UN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CON UN INCREMENTO DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA EN LAS PARCELAS.

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

El Ayuntamiento de Soria aprobará en breve el plan especial de protección de La Barriada en el que se han acordado nuevos porcentajes para zona verde, un 35%, y solado en el exterior y se ha establecido un incremento del 10% de la edificabilidad media en las parcelas. Esta medida se ha adoptado para facilitar que se pueda incluir una zona de garaje anexa al edificio pasando de un 45 a un 55%. En una parcela media de 300 metros cuadrados se pasaría aproximadamente de 140 metros cuadrados a 160 metros. La Barriada se construyó en los años 40 y cuenta con 302 viviendas que, inicialmente, se destinaban a familias obreras ubicadas en las afueras de la ciudad. Actualmente es una zona residencial.

El concejal Javier Muñoz, ha explicado que el documento ha llevado mucho trabajo técnico detrás y ha recordado que “en los últimos meses se ha estado desarrollando un trabajo exhaustivo de catalogación y se ha elaborado un listado de 41 viviendas que se encuentran fuera de Ordenación”. Actualmente, la barriada cuenta con un censo total de 302 inmuebles entre los que se encontrarían esas 41. Lo que supone el catálogo es que en las mismas sí se permitirán actuaciones de rehabilitación cuando éstas tengan que ver con motivos de salubridad pero no reformas integrales en las que ya sí deberían adaptarse a la nueva normativa del plan que se aprueba en alturas, edificabilidad y diferentes porcentajes.

Este texto, sobre el que se ha trabajado y seguido mejorando, recoge las líneas generales que ya marcaba el PGOU de 2006 con algunas limitaciones volumétricas y estéticas. El borrador inicial fue debatido ya en una primera fase por los vecinos de la zona, grupos políticos y Consejo Sectorial de Urbanismo incorporando aportaciones como las del Colegio de Arquitectos, quienes han destacado su voluntad de sumar durante todo el proceso. El plan define también criterios estéticos exteriores como marcar en el plano, en función de las tres tipologías de las parcelas, la zona donde se ubica la edificación. Este texto recoge materias como el lugar donde se marca el posible garaje, que la parte no ocupada tenga carácter vegetal, el uso del color blanco, piedra de sillería rústica, la colocación de rejería y carpintería metálica sin usar aluminio o la no colocación de contraventanas y la prohibición de ladrillo y hormigón visto.

LA BARRIADA

Propuestas para un Plan Especial de Protección

AYUNTAMIENTO Soria

La Barriada en la ciudad de Soria

Ubicación: Noroeste de la ciudad de Soria

Superficie total: 152.616,44m²

Límites:

Norte: Camino de la Media Legua

Sur: Calle Albacete

Este: Calle Zaragoza

Oeste: Calle de la Dieta Mediterránea

La Barriada, características físicas

DELEGACIÓN NACIONAL
DE SINDICATOS

Proyecto de Barriada "Yagüe" de 302 viviendas

protegidas ultrabaratas

para la "Obra Sindical del Hogar"

en

SORIA

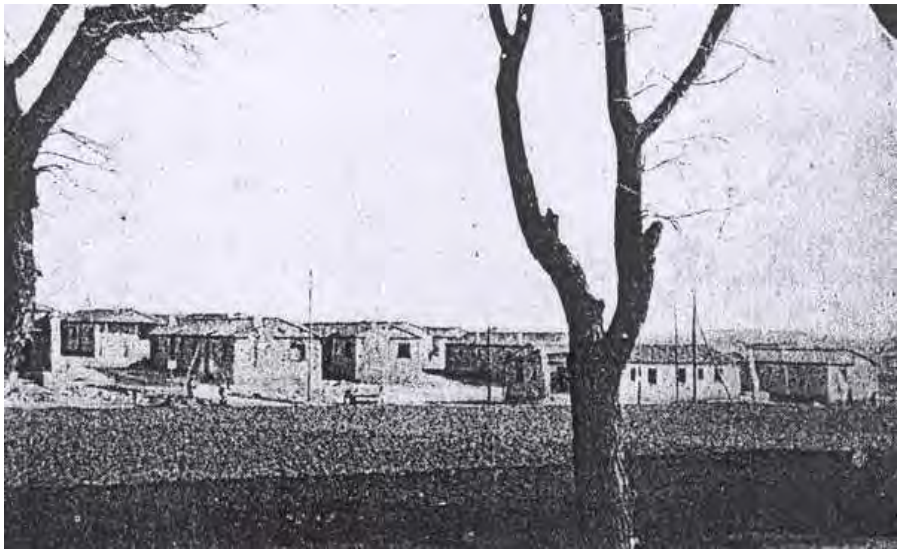
MEMORIA

Redactado por el Servicio Militar de Construcciones

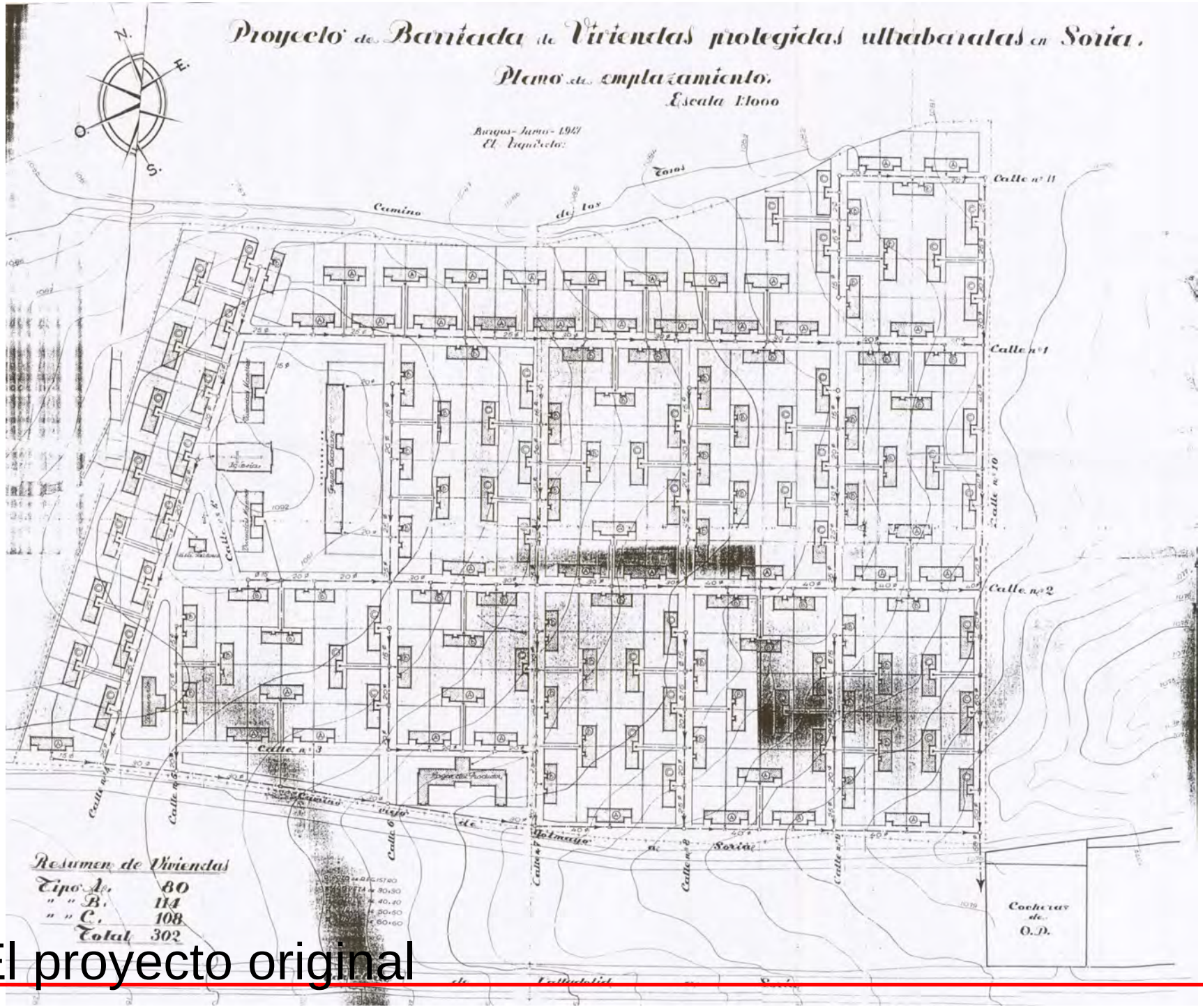
Arquitecto:

JUAN SENDIN

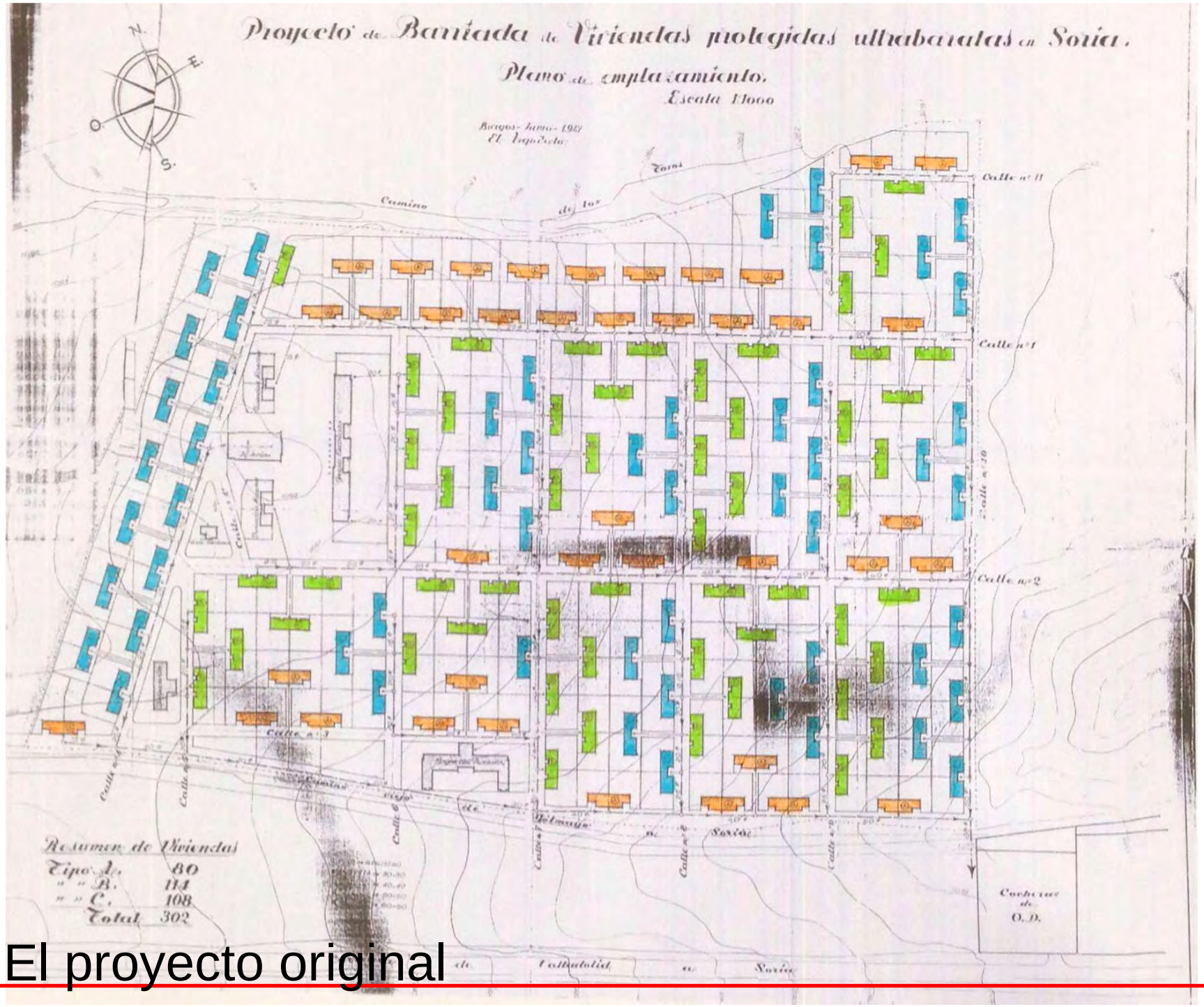
Junio, 1947



El proyecto original

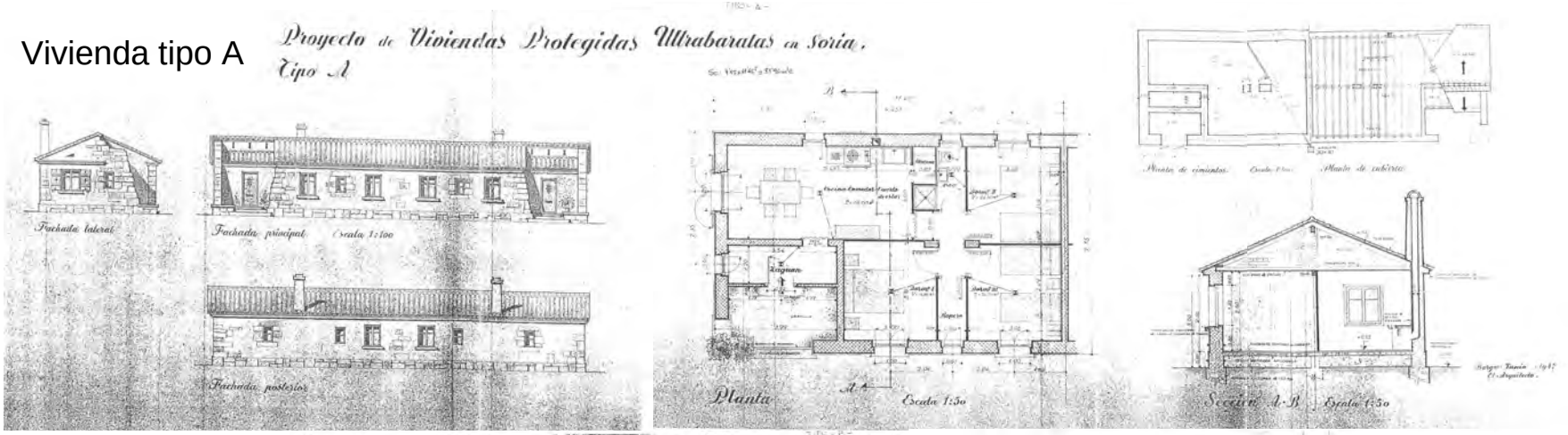


El proyecto original

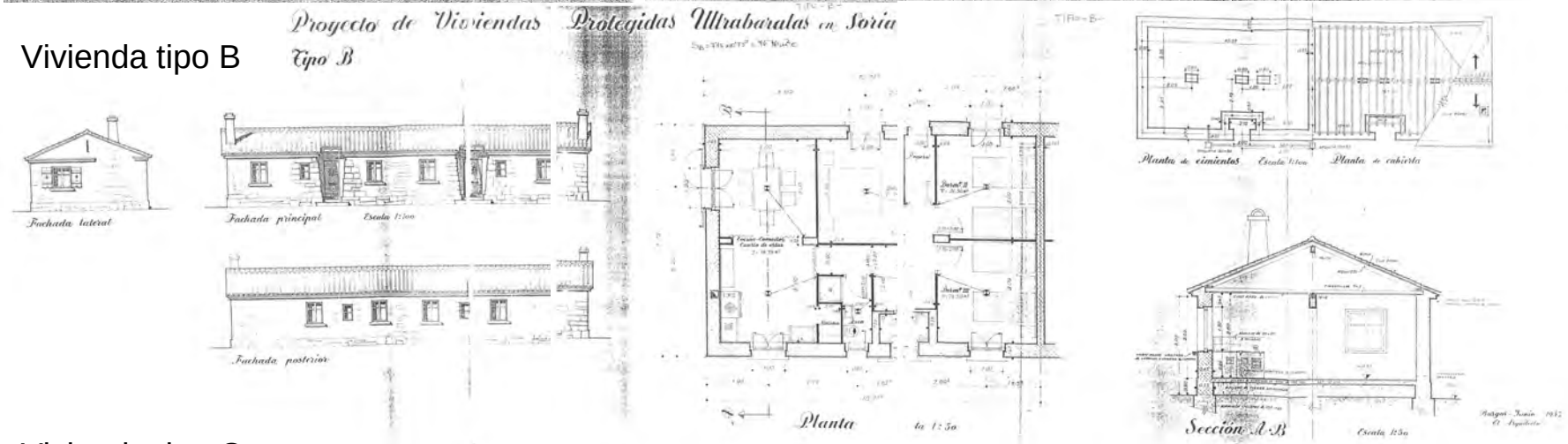


El proyecto original

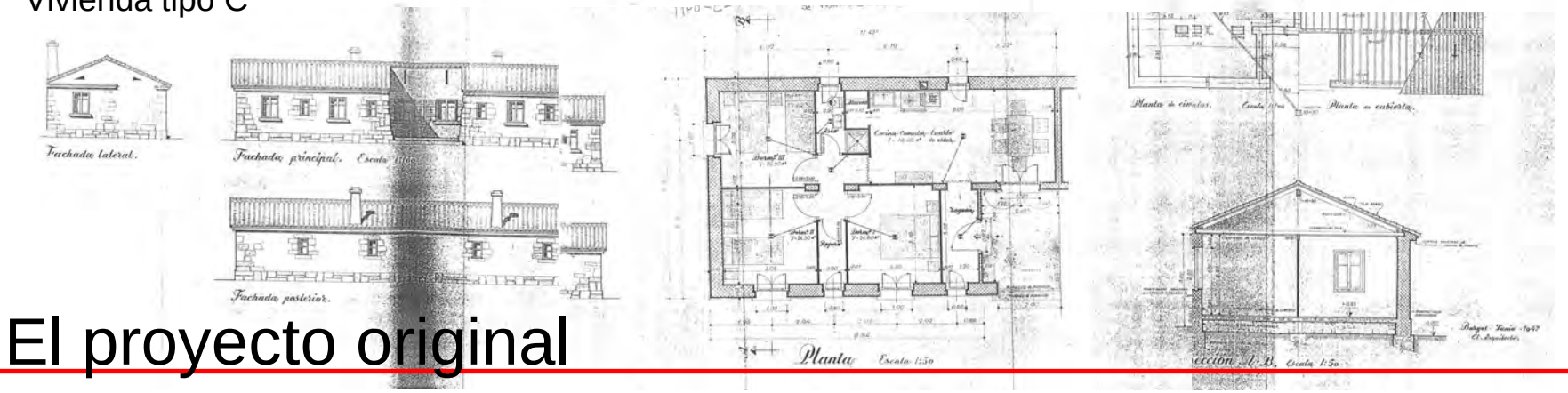
Vivienda tipo A



Vivienda tipo B

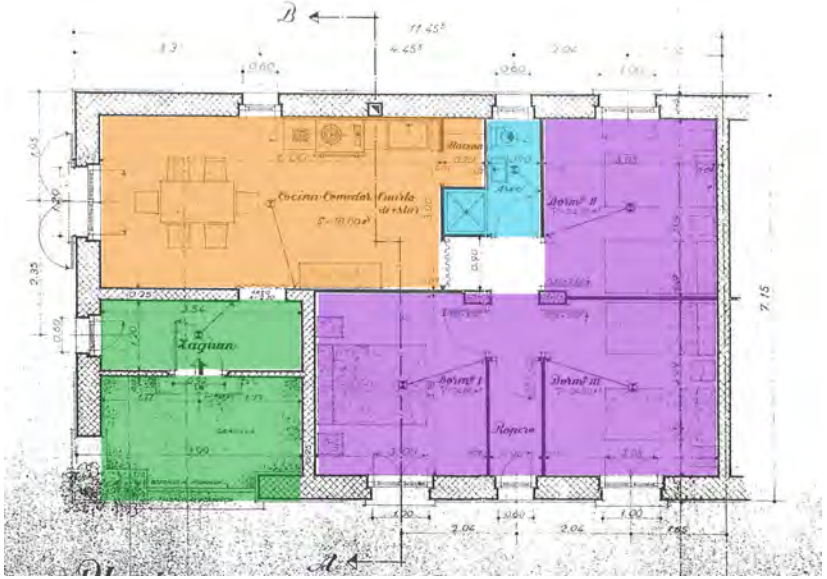


Vivienda tipo C



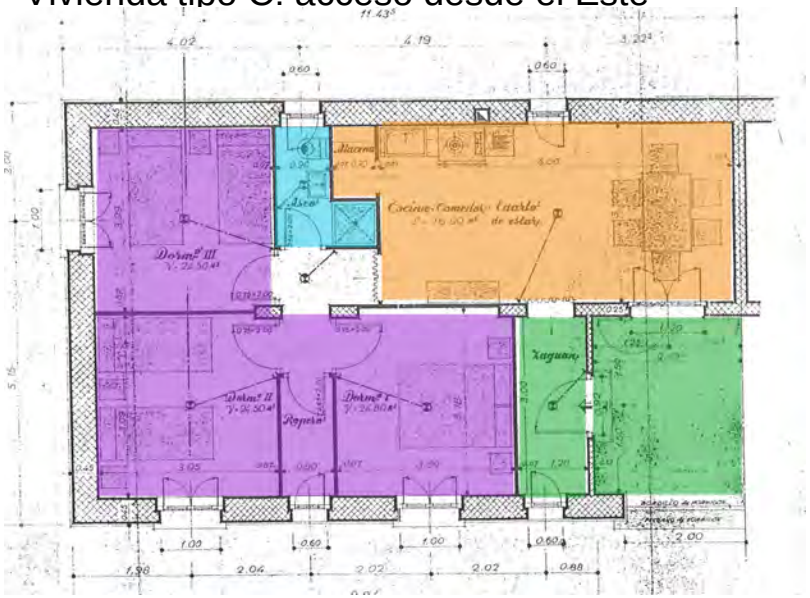
El proyecto original

Vivienda tipo A: acceso desde el Sur



Vivienda tipo B: acceso desde el Norte/ Oeste

Vivienda tipo C: acceso desde el Este



Porche y Zaguán

Salón-comedor-cocina

Dormitorios

Aseo y ducha

El proyecto original

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislación Autonómica:

- Decreto 45/2009, de 17 de Julio, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 4/2008, de 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Planeamiento Municipal:

- Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de Marzo 2006.

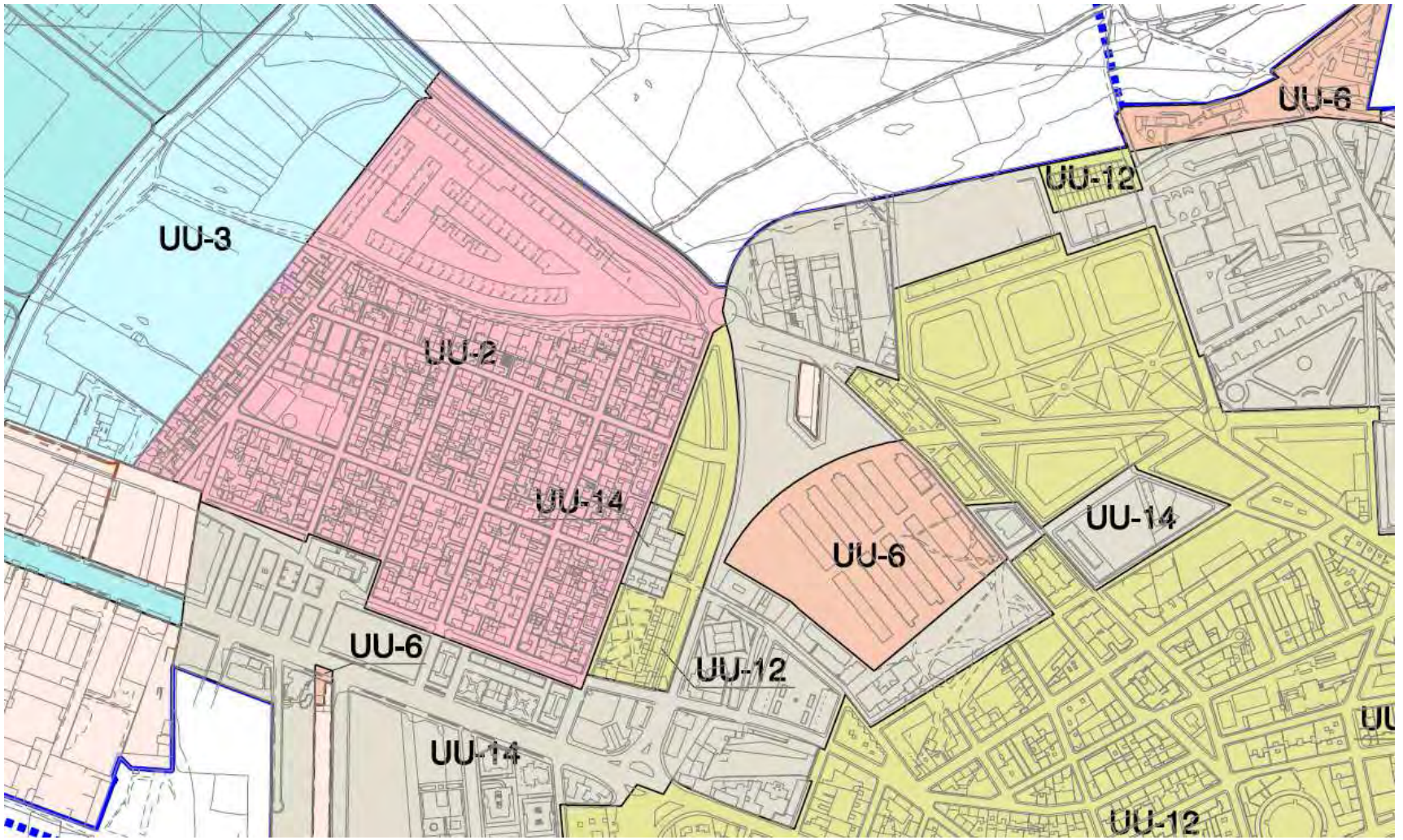
Marco Normativo Vigente

En el P.G.O.U. de Soria 2006:

En la Memoria Vinculante encontramos referida la Barriada en los criterios de revisión del vigente Plan General:

- *3.3 CRITERIOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL*
- *(…)*
- *i)* ***Crear una Normativa urbanística específica para la Barriada de Yagüe, al efecto de no desvirtuar las características de la zona.***
- *(…)*
- *6.5.1. Usos dominantes ó globales*
- *La propuesta de estructuración de usos globales, manteniendo la actual, es la siguiente:*
- *(…)*
- *-* ***Áreas diferenciadas de vivienda unifamiliar en la Barriada de Yagüe****, en la zona del Camino de los Toros y Carretera de Madrid (al sur de la ciudad), en el entorno de ambas márgenes del río Duero y la Ladera del Castillo, y al Oeste del Parque de la Alameda de Cervantes.*

UNIDADES URBANAS: La barriada constituye por sí misma una unidad urbana, la UU-2.



Marco Normativo Vigente: P.G.O.U. 2006

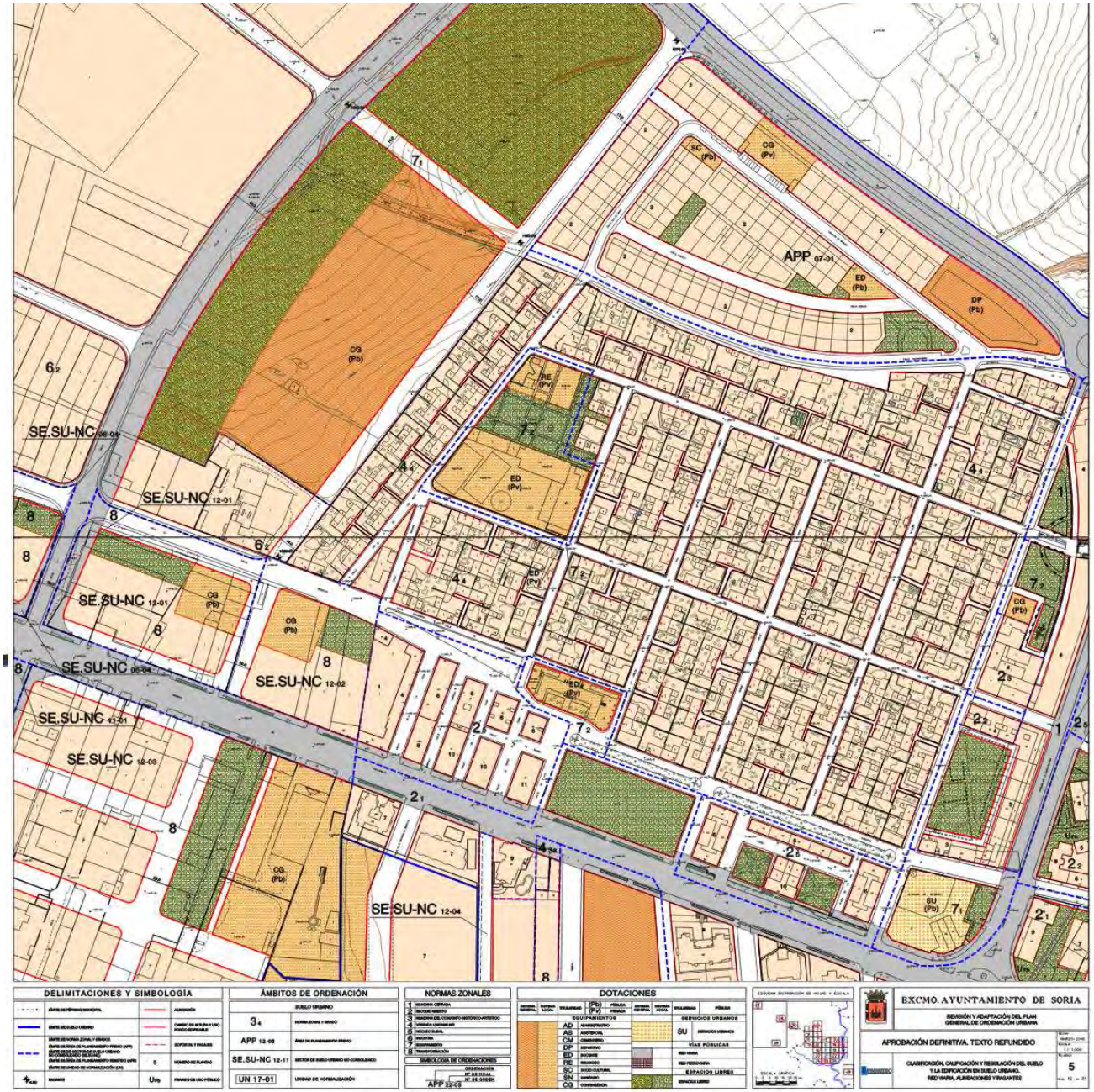
Características de la Unidad Urbana UU-2 “Barriada de Yagüe”

					PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN				
Nombre		Superficie total (ha)	Superficie neta (ha)	Superficie SSGG (ha)	Superficie Lucrativa (ha)	Edificacbilidad máxima (m²)	Edificabilidad máxima (m²/ha neta)	Nº de viviendas	Nº de viviendas (ha/neta)
UU-2	**Barriada de Yagüe**	19,38	17,96	1,42	13,07	98.830,00	5.502,00	791,00	44,00

DOTACIONES URBANÍSTICAS							
S.G. de Equipamiento (ha)	S.G. de Espacios Libres (ha)	S.G. de Servicios Urbanos (ha)	S.G. Ferroviario (ha)	S.G. Viario (ha)	S.L. Equipamiento (ha)	S.L. de Espacios Libres (ha)	S.L. Viario (ha)
0,35	0,00			1,07	0,92	0,54	3,43

Según se indica en el RUCyL*: “…deberán señalarse Unidades Urbanas sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan no previstas en el propio Plan General”*

Marco Normativo Vigente: P.G.O.U. 2006

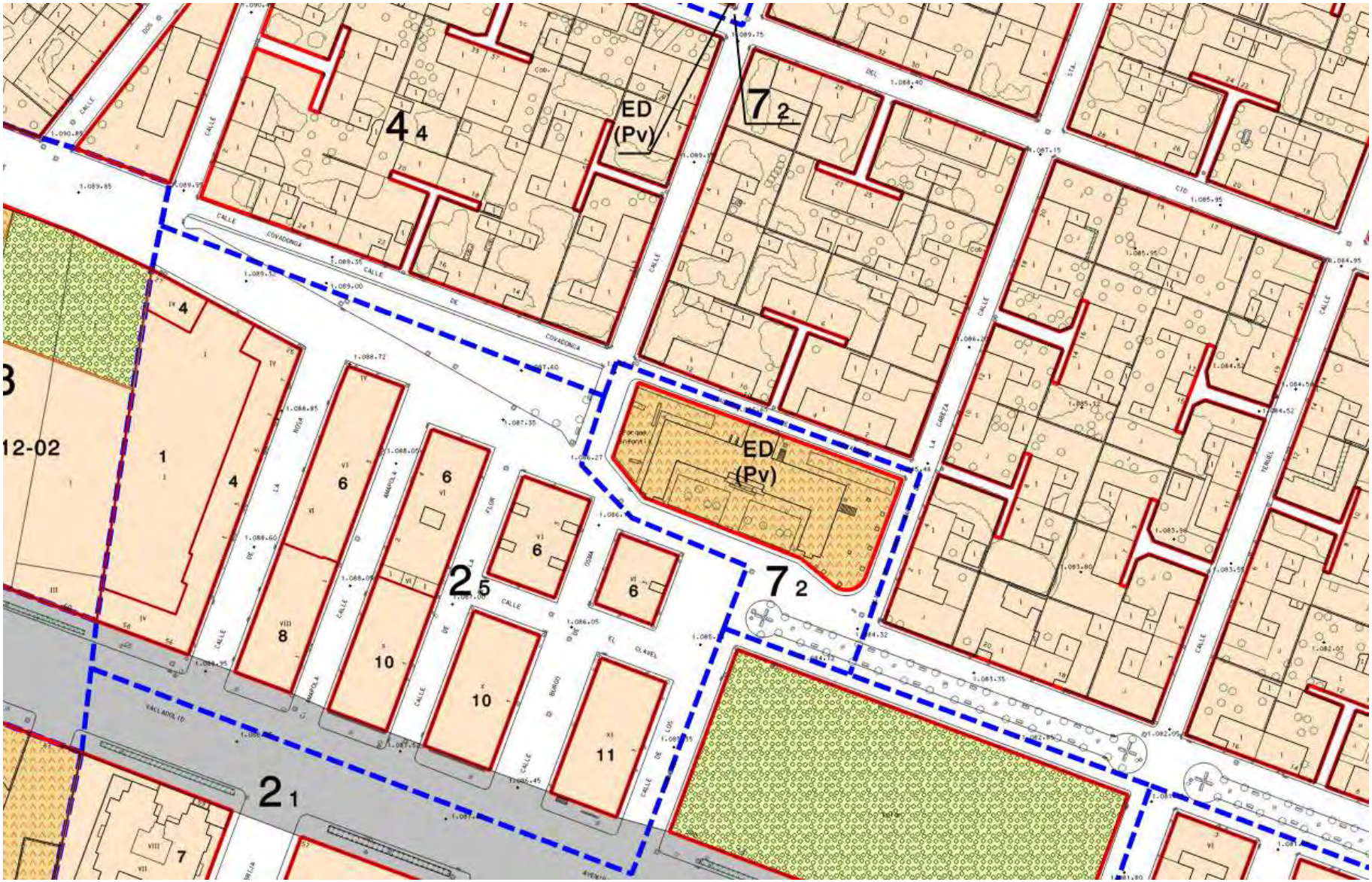


PLANO DE ORDENACIÓN

P-5 Clasificación Suelo Urbano

Marco Normativo Vigente: P.G.O.U. 2006

PLANO DE ORDENACIÓN: P-5 Clasificación Suelo Urbano



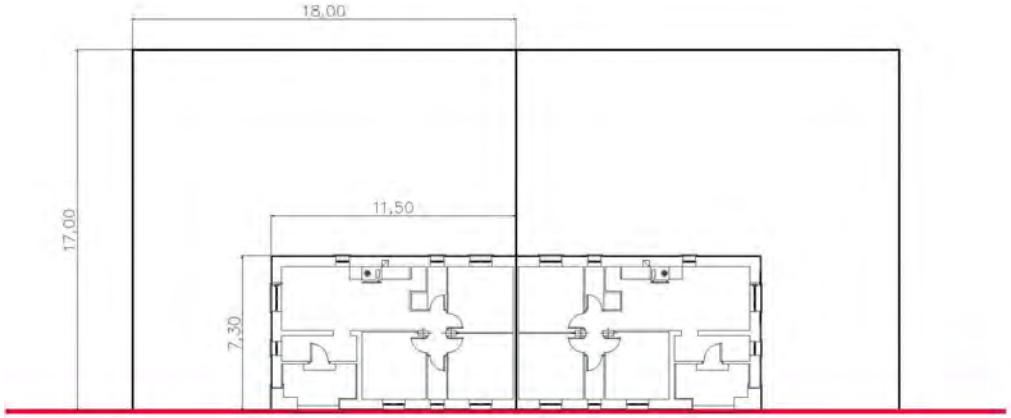
Marco Normativo Vigente: P.G.O.U. 2006

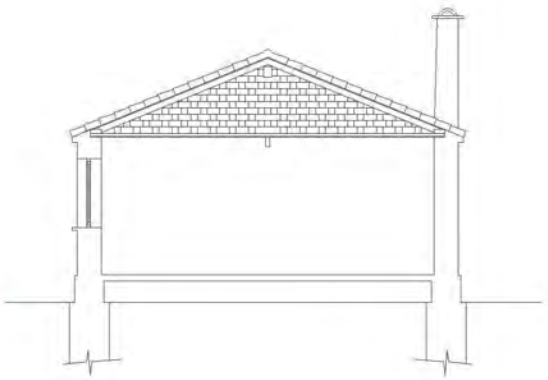
En la Normativa Urbanística, concretamente en la Norma Zonal 4, en su grado 4, se concretan las características de la edificación (volumen, forma, ocupación, condiciones estéticas,…), siendo las más relevantes las que se recogen a continuación:

NORMA ZONAL 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR
Grado 4: La Barriada

- ***Tipología edificatoria:*** *edificación pareada.*
- ***Alineaciones y rasantes****: las existentes/las reflejadas en el plano de Ordenación.*
- ***Altura de la edificación y número de plantas:*** *la edificación no podrá rebasar una (1) planta, se permite el bajo cubierta, cumbrera a altura máxima de 3m sobre cara superior último forjado horizontal, pendiente máxima de cubierta 35%.*
- ***Condiciones de parcela:*** *la existente. No se permiten parcelaciones, reparcelaciones ni segregaciones.*
- ***Ocupación:*** *45%.*
- ***Edificabilidad:*** *0,45 m²/ m² (neta sobre parcela edificable).*
- ***Posición de la edificación:*** *respecto a la alineación oficial no se establece. Respecto a parcelas colindantes se separará un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero y un retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.*
- ***Condiciones estéticas:*** *la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño deberá adecuarse a los de la barriada.*

NORMA ZONAL 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR
Grado 4: La Barriada





Superficie parcela=306m²

Edif. Máxima=137,7m²

Ocupación máxima=137,7m²

Sup. vivienda existente=83,95m²

Marco Normativo Vigente: P.G.O.U. 2006

Viviendas que mantienen su imagen fiel a la del proyecto original.

Viviendas completamente renovadas que presentan una imagen muy diferente a las viviendas originales.

Uno de los **objetivos del P.G.O.U. 2006** era crear una **Normativa Urbanística específica para la Barriada** de Yagüe, al efecto de **no desvirtuar las características de la zona**, si bien, se ha comprobado que a pesar de haber creado un grado de norma zonal específico para La Barriada, las determinaciones recogidas en el grado 4 de la Norma Zonal 4, **no son suficientes** (a la vista del sustancial cambio que han experimentado las viviendas de la Barriada) para preservar la esencia de sus edificaciones y una imagen de conjunto sin disonancias estéticas.

La Barriada, su realidad

Se han ejecutado proyectos que, habiendo respetado las determinaciones que marca el P.G.O.U. vigente en el momento de su construcción, carecen de directrices que definan de manera unitaria su volumetría, estética, ubicación, materiales, formas, etc.

La Barriada, su realidad

La transformación de la Barriada se ha producido progresivamente, y en diferentes épocas. Con el paso del tiempo los propietarios han cambiado, ya sea porque las propiedades han pasado a los herederos y estos las han vendido o bien son los propios herederos los nuevos dueños, quienes las han renovado en mayor o menor medida.

Pequeña rehabilitación y ampliación

Sustitución completa del inmueble original

Las modificaciones son en algunos casos una pequeña rehabilitación, en otros una ampliación, otros rehabilitan y amplían, y en otros muchos se ha realizado una sustitución completa del inmueble, por otro que no conserva nada de la imagen original y que ha aumentado considerablemente el volumen edificado. También se ha producido el deterioro y abandono de algunos inmuebles (tal vez debido a haber quedado divididos entre numerosos herederos).

Evolución y cambios en su configuración

Se ha hecho seguimiento de las intervenciones y modificaciones llevadas a cabo en las viviendas de la Barriada, para identificar las más frecuentes y las necesidades recurrentes, así como identificar los elementos que más distorsionan la imagen original.

ACTUACIONES QUE ALTERAN NOTABLEMENTE LA IMAGEN EXTERIOR:

Cubrición total o parcial de porches y zaguanes en distintos materiales, tales como uralita, chapa roja, etc., y cierres de porches con carpinterías de alumnio, rompiendo la uniformidad del conjunto así como la configuración volumétrica del prototipo original.

Alteración de la distribución de huecos de fachada y apertura de la puerta de acceso en diferente sitio al original.

Evolución y cambios en su configuración

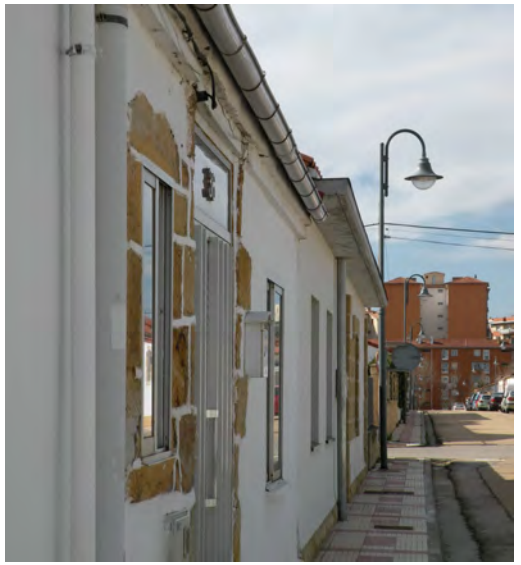
Colocación de contraventanas exteriores para mejorar el comportamiento frente al frío en muchas viviendas.

Evolución y cambios en su configuración

Enrejado de ventanas.

Evolución y cambios en su configuración

Supresión del vallado de madera original de parcela y sustitución por muro de bloque de hormigón visto.



Elevación de la altura de cornisa y de toda la edificación.

Evolución y cambios en su configuración

NECESIDADES EXISTENTES QUE LAS VIVIENDAS ORIGINALES NO SATISFACEN:

- **Garaje**. Las viviendas originales carecen de garaje, elemento del que disponen todas las viviendas unifamiliares que se construyen en la actualidad, y obligatorio disponer de él de acuerdo con el vigente P.G.O.U. de Soria.

-**Más espacio en la vivienda**. Construcción de plantas bajo rasante, ya sea para garaje u otros usos auxiliares.

- **Baños y cocinas acordes a las necesidades actuales**. Las tipologías de vivienda original tienen un solo baño, comparten en un solo espacio cocina y salón comedor y son de superficie muy reducida, por lo que es habitual la búsqueda de ampliación de la superficie total de la vivienda, lo cual se acomete bien en horizontal, ocupando parte del jardín asociado a la vivienda, o bien en vertical, buscando ocupar el bajo cubierta y construyendo sótanos o semisótanos.

- **Instalaciones de agua, luz, calefacción, etc..**. Se han realizado también mejoras de las instalaciones (fueron concebidas como casas ultrabaratas, con los mínimos estándares de viviendas de los años cuarenta, sin a penas servicios ni instalaciones, sólo abastecimiento de agua y luz).

- **Mejoras en aislamiento térmico, cerramientos y carpinterías**. Se ha producido sustitución de las carpinterías exteriores, de elementos de cerramiento y de acabados por ser los existentes muy precarios.

Evolución y cambios en su configuración

La necesidad de garaje se pone de manifiesto en casi todas las edificaciones en las que se ha ejecutado mejoras.

Evolución y cambios en su configuración

Las consecuencias de estas modificaciones (necesarias en la mayor parte de los casos) son la **pérdida imagen unitaria**, de conjunto homogéneo y la **desaparición parcial** (si no lo evitamos llegará a ser total) del **patrimonio construido.**

Además en este proceso se está perdiendo no sólo la unidad del proyecto original, sino también su esencia y su racionalidad, propias del tiempo y las circunstancias en que fueron construidas. Las viviendas de la Barriada deben ser consideradas como un valioso testimonio construido de la historia de Soria y sin duda ser tratadas como un **ámbito urbano singular** y sin olvidar su valor como patrimonio cultural (la esencia de estas edificaciones de concepto muy sencillo, racionalista, vivienda mínima, propio de edificaciones del movimiento moderno…)

Pero para la conservación de este patrimonio **no podemos mantener las viviendas inalteradas** (con los estándares actuales serían infraviviendas y no cumplirían la normativa vigente en edificación). Por lo tanto, no podrían ser usadas para lo que se concibieron, es decir, como viviendas.

Con todo esto se pone de manifiesto que esta zona precisa de una **normativa específica** que permita la conservación de sus principales rasgos sin que esta conservación impida la renovación y mejora de las condiciones de la edificación, por ello se considera necesario y oportuno la redacción del **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA BARRIADA.**

Necesidad de un Plan Especial

OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL:

El Plan Especial plantea el doble objetivo de permitir dar cabida en las edificaciones de La Barriada a las **nuevas necesidades**, manteniendo los aspectos esenciales del conjunto original, es decir:

1.- **Preservar los rasgos más característicos** de las edificaciones y del conjunto, por su valor como patrimonio cultural,

2.- Actualizar y **adaptar a los estándares contemporáneos de habitabilidad y accesibilidad** las viviendas y edificios dotacionales existentes en la Barriada.

¿CÓMO?

Regulando aspectos esenciales de su volumetría y de sus condiciones estéticas:

-Volumen y posición de la edificación. Forma y ubicación de las ampliaciones de las viviendas.

- Altura de cornisa y pendientes de las cubiertas.

- Composición de huecos de fachada. Forma y ubicación.

- Diseño de rejerías.

- Condiciones estéticas y materiales de los cerramientos y cubiertas, tanto de las viviendas como del cierre perimetral de la parcela.

- Espacio libre de la parcela (ajardinado).

-Puertas de acceso a garajes.

RASGOS Y ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS

Propuestas Plan Especial de Protección

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4

En cuanto al USO:

Permitir la compatibilidad del uso industrial en su uso elemental 2º, industria artesanal, en situación 1ª o 2ª.

En cuanto al VOLUMEN:

Ocupación: se mantiene en el 45% pero deberá quedar contenida en el área de movimiento fijada en los planos de ordenación. Los espacios libres restantes en el interior de la parcela, es decir, el espacio no ocupado por la edificación se debe dotar de arbolado, vegetación, en forma de huerto o jardín, que mantenga el carácter verde del conjunto. El arbolado no podrá superar los 5m de altura.

Edificabilidad: se mantiene la recogida en el P.G.O.U. 2006, es decir, 0,45m²/ m².

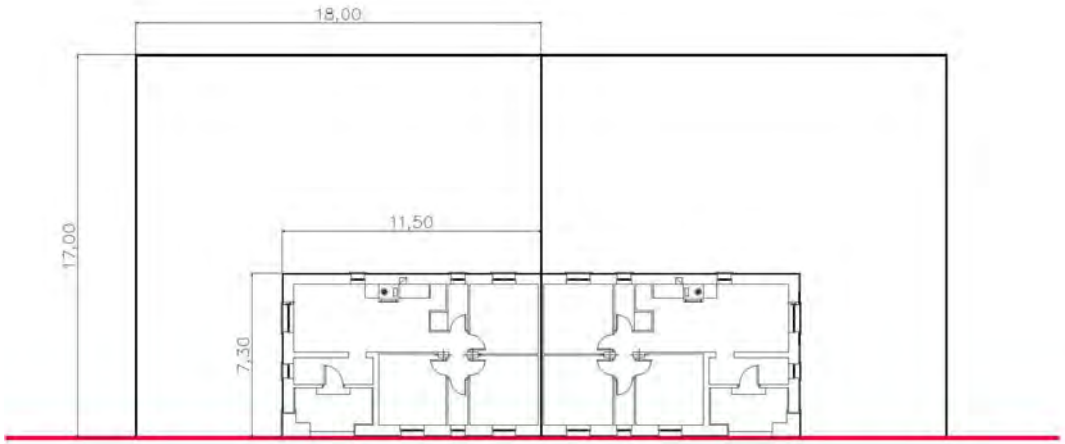
Altura de la edificación: es de una planta y se sigue permitiendo construcción de bajo cubierta, pero se limita el desarrollo de los faldones de cubierta, no pudiendo superar este los 4m de desarrollo en proyección horizontal. Además no podrá quedar inscrita en el faldón de cubierta que se ve desde la calle, la cumbrera original, esta debe ser una arista que marca un cambio de plano.

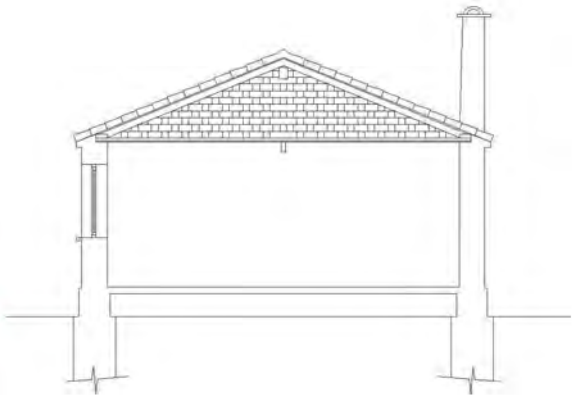
Posición de la edificación: La edificación se situará sobre la alineación oficial, tal y como están las viviendas originales. Ampliaciones del volumen original se retranquearán de la alineación tal y como se especifica en los planos de ordenación.

Cerramientos de parcela: deben ser sencillos, tendrán una altura máxima de 1,50m, pudiendo ser de madera como los originales o con zócalo de obra de fábrica de altura máxima 0,50m que se completará con elementos ligeros que podrán acompañarse con elementos vegetales, los cuales no podrán superar los 2m de altura. En los zócalos de fábrica de los cerramientos de parcela se prohíbe el uso de bloque de hormigón o de ladrillo visto. Se enfoscarán en blanco, pudiéndose revestir partes con piedra, de la misma clase y aspecto que hay en los recercados de los huecos, en continuidad con el que presentan las viviendas. Las rejas o celosías que acompañen al cerramiento de parcela presentarán la misma estética y seguirán las mismas directrices dadas para toda la rejería del ámbito.

Propuestas Plan Especial de Protección

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4



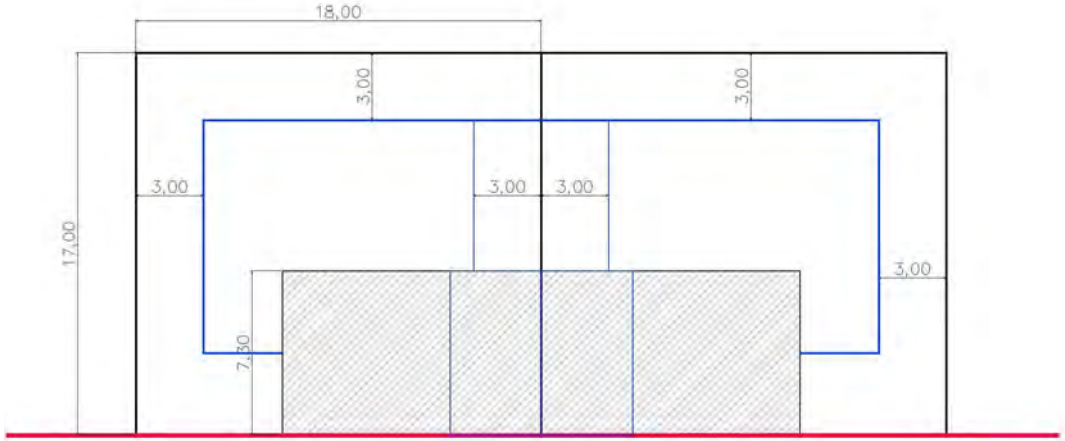


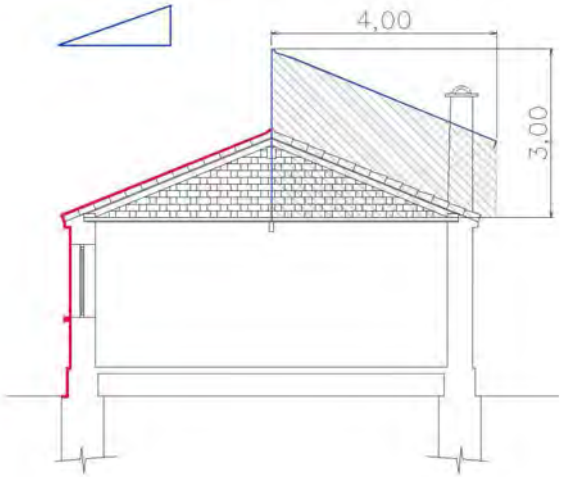
Superficie parcela=306m²

Edif. Máxima=137,7m²

Ocupación máxima=137,7m²

Sup. vivienda existente=83,95m²





Propuestas Plan Especial de Protección

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4

En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Las fachadas sobre la alineación y parte de la fachada lateral, deben **mantener la fachada original con todos sus rasgos** (ubicación y tamaño de huecos, recercados de piedra, enfoscado en blanco, cornisa, etc.) y en caso de sustitución completa se deberá reproducir la fachada original.

- Excepcionalmente y para **permitir la construcción y acceso al garaje**, podrá permitirse alterar las fachadas a la calle para abrir un hueco de puerta de garaje. Se integrará de igual forma en todas las viviendas, o al menos en las dos que componen un par.

- Se **prohíbe** la colocación de **contraventanas**.

- Cuando se sustituyan las **carpinterías exteriores**, las nuevas carpinterías serán todas de estética similar y **en tonos oscuros o negro**. Se recomienda carpintería de aluminio con rotura de puente térmico lacada en color oscuro (RAL 7012 o similar.) O bien el color *verde Barriada*, que tenían las carpinterías originales. Quedan prohibidas las carpinterías exteriores en color blanco y en color aluminio.

- **Se permite colocar rejas** en los huecos de las ventanas. Cuando las rejas protejan ventanas que estén en la fachada a la calle (o sobre la alineación) deberán cumplir con las siguientes características: se deberán ajustar al hueco existente, sin que sobresalgan del hueco existente más de 15cm, y no pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10cm; serán del mismo color que la carpintería exterior, se compondrán de barrotes sencillos, con modulación vertical, serán sencillas, componiéndose exclusivamente de los elementos imprescindibles para cumplir su función de protección, evitándose elementos decorativos, acorde con la estética y los principios de austeridad del diseño original de las viviendas. Podrán integrarse zonas ciegas mediante chapa del mismo color que los barrotes. Estos criterios serán de aplicación en todos los elementos de rejería, ya sea delante de ventanas, completando el vallado perimetral de las parcelas o como puertas de parcela.

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4

En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS:

-Los **cerramientos ciegos**, al menos en la fachada sobre la alineación y en parte de la fachada lateral, conforme a la estética original, **se realizarán en fábrica y revestidos de enfoscado o encalado en blanco**, pudiendo revestirse **algunas zonas con piedra** de características similares y colocada **de igual forma que la existente en recercados y zócalos.**

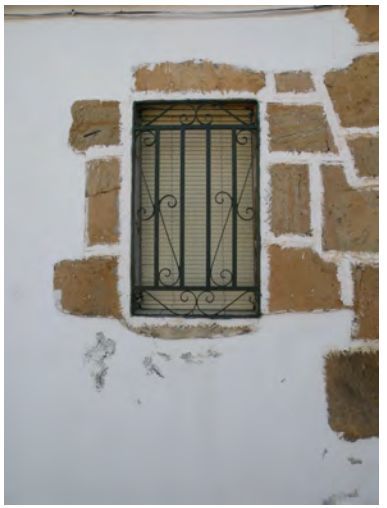
- Las **cubiertas** se revestirán con **teja igual o similar a la original**, mantendrán la **pendiente original** (aproximadamente 33%) en la parte del volumen que se percibe desde la calle (**desde la fachada hasta la cumbrera**, tal y como queda delimitado en los planos de ordenación). El resto del volumen de cubierta, de zonas renovadas o ampliaciones, tendrá una pendiente máxima del 35%.

- Se debe **mantener la cornisa original** (ya sea rehabilitada o construida de nuevo en sustitución de la existente) en todas las fachadas a la calle, teniendo en cuenta que debe respetarse la continuidad de la misma entre las viviendas pareadas. Se mantendrá a la misma altura siempre que esta permita condiciones mínimas de habitabilidad.

-**Se permite la cubrición de porches**. La cubrición de porches deberá realizarse manteniendo la unidad del aspecto de la cubierta, se ejecutarán en prolongación del faldón de cubierta y dando continuidad a la línea de cornisa. Debe cubrirse con el mismo tipo de teja que la cubierta sobre la fachada a la calle. Queda prohibido cerrar los porches y zaguanes. Únicamente en las viviendas interiores de tipo C se permite eliminar el porche común con el objeto de transformarlo en puerta de garaje, de manera unitaria en las dos viviendas que forman la edificación pareada.

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4

En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS:



Propuestas Plan Especial de Protección

Cambios propuestos para el grado 4 de la Norma Zonal 4

En cuanto a las CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las **cubiertas** con **teja igual o similar a la original**, **pendiente igual a la original** (aproximadamente 33%)

Se permite la cubrición de porches, manteniendo la continuidad del plano de cubierta, tanto en pendiente como en materiales, así como la **continuidad de la línea de cornisa**.

Dudas, preguntas, sugerencias…

Propuestas

….

LA BARRIADA

Propuestas para un Plan Especial de Protección

Soria, 2 de junio de 2016

AYUNTAMIENTO Soria

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

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

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Plan especial.

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

1. Principios básicos del planeamiento.

2. ¿Qué es el planeamiento de desarrollo?
- a. Planes especiales.
- b. Estudios de detalle.
- c. Proyecto de urbanización.
- d. Catálogos

3. La relación del plan especial con otros instrumentos de planeamiento.

4. Relación entre el plan especial y la clasificación del suelo.

6. Diferencias entre Planes parciales y Planes especiales.
- a. El Plan Parcial de Ordenación
- b. Los Planes Especiales. El Plan Especial de Reforma Interior.

7. ¿Por qué los planes especiales son un cajón de sastre?

8. ¿Cuándo es necesario acudir al plan especial?

9. Limitaciones impuestas a los Planes especiales

10. ¿Qué requisitos se exige al Plan Especial en de Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General?

TALLER DE TRABAJO

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).

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.

2. Contenido del documento.
- a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas
  - A) Determinación de las Administraciones afectadas
  - B) Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación
    - a) Especificación de las infraestructuras necesarias de la actuación de urbanización
    - b) Indicación de los servicios públicos resultantes de la actuación
  - C) Valoración de las infraestructuras y servicios
    - a) Esquema (fichas guía) para la valoración o cuantificación de las nuevas infraestructuras y servicios.
    - b) Métodos para la cuantificación o valoración económica
  - D) Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración
  - E) Análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.
- b. La adecuación del suelo a usos productivos

TALLER DE TRABAJO

Modelo de memoria. Caso real de memoria de sostenibilidad económica de una urbanización.

1. Antecedentes

2. Objeto

3. Sostenibilidad, económica en las infraestructuras y servicios resultantes

A) Identificación de las Administraciones afectadas:
B) Determinación de las nuevas infraestructuras/servicios:
D) Previsión de ingresos de la administración por el sector:
E) Cuadro resumen de la valoración.
F) Impacto de la actuación:

4. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos.

ANEXOS

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales y los planes parciales.

1. Las relaciones entre los instrumentos de planeamiento.

2. Objeto y naturaleza de los planes especiales.

TALLER DE TRABAJO.

¿Hasta dónde puede llegar un plan especial?

TALLER DE TRABAJO

El caso del plan especial al que se le cambia el PGOU.

TALLER DE TRABAJO

Todo los que hay que saber de un Plan Parcial.

1. ¿Qué es un Plan Parcial?

2. ¿Para qué necesito un Plan Parcial?

3. ¿Qué debe tener un Plan Parcial?

4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?

a. Memoria
b. Planos de información
c. Planos de proyecto
d. Ordenanzas
e. Plan de etapas
f. Estudio económico-financiero

TALLER DE TRABAJO

Todo los que hay que saber de un Plan Especial.

1. ¿Qué es un Plan especial?

2. ¿Es verdad que hay planes especiales de diferentes clases?

4. ¿Con claridad: qué documentos debe tener un Plan Parcial?

CHECK-LIST

1. Diferencia entre plan parcial y plan especial.

2. Clases de planes especiales.
Plan Especial de Renovación Urbana
Plan Especial de Protección y Conservación

3. Características de los planes especiales.
Plan Especial en suelo no urbanizable
Plan Especial de Ordenación Urbana

Capítulo 2. Los Planes Especiales desde la perspectiva estatal.

1. Concepto.

2. Objeto y naturaleza del Plan Especial.

3. Características.

4. Contenido

Capítulo 3. Clases de planes.

1. Planes de Ordenación que desarrollan previsiones contenidas en el planeamiento territorial y general municipal

2. Planes de ejecución

3. Planes Especiales Autónomos o independientes

4. Clasificación en función de la determinación.

5. Planes especiales de protección del patrimonio histórico-artístico o natural.

6. Planes especiales para la protección del paisaje y conservación

7. Planes especiales para la protección del orden urbanístico de las vías de comunicación

8. Planes especiales para protección de huertos, cultivos y espacios forestales

9. Planes especiales para mejora del medio urbano y rural

10. Planes especiales de ordenación portuaria

11. Planes especiales de reforma interior (PERI)

12. Planes especiales de saneamiento

13. Planes especiales de centros de interés turístico

14. Planes especiales de equipamiento

TALLER DE TRABAJO.

Clases de Planes especiales.

1. Por el ámbito territorial al que afectan.

2. Por el sujeto que lo formula.

3. Por el tipo del suelo en el que se desarrollan.

4. Por el objeto o finalidad del Plan Especial.

5. Por su relación con el planeamiento territorial o urbanístico.

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales de infraestructuras.

1. Delimitación y concreción del concepto de infraestructuras.

2. Tipos de infraestructuras
a. Funcionalidad de las infraestructuras.
b. Delimitación territorial.
c. Tipo de suelo afectado por las infraestructuras.
d. Titularidad pública o privada.

3. Naturaleza, finalidad y infraestructuras.

4. Tramitación de los planes especiales de infraestructuras.

Capítulo 4. Documentación del plan especial.

1. Documentación

2. La memoria.

3. Estudios complementarios

4. Normativa urbanística a anexar.

5. Documentos gráficos: planos.

6. Catálogos

7. Registros de bienes catalogados

TALLER DE TRABAJO

Caso real: modelo completo de Plan especial con memoria y planos.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: normas urbanísticas incluidas en un plan especial.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial del área equipamental. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
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.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial de infraestructuras.

1. **Disposiciones generales.**
2. **Proyectos de urbanización de viales.**
3. **Proyectos de urbanización de las manzanas.**
4. **Proyectos de obras.**
5. **Gestión y ejecución.**
6. **Regularización de las infraestructuras.**

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan especial urbanístico de infraestructuras. Procedimiento en caso de varios ayuntamientos.

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural

1 Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
2 Fundamento jurídico.
3 Alcance del Plan Especial.
4 Gestión del Plan Especial.
5 Criterios y objetivos de la ordenación: Normas Generales.
6 Criterios y objetivos de la ordenación: Espacios de Catálogo.
7 La estructura del Plan.
8 Participación pública.

TALLER DE TRABAJO

Caso real: Plan Especial sobre un entorno clasificado como suelo no urbanizable especial (SNU).

Legislación urbanística general.
Planes urbanísticos especiales.
1. Naturaleza jurídica. 2. Tramitación. 3. Informes previos. 4. Contenido. Documentación. Régimen sancionador. Supuesto de actuaciones reguladoras de recursos naturales.

Capítulo 5. Competencia y procedimiento de aprobación.

1. Aspectos generales.

2. Competencia.

TALLER DE TRABAJO

Determinaciones, contenido y límites de los Planes especiales.

TALLER DE TRABAJO

Comparativas de formulación, tramitación y aprobación planes especiales en las Comunidades Autónomas.

1. Comparativa por el alcance del Plan Especial, en relación con el Planeamiento General, planeamiento territorial o con la normativa sectorial.

2. Comparativa por el derecho de formulación de los Planes Especiales.

3. Comparativa de procedimiento de tramitación y aprobación.

a. Actos preparatorios
b. Aprobación inicial
c. Información pública y solicitud de informes sectoriales.
d. Resolución de las alegaciones e incorporación de las consideraciones de los informes sectoriales y en su caso, aprobación provisional.
e. Aprobación definitiva.

Competencia
Plazos y efectos del silencio
Publicidad
Vigencia
Efectos de la aprobación

TALLER DE TRABAJO.

Pasos procesales para la aprobación de los Planes Especiales.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es un plan especial?

2. ¿Cómo se aprueban los planes especiales?

3. ¿Cuáles son las relaciones entre el planeamiento general y los planes especiales en el derecho autonómico?

4. ¿Cuáles son las clases de planes especiales?
Los Planes Especiales como instrumentos de ordenación territorial.
Los Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
Planes Especiales de Reforma interior.
Planes especiales de protección medio urbano y rural.
Planes Especiales para la protección del patrimonio natural, del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio
Planes Especiales de Protección del Patrimonio Cultural.
Planes Especiales de protección del orden urbanístico de las vías de comunicación.
Planes Especiales de saneamiento.

5. ¿Cuál es la documentación del Plan especial?

6. ¿Cuál es el procedimiento de aprobación de un plan especial?

PARTE SEGUNDA.

Plan especial de reforma interior (PERI).

Capítulo 6. Plan especial de reforma interior (PERI).

1. Introducción.

2. Antecedentes y regulación

3. Finalidad del Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

4. Sólo para suelo urbano.

5. Características.

6. Sin medios, no hay PERI.

7. Clases de Planes de Reforma Interior (PERI)

8. ¿Cómo se documenta un PERI?

9. Procedimiento.
a. Fase de información.
b. Propuesta.
c. Tramitación del procedimiento.

10. El P.E.R.I. y las Fichas de Normativa Urbanística

11. Check-list final del PERI.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de variación sustancial del PGOU.

Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001

TALLER DE TRABAJO

Caso real: modificación de un Plan especial de reforma interior (PERI) con memoria y documentación modificada.

Caso real: Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) del Casco Viejo de una ciudad.

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.

PARTE TERCERA.

Planes especiales y normativa autonómica.

Capítulo 7. Los planes especiales en la normativa autonómica.

Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Proyectos y obras de urbanización en Andalucía.

1. Los proyectos de urbanización.

2. Documentación de los proyectos de urbanización.

3. Técnicos competentes para la redacción de los documentos de urbanización.

4. Tramitación en la aprobación de los proyectos de urbanización.

a. Competencia
b. Procedimiento

5. Obligaciones urbanizadoras

6. Conservación y recepción de las obras.

a. El deber de conservación de las obras de urbanización.
b. La recepción de las obras de urbanización.

7. Los gastos de urbanización.

8. Las garantías urbanizadoras.

9. Ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

Aragón.
Asturias.
Baleares.

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

1. Concepto de planes especiales.

2. Objeto de los planes especiales.

3. Determinaciones de los planes especiales.

4. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.

TALLER DE TRABAJO

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.

Los planes especiales.
Disposiciones generales.
Objeto de los planes especiales y efectos específicos.
Planes especiales y planeamiento general.
Determinaciones de los planes especiales urbanísticos.
Determinaciones específicas de los distintos planes especiales.
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección del paisaje y de protección y conservación del medio natural y rural.
Determinaciones específicas de los planes especiales de protección de las vías de comunicación.
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo y ejecución de elementos de la estructura general y orgánica.
Determinaciones específicas de los planes especiales reguladores de actuaciones urbanísticas.
Determinaciones específicas de los planes especiales de adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones históricas y ambientales de los núcleos de población.
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de zonas de servicios portuarios.
Determinaciones específicas de los planes especiales de desarrollo de instrumentos de ordenación territorial.
Determinaciones específicas de los planes especiales de ordenación de los asentamientos en el medio rural.
Documentación integrante de los planes especiales.
Documentación de los planes especiales.
Los planes especiales de reforma interior.
Planes especiales de reforma interior.
Ámbito y determinaciones de los planes especiales de reforma interior.
Documentación de los planes especiales de reforma interior.
Canarias.

TALLER DE TRABAJO

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

Cantabria.
Castilla La Mancha.

Castilla y León.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas del planeamiento urbanístico de Castilla León.

Cataluña.

1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

TALLER DE TRABAJO

Planes especiales urbanísticos en Cataluña.

1. Planes especiales urbanísticos en Cataluña.

2. Determinaciones de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.

3. Tramitación de los planes especiales urbanísticos en Cataluña.
Extremadura

TALLER DE TRABAJO

Decreto 7/2007, de 23 de enero, que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
Galicia.

TALLER DE TRABAJO

Los planes especiales en Galicia. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
Madrid.

TALLER DE TRABAJO

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.
Murcia.

TALLER DE TRABAJO.

Planes especiales en Murcia. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
Navarra.

TALLER DE TRABAJO

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.

1. Planes Especiales.

2. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana).

TALLER DE TRABAJO

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.

Planes Especiales

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra

Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases.

País Vasco.
Rioja.
C. Valenciana.

PARTE CUARTA.

Esquemas de procedimientos de planes especiales.

1. Concepto del plan especial.

2. Tipología de los planes especiales.

3. Normativa que regula la materia con carácter general.

4. Procedimiento.

5. Terminación

6. Notificación y Publicación

7. Traslados

PARTE QUINTA

Formularios de Planes especiales. PERI.

1. Elección del modelo de expediente.

2. Exposición pública de los trabajos previos para la confección del Plan Especial de Reforma Interior

3. Anuncios necesarios.

4. Aprobación inicial

5. Anuncio

6. Caso práctico. Redacción de Plan Especial con Memoria Justificativa y explicativa.

7. Acuerdo de impulsión del procedimiento aprobatorio. Suspensión cautelar de licencias

8. Acuerdo de aprobación inicial, apertura del trámite de información pública y suspensión de licencias. Anuncio

Modelo núm. 1
Modelo núm. 2
Modelo núm. 3
Modelo núm. 4
Modelo núm. 5

9. Escritos de alegaciones

Modelo núm. 1
Modelo núm. 2
Modelo núm. 3
Modelo núm. 4
Modelo núm. 5
Modelo núm. 6
Modelo núm. 7

10. Informe de las alegaciones presentadas.

11. Acto de aprobación provisional

12. Petición de informe o aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma.

13. Aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial

Modelo 1
Modelo 2
Modelo 3

14. Acuerdo de aprobación definitiva: Anuncio

Modelo 1
Promovido de oficio.
Modelo núm. 2
Modelo núm. 3

Modelo núm. 4
Modelo núm. 5

15. Publicación de la aprobación definitiva

16. Ordenanzas reguladoras del ámbito de Plan Especial de Reforma Interior

PARTE SEXTA.

Formularios de Planes especiales específicos.

1. Plan Especial de protección de ámbito histórico y medioambiental.

TOMO I: MEMORIA
TOMO II: NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA
TOMO III: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
TOMO IV: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
TOMO V: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN ÁMBITO RURAL
TOMO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES EN NÚCLEOS DE POBLACIÓN

2. Plan Especial de equipamiento

1. Red Viaria
2 .Red de saneamiento
3 .Red de agua
4 .Red de energía eléctrica
5 .Red de telefonía y telecomunicaciones
7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
8. ORDENANZAS REGULADORAS

PARTE SÉPTIMA

Formularios de modificaciones de planes especiales.

1. Caso real. Expediente de Modificación Plan Especial Reforma Interior (PERI).

2. Caso real. Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de mejora.

¿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.**

PARTE PRIMERA.

Plan especial.

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

1. Principios básicos del planeamiento.