Resumen ejecutivo: documento imprescindible en la documentación que se someta a información pública, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, que debe contemplar en primer lugar, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.**

El proceso de aprobación consta de dos fases: en primer lugar la admisión a trámite hasta la Aprobación Inicial, y en segundo lugar la Aprobación Definitiva.

Una vez presentada la documentación y admitido a trámite el expediente, pasa a solicitarse los informes sectoriales que fueran necesarios: bien de prevención de incendios, de patrimonio, de movilidad, de medio ambiente, de sostenibilidad económica y de impacto de género.



Tras la obtención de todos los informes sectoriales 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).

Esto parece complicado pero no lo es tanto y mejor verlo con los formularios que adjuntamos a la guía práctica porque es el mejor modo de entenderlo.

De estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de los planes especiales y planes de reforma interior.

PARTE PRIMERA.

Plan especial.

Capítulo 1. Precisiones en las relaciones entre instrumentos del planeamiento.



1. Principios básicos del planeamiento.