



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





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción</b>	<b>15</b>
¿Qué es un plan especial?	15
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>18</b>
Plan especial.	18
<b>Capítulo 1. Precisiones en las relaciones entre instrumentos del planeamiento.</b>	<b>18</b>
1. Principios básicos del planeamiento.	18
2. ¿Qué es el planeamiento de desarrollo?	20
a. Planes especiales.	20
b. Estudios de detalle.	21
c. Proyecto de urbanización.	21
d. Catálogos	21
3. La relación del plan especial con otros instrumentos de planeamiento.	21
4. Relación entre el plan especial y la clasificación del suelo.	22
6. Diferencias entre Planes parciales y Planes especiales.	24
a. El Plan Parcial de Ordenación	24
b. Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior.	26
7. ¿Por qué los planes especiales son un cajón de sastre?	27
8. ¿Cuándo es necesario acudir al plan especial?	28
9. Limitaciones impuestas a los Planes especiales	29
10. ¿Qué requisitos se exige al Plan Especial en de Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General?	30
<b>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).</b>	<b>32</b>
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.	32
2. Contenido del documento.	35
a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas	36
A) Determinación de las Administraciones afectadas	36
B) Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación	36
a) Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización	37
b) Indicación de los servicios públicos resultantes de la actuación	37
C) Valoración de las infraestructuras y servicios	38
a) Esquema (fichas guía) para la valoración o cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios.	38
b) Métodos para la cuantificación o valoración económica	39
D) Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración	41
E) Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.	42
b. La adecuación del suelo a usos productivos	43
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>44</b>



<b>Modelo de memoria. Caso real de memoria de sostenibilidad económica de una urbanización.</b>	<b>44</b>
<b>1. Antecedentes</b>	<b>44</b>
<b>2. Objeto</b>	<b>45</b>
<b>3. Sostenibilidad, económica en las infraestructuras y servicios resultantes</b>	<b>45</b>
A) Identificación de las Administraciones afectadas:	45
B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:	46
D) Previsión de ingresos de la administración por el sector:	47
E) Cuadro resumen de la valoración.	47
F) Impacto de la actuación:	48
<b>4. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos.</b>	<b>48</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>49</b>
<b>Capítulo 3. Los planes especiales y los planes parciales.</b>	<b>50</b>
<b>1. Las relaciones entre los instrumentos de planeamiento.</b>	<b>50</b>
<b>2. Objeto y naturaleza de los planes especiales.</b>	<b>52</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>54</b>
¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?	54
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>56</b>
El caso del plan especial al que se le cambia el PGOU.	56
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>58</b>
<b>Todo los que hay que saber de un Plan Parcial.</b>	<b>58</b>
<b>1. ¿Qué es un Plan Parcial?</b>	<b>58</b>
<b>2. ¿Para qué necesito un Plan Parcial?</b>	<b>59</b>
<b>3. ¿Qué debe tener un Plan Parcial?</b>	<b>60</b>
<b>4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?</b>	<b>64</b>
a. Memoria	64
b. Planos de información	65
c. Planos de proyecto	66
d. Ordenanzas	66
e. Plan de etapas	67
f. Estudio económico-financiero	67
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>68</b>
<b>Todo los que hay que saber de un Plan Especial.</b>	<b>68</b>
<b>1. ¿Qué es un Plan especial?</b>	<b>68</b>
<b>2. ¿Es verdad que hay planes especiales de diferentes clases?</b>	<b>69</b>
<b>4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?</b>	<b>72</b>
<b>Capítulo 4. Los Planes Especiales desde la perspectiva estatal.</b>	<b>74</b>
<b>1. Concepto.</b>	<b>74</b>
<b>2. Objeto y naturaleza del Plan Especial.</b>	<b>74</b>
<b>3. Características.</b>	<b>75</b>
<b>4. Contenido</b>	<b>77</b>
<b>Capítulo 5. Clases de planes.</b>	<b>80</b>



1. Planes de Ordenación que desarrollan previsiones contenidas en el planeamiento territorial y general municipal _____	80
2. Planes de ejecución _____	81
3. Planes Especiales Autónomos o independientes _____	81
4. Clasificación en función de la determinación. _____	82
5. Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural. _____	83
6. Planes especiales para la protección del paisaje y conservación _____	85
7. Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación _____	87
8. Planes especiales para protección de huertos, cultivos y espacios forestales _____	88
9. Planes especiales para mejora del medio urbano y rural _____	88
10. Planes especiales de ordenación portuaria _____	88
11. Planes especiales de reforma interior (PERI) _____	89
12. Planes especiales de saneamiento _____	91
13. Planes especiales de centros de interés turístico _____	92
14. Planes especiales de equipamiento _____	93
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>94</b>
Clases de Planes especiales. _____	94
1. Por el ámbito territorial al que afectan. _____	95
2. Por el sujeto que lo formula. _____	95
3. Por el tipo del suelo en el que se desarrollan. _____	96
4. Por el objeto o finalidad del Plan Especial. _____	96
5. Por su relación con el planeamiento territorial o urbanístico. _____	97
<b>Capítulo 6. Planes especiales de infraestructuras. _____</b>	<b>99</b>
1. Delimitación y concreción del concepto de infraestructuras. _____	99
2. Tipos de infraestructuras _____	100
a. Funcionalidad de las infraestructuras. _____	100
b. Delimitación territorial. _____	102
c. Tipo de suelo afectado por las infraestructuras. _____	104
d. Titularidad pública o privada. _____	105
3. Naturaleza, finalidad y infraestructuras. _____	105
4. Tramitación de los planes especiales de infraestructuras. _____	109
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>111</b>
<b>Caso real: Plan especial de infraestructuras. _____</b>	<b>111</b>
1. Disposiciones generales. _____	111
2. Proyectos de urbanización de viales. _____	111
3. Proyectos de urbanización de las manzanas. _____	111
4. Proyectos de obras. _____	111
5. Gestión y ejecución. _____	111
6. Regularización de las infraestructuras. _____	111



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>
Caso real: Plan especial urbanístico de infraestructuras. Procedimiento en caso de varios ayuntamientos. _____ 159	
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>162</b>
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. _____ 162	
<b>Capítulo 7. Documentación del plan especial.</b>	<b>168</b>
1. Documentación	168
2. La memoria.	169
3. Estudios complementarios	169
4. Normativa urbanística a anexar.	169
5. Documentos gráficos: planos.	170
6. Catálogos	170
7. Registros de bienes catalogados	172
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>174</b>
Caso real: modelo completo de Plan especial con memoria y planos. _____ 174	
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>202</b>
Caso real: normas urbanísticas incluidas en un plan especial. _____ 202	
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>242</b>
Caso real: Plan especial del área equipamental. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general. _____ 242	
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. _____ 242	
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>256</b>
Caso real: Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural _____ 256	
1 Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.	256
2 Fundamento jurídico.	256
3 Alcance del Plan Especial.	256
4 Gestión del Plan Especial.	256
5 Criterios y objetivos de la ordenación: Normas Generales.	256
6 Criterios y objetivos de la ordenación: Espacios de Catálogo.	256
7 La estructura del Plan.	256
8 Participación pública.	256
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>331</b>
Caso real: Plan Especial sobre un entorno clasificado como suelo no urbanizable especial (SNU). _____ 331	
Legislación urbanística general.	331
Planes urbanísticos especiales.	331
1. Naturaleza jurídica. 2. Tramitación. 3. Informes previos. 4. Contenido. Documentación. Régimen sancionador. Supuesto de actuaciones reguladoras de recursos naturales. _____ 331	
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>442</b>
Caso real. Plan especial de uso hotelero. _____ 442	



<b>Capítulo 8. Competencia y procedimiento de aprobación.</b>	<b>468</b>
1. Aspectos generales.	468
2. Competencia.	469
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>471</b>
Determinaciones, contenido y límites de los Planes especiales.	471
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>474</b>
Pasos procesales para la aprobación de los Planes Especiales.	474
<b>Capítulo 9. Comparativas de formulación, tramitación y aprobación planes especiales en las Comunidades Autónomas.</b>	<b>476</b>
1. Comparativa por el alcance del Plan Especial, en relación con el Planeamiento General, planeamiento territorial o con la normativa sectorial.	478
2. Comparativa por el derecho de formulación de los Planes Especiales.	478
3. Comparativa de procedimiento de tramitación y aprobación.	479
a. Actos preparatorios	479
b. Aprobación inicial	480
c. Información pública y solicitud de informes sectoriales.	480
d. Resolución de las alegaciones e incorporación de las consideraciones de los informes sectoriales y en su caso, aprobación provisional.	481
e. Aprobación definitiva.	481
Competencia	482
Plazos y efectos del silencio	482
Publicidad	482
Vigencia	482
Efectos de la aprobación	483
<b>CHECK-LIST</b>	<b>484</b>
1. ¿Qué es un plan especial?	484
2. ¿Cómo se aprueban los planes especiales?	485
3. ¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?	485
4. ¿Cuáles son las clases de planes especiales?	486
Los Planes Especiales como instrumentos de ordenación territorial.	486
Los Planes Especiales en el suelo no urbanizable.	486
Planes Especiales de Reforma interior.	486
Planes especiales de protección medio urbano y rural.	487
Planes Especiales para la protección del patrimonio natural, del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio	487
Planes Especiales de Protección del Patrimonio Cultural.	487
Planes Especiales de protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.	488
Planes Especiales de saneamiento.	488
5. ¿Cuál es la documentación del Plan especial?	489
6. ¿Cuál es el procedimiento de aprobación de un plan especial?	489
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>491</b>
Plan especial de reforma interior (PERI).	491
<b>Capítulo 10. Plan especial de reforma interior (PERI).</b>	<b>491</b>
1. Introducción.	491
2. Antecedentes y regulación	493



<b>3. Finalidad del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).</b>	<b>493</b>
<b>4. Sólo para suelo urbano.</b>	<b>494</b>
<b>5. Características.</b>	<b>495</b>
<b>6. Sin medios, no hay PERI.</b>	<b>496</b>
<b>7. Clases de Planes de Reforma Interior (PERI)</b>	<b>496</b>
<b>8. ¿Cómo se documenta un PERI?</b>	<b>497</b>
<b>9. Procedimiento.</b>	<b>499</b>
a. Fase de información.	499
b. Propuesta.	499
c. Tramitación del procedimiento.	501
<b>10. El P.E.R.I. y las Fichas de Normativa Urbanística</b>	<b>501</b>
<b>11. Check-list final del PERI.</b>	<b>502</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>504</b>
<b>Caso práctico de variación sustancial del PGOU.</b>	<b>504</b>
Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001	504
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>510</b>
<b>Caso real: modificación de un Plan especial de reforma interior (PERI) con memoria y documentación modificada.</b>	<b>510</b>
<b>Caso real: Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) del Casco Viejo de una ciudad.</b>	<b>571</b>
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.	571
<b>PARTE TERCERA.</b>	<b>594</b>
<b>Planes especiales y normativa autonómica.</b>	<b>594</b>
<b>Capítulo 11. Los planes especiales en la normativa autonómica.</b>	<b>594</b>
Andalucía.	594
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>600</b>
<b>La figura de los planes especiales para las agrupaciones de edificaciones irregulares. Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.</b>	<b>600</b>
<b>1. Los planes especiales en la regularización de edificaciones tras el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.</b>	<b>600</b>
<b>2. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regularán la agrupación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.</b>	<b>600</b>
a. Viabilidad económica de la actuación que se propone	601
b. Edificaciones irregulares que no puedan incorporarse al planeamiento.	601
c. Objeto de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial	602
d. Plan Especial de las edificaciones irregulares que constituyan una agrupación	602
e. Regulación conjunta por el Plan especial de las infraestructuras de servicios para garantizar unas condiciones de mínimas de seguridad y salubridad.	603
<b>3. Procedimiento de los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares conforme al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía</b>	<b>603</b>
<b>4. La regulación del régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico</b>	



de edificaciones irregulares. _____	604
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>606</b>
Proyectos y obras de urbanización en Andalucía. _____	606
1. Los proyectos de urbanización. _____	607
2. Documentación de los proyectos de urbanización. _____	608
3. Técnicos competentes para la redacción de los documentos de urbanización. _____	608
4. Tramitación en la aprobación de los proyectos de urbanización. _____	609
a. Competencia _____	609
b. Procedimiento _____	609
5. Obligaciones urbanizadoras _____	611
6. Conservación y recepción de las obras. _____	612
a. El deber de conservación de las obras de urbanización. _____	612
b. La recepción de las obras de urbanización. _____	612
7. Los gastos de urbanización. _____	614
8. Las garantías urbanizadoras. _____	615
9. Ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización. _____	616
Aragón. _____	619
Asturias. _____	623
Baleares. _____	629
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>631</b>
Planes especiales en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears _____	631
1. Concepto de planes especiales. _____	631
2. Objeto de los planes especiales. _____	631
3. Determinaciones de los planes especiales. _____	632
4. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas. _____	633
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>634</b>
Los planes especiales en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	634
Los planes especiales. _____	634
Disposiciones generales. _____	634
Objeto de los planes especiales y efectos específicos. _____	634
Planes especiales y planeamiento general. _____	635
Determinaciones de los planes especiales urbanísticos. _____	636
Determinaciones específicas de los distintos planes especiales. _____	636
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico. _____	636
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural. _____	637
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación. _____	637
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica. _____	638
Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas. _____	638
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población. _____	639
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios. _____	640
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación _____	





territorial. _____	640
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural. _____	640
Documentación integrante de los planes especiales. _____	641
Documentación de los planes especiales. _____	641
Los planes especiales de reforma interior. _____	642
Planes especiales de reforma interior. _____	642
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior. _____	643
Documentación de los planes especiales de reforma interior. _____	644
Canarias. _____	646

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 648**

**Los planes especiales en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. \_\_\_\_\_ 648**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 650**

**El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. \_\_\_\_\_ 650**

### **1. Los planes generales de ordenación (PGO) \_\_\_\_\_ 650**

a. Iniciativa _____	650
b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación. _____	651
c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes _____	651

### **2. Planes parciales de ordenación \_\_\_\_\_ 651**

a. Los planes parciales de ordenación (PP) _____	651
b. Los planes especiales de ordenación (PE) _____	652

### **3. Estudios de detalle (ED) \_\_\_\_\_ 652**

a. Objeto de los estudios de detalle (ED) _____	653
b. Procedimiento _____	653

### **4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental. \_\_\_\_\_ 654**

a. Iniciativa _____	654
b. Iniciación del procedimiento y documentación _____	654
c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental _____	655
d. Informe ambiental estratégico _____	655
e. Aprobación inicial del plan _____	655
f. Información pública, consultas e informes preceptivos _____	656
g. Información pública a instancia del promotor _____	656
h. Elaboración de la versión definitiva del plan _____	657
i. Aprobación definitiva y publicación _____	657
j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada _____	657
Cantabria. _____	659
Castilla La Mancha. _____	662

### **1. Planes Especiales \_\_\_\_\_ 662**

Planes Especiales (PE). Función _____	663
Clases de Planes Especiales (PE) _____	663
Determinaciones de los Planes Especiales (PE) _____	664
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional _____	664
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación _____	665
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o del medio natural _____	665
Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico _____	666
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 _____	666



Documentos de los Planes Especiales (PE) _____	666
<b>2. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).</b> _____	<b>667</b>
Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) _____	670
Planos de información _____	672
Normas urbanísticas _____	673
Planos de ordenación _____	673
Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) _____	674
Castilla y León. _____	676
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>686</b>
<b>Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León.</b> _____	<b>686</b>
Cataluña. _____	712
<b>1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.</b> _____	<b>712</b>
<b>2. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.</b> _____	<b>715</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>719</b>
<b>Planes especiales urbanísticos en Cataluña.</b> _____	<b>719</b>
<b>1. Planes especiales urbanísticos en Cataluña.</b> _____	<b>719</b>
<b>2. Determinaciones de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.</b> _____	<b>720</b>
<b>3. Tramitación de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.</b> _____	<b>721</b>
Extremadura _____	723
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>723</b>
<b>Planes especiales en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.</b> _____	<b>723</b>
<b>1. Instrumentos complementarios del planeamiento general.</b> _____	<b>723</b>
Planes Especiales _____	723
Catálogos _____	723
<b>2. Planes especiales.</b> _____	<b>723</b>
a. Concepto. _____	723
b. Finalidades _____	724
c. Determinaciones _____	724
d. Documentación _____	725
<b>3. Catálogo</b> _____	<b>725</b>
a. Concepto _____	725
b. Determinaciones _____	725
c. Relación con otras figuras del planeamiento. _____	726
Galicia. _____	727
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>727</b>
<b>Los planes especiales en Galicia. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.</b> _____	<b>727</b>
Madrid. _____	733
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>739</b>
<b>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.</b> _____	<b>739</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>746</b>
<b>Documentación técnica de los planes especiales de la Comunidad de Madrid.</b> _____	<b>746</b>
Murcia. _____	757
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>765</b>



Planes especiales en Murcia. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____	765
Navarra. _____	767
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>767</b>
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. _____	767
1. Planes Especiales. _____	767
2. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). _____	769
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>773</b>
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. _____	773
Planes Especiales _____	773
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>774</b>
Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra _____	774
Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases. _____	774
País Vasco. _____	777
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>783</b>
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. _____	783
Rioja. _____	785
C. Valenciana. _____	788
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>789</b>
Esquemas de procedimientos de planes especiales. _____	789
1. Concepto del plan especial. _____	789
2. Tipología de los planes especiales. _____	789
3. Normativa que regula la materia con carácter general. _____	791
4. Procedimiento. _____	791
5. Terminación _____	794
6. Notificación y Publicación _____	795
7. Traslados _____	795
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>797</b>
<b>Formularios de Planes especiales. PERI. _____</b>	<b>797</b>
1. Elección del modelo de expediente. _____	797
2. Exposición pública de los trabajos previos para la confección del Plan Especial de Reforma Interior _____	798
3. Anuncios necesarios. _____	799
4. Aprobación inicial _____	800
5. Anuncio _____	801



<b>6. Caso práctico. Redacción de Plan Especial con Memoria Justificativa y explicativa.</b>	<b>802</b>
<b>7. Acuerdo de impulsión del procedimiento aprobatorio. Suspensión cautelar de licencias</b>	<b>804</b>
<b>8. Acuerdo de aprobación inicial, apertura del trámite de información pública y suspensión de licencias. Anuncio</b>	<b>806</b>
Modelo núm. 1	807
Modelo núm. 2	808
Modelo núm. 3	809
Modelo núm. 4	810
Modelo núm. 5	811
<b>9. Escritos de alegaciones</b>	<b>812</b>
Modelo núm. 1	812
Modelo núm. 2	814
Modelo núm. 3	816
Modelo núm. 4	817
Modelo núm. 5	818
Modelo núm. 6	819
Modelo núm. 7	820
<b>10. Informe de las alegaciones presentadas.</b>	<b>821</b>
<b>11. Acto de aprobación provisional</b>	<b>822</b>
<b>12. Petición de informe o aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.</b>	<b>824</b>
<b>13. Aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial</b>	<b>825</b>
Modelo 1	825
Modelo 2	825
Modelo 3	826
<b>14. Acuerdo de aprobación definitiva: Anuncio</b>	<b>839</b>
Modelo 1	839
Promovido de oficio.	839
Modelo núm. 2	841
Modelo núm. 3	843
Modelo núm. 4	844
Modelo núm. 5	845
<b>15. Publicación de la aprobación definitiva</b>	<b>846</b>
<b>16. Ordenanzas reguladoras del ámbito de Plan Especial de Reforma Interior</b>	<b>848</b>
<b>PARTE SEXTA.</b>	<b>850</b>
<b>Formularios de Planes especiales específicos.</b>	<b>850</b>
<b>1. Plan Especial de protección de ámbito histórico y medioambiental.</b>	<b>850</b>
TOMO I: MEMORIA	850
TOMO II: NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA	850
TOMO III: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	850
TOMO IV: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	850
TOMO V: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN ÁMBITO RURAL	850
TOMO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN	850
<b>2. Plan Especial de equipamiento</b>	<b>883</b>
1. Red Vía	891
2. Red de saneamiento	891
3. Red de agua	891
4. Red de energía eléctrica	891
5. Red de telefonía y telecomunicaciones	891
7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	897
8. ORDENANZAS REGULADORAS	899



<b>PARTE SÉPTIMA</b> _____	<b>906</b>
Formularios de modificaciones de planes especiales. _____	906
Caso real. Expediente de Modificación Plan Especial Reforma Interior (PERI). _____	906





## ¿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.**