

INFORME URBANISMO. MAPA DEL TIEMPO URBANÍSTICO



- **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.**

16 de julio de 2018

La Sociedad de Tasación publica la nueva edición del Mapa del Tiempo Urbanístico, donde ofrece una visión global de la situación del mercado del suelo en España, atendiendo a su heterogeneidad. El mapa incorpora gráficamente la variación interanual de valores de vivienda nueva, lo que permite analizar la relación entre ambos indicadores. El mercado del suelo residencial a nivel nacional sigue estando marcado por una fuerte heterogeneidad, lo cual pone de manifiesto la importancia del análisis local tanto por la influencia de la variación del precio de la vivienda en las operaciones de suelo como por la influencia de la situación urbanística de cada ubicación. Sociedad de Tasación insiste en la necesidad de un análisis riguroso, que tenga en cuenta las legislaciones sectoriales y el planeamiento urbanístico local.

A continuación, Sociedad de Tasación analiza la situación en cada una de las Comunidades Autónomas, sintetizando la evolución por zona:

- Empezando por el noroeste peninsular, Galicia sigue caracterizándose por la estabilidad, con un mercado sin grandes operaciones y una demanda contenida para un mercado de suelo sin grandes stocks, lo que hace que los incrementos de precios sean leves y contenidos. De esta tónica, sólo escapan las principales ciudades, como Santiago, Coruña, Santiago y Vigo, donde se comienzan a apreciar actuaciones de obra nueva, aunque restringidas al área metropolitana. Menor actividad en Lugo y Orense (que continúa con incidencias en su planeamiento, al igual que Vigo y Barreiros), donde las actuaciones se limitan a operaciones puntuales de renovación de la trama urbana. En los municipios de segunda residencia todavía hay un importante volumen de viviendas sin vender.

Un estado similar se aprecia también en comunidades adyacentes como Asturias o Cantabria, con escaso movimiento en cuanto a operaciones de suelo y la



actividad concentrada en el entorno urbano de las principales ciudades. Respecto al planeamiento, se mantienen las incidencias en Llanes y Gijón, al igual que en Santander, a lo que se une que en Cantabria se está revisando la Ley de Suelo de Cantabria y el Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT). En el País Vasco, se mantiene la tendencia de meses anteriores, con un ligero repunte de precios en las principales ciudades, como San Sebastián o Bilbao. La inversión se centra en el producto residencial (sobre todo en vivienda de calidad) y hotelero, frente -por ejemplo- al terciario y/o industrial, donde la actividad es bastante baja.

- En Navarra se mantiene la tendencia a la estabilidad y sólo se detecta incremento significativo de actividad en el entorno de Pamplona, con una presencia importante de actuaciones promotoras en el extrarradio de la localidad, donde la VPO (Viviendas de Protección Oficial) presenta un papel preponderante. En el centro de la ciudad, las actuaciones existentes son de renovación de la trama urbana con vivienda nueva (libre) y con altos precios de la vivienda resultante.

- Se aprecia algo más de estancamiento en la vecina comunidad de La Rioja, aún con importantes bolsas de suelo vacante y obras paradas en los alrededores de Logroño, si bien se ha iniciado algo de actividad en la zona consolidada de la capital, con la presencia de algunas promociones de entre 20-25 elementos, a precios ajustados.

- En Aragón, la situación sigue prácticamente igual, si bien empieza a apreciarse cierto repunte de actividad en Zaragoza capital. Se aprecia el aumento de la actividad en las zonas actuales de expansión, principalmente Parque Venecia, Ribera del Ebro y Miralbueno, a lo que se unen actuaciones menores de reposición y rehabilitación en el centro. Todo unido, está motivando una ligera subida de los precios del producto finalista ordenado. En el lado opuesto: Arcosur, donde sigue el estancamiento y el exceso de oferta de suelo, con baja demanda; y esto pese a que, en los últimos meses, se han iniciado algunas actuaciones de Vivienda Protegida con buenos niveles de calidad. Por otro lado, se está produciendo (también en Zaragoza ciudad) un cierto aumento de los precios de alquiler, con buena demanda para precios medios, lo que está "sujetando" la caída de los más bajos. En Huesca y, de manera más acusada, en Teruel, la situación sigue prácticamente igual que en actualizaciones anteriores, con bastante estancamiento, stock de suelo sin demanda, precios sin variación y escasa actividad promotora.

- En la Comunidad Valenciana se mantiene la tendencia a la estabilidad y reducción del stock existente, con mayor dinamismo en las principales ubicaciones de costa y ciudades más representativas, como Valencia, Alicante o Benidorm. En esta última (Benidorm), pese a mantenerse incertidumbres localizadas en lo que al urbanismo se refiere, se aprecia un claro incremento de la actividad y operaciones. La provincia de Alicante, presenta buenos ratios de actividad en los últimos meses, acaparando buena parte de las transacciones realizadas en la Comunidad. Pese a ello, sigue sin dinamismo el desarrollo de



nuevo suelo, ya que la mayor parte de las actuaciones se localiza sobre suelo ya desarrollado (donde había un importante stock) o vivienda ya construida. Buena parte de las ventas, las acaparan compradores extranjeros. El mayor stock de vivienda y suelo sigue localizado en la provincia de Castellón. En lo relativo al urbanismo, ha entrado en vigor, tras su aprobación en mayo de este año, el PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral), con lo que en los próximos años habrá que seguir el impacto en los desarrollos afectados por el mismo.

- Por otro lado, Murcia mantiene su situación de estancamiento, con importantes bolsas de suelo vacante en stock, sin aparente evolución, con un mercado del que parece que sólo sigue tirando la inversión extranjera, pero lejos aún de la evolución que, por ejemplo, está experimentando la vecina Alicante.

- En las Islas Baleares se mantiene el incremento de la demanda y subida de precios de suelo en Mallorca y Menorca. De hecho, Mallorca crece más que el resto. En Ibiza, donde han subido muchísimo estos últimos años, se aprecia ya cierta moderación, sobre todo en el precio de las promociones de valores más elevados; por lo que respecta a los alquileres (en Ibiza), siguen muy altos. Parece que la problemática urbanística en Ibiza camina hacia su resolución. Por otro lado, habrá que estar atentos a la incidencia que pueda tener la nueva Ley de Urbanismo de Baleares.

- Cataluña mantiene la heterogeneidad de ediciones anteriores de este mismo mapa.

La ciudad de Barcelona y el área metropolitana sigue destacando respecto al resto de Cataluña, manteniéndose como uno de los motores de la reactivación del mercado del suelo, como hace seis meses. Se están iniciando promociones con un buen ritmo de ventas. La oferta y la demanda es creciente. La mayor parte de promociones existentes en Barcelona son de sustitución de edificios preexistentes y rehabilitación; el poco suelo que queda de desarrollos urbanísticos también se está promoviendo, con un incremento de precios finalistas que "tira" también del precio de la segunda mano.

Habrà que seguir de cerca las últimas noticias aparecidas sobre la posible suspensión de licencias de obra y reservas de uso en nuevas promociones. En el sector terciario y servicios existe un crecimiento positivo en la oferta y la demanda, así como, un incremento importante del precio de alquiler. La zona 22@ es la que tiene una mayor dinámica inmobiliaria. Sin embargo, hay menos actividad en el área industrial de la ciudad. Esta situación se extiende hasta las principales ciudades de su área metropolitana, Badalona, Sant Adrià del Besós y Santa Coloma de Gramanet, con mercado de suelo con poco stock, y donde se están realizando bastantes promociones.

En el lado opuesto se sitúa el conjunto de la provincia de Lleida, con poca actividad constructora e inmobiliaria. La tendencia descendente de la población en la práctica totalidad de los municipios provoca un fuerte estancamiento y



recesión de la demanda inmobiliaria. Precios estancados o ligeramente a la baja. Sensible stock de terrenos tanto para viviendas como industrial, principalmente en el eje Lleida - Cervera. Ni siquiera se aprecia más dinamismo en la capital, con dificultad para mantener el número de habitantes y abundancia de terrenos urbanizados y pendiente de gestión urbanística en los barrios periféricos de la ciudad, prácticamente todos vacantes. Por último, en Tarragona y Reus se han empezado varias construcciones y se detecta un ligero incremento de precios, que podría indicar un principio de cambio de tendencia, si bien sigue predominando igualmente la estabilidad. Habrá que seguir las últimas noticias aparecidas sobre la suspensión del POUM de Tarragona (que no se incluye aún como alerta en el Mapa debido a la escasa información de la que actualmente disponemos).

- Madrid sigue liderando el "tirón" de la actividad inmobiliaria, actuando como motor y dinamizador del mercado. Se mantiene el aumento de la demanda y el dinamismo, tanto en alquiler como en venta, y que ahora se traslada también (estaba claramente centrado en el mercado residencial) al mercado de oficinas, tanto en las nuevas actuaciones como en la reactivación de entornos clásicos de este segmento como es la zona de Azca. En ambos segmentos, la demanda sigue creciendo y los precios se mantienen al alza, tanto para el alquiler como para la venta.

Aun así, el principal factor diferenciador es que este dinamismo, además de aplicar a las actuaciones locales de reposición o rehabilitación, o en suelo ya finalista, da espacio también a grandes desarrollos inmobiliarios (Madrid Nuevo Norte, el desarrollo terciario del Aeropuerto Madrid-Barajas, la remodelación de Canalejas, MahouCalderón, Valdebebas, etc.) en un mercado el en que el suelo finalista y el stock de vivienda empiezan a escasear. Esto último, la escasez de suelo finalista, está propiciando también operaciones de comercialización y desarrollo de suelo en municipios del área metropolitana de la capital (sobre todo, al Sur). La zona Norte, con Pozuelo y Boadilla a la cabeza, también se muestra muy activa. También son significativas las actuaciones comerciales y terciarias previstas en el Corredor del Henares. Por otro lado, el alto incremento de los costes de construcción que se viene apreciando en la Comunidad, puede condicionar esta dinámica incidiendo en el precio del producto finalista, aspecto al que conviene hacer seguimiento.

- Castilla y León mantiene la tendencia de ediciones anteriores de este mapa. Sigue predominando la estabilidad en un mercado poco activo en el que la escasa actividad se centra en las principales ciudades (Valladolid, León, Burgos, etc.) y en la que despunta algo más la ciudad de Salamanca.

- Por su parte, Castilla La-Mancha, sigue acusando el lastre del importante stock generado durante el ciclo expansivo, principalmente en las provincias de Guadalajara y Toledo. La mayor actividad se concentra en los municipios próximos a Madrid. Algún repunte de actividad también en el entorno de la A-42 y el cinturón norte de Toledo. Por otro lado, sigue destacando el incremento de la



actividad logística que está experimentando el entorno de la zona de Illescas, a mitad de camino entre Toledo y Madrid, en la A-42.

- En Extremadura se aprecia estabilidad. No hay iniciativas de construcción y continúa la bolsa de suelo vacante en Badajoz. En Cáceres se aprecia también mucha estabilidad, caracterizándose por ser una de las pocas capitales de provincia donde se están apreciando bajadas en los precios de alquiler.

- En Andalucía se mantiene la tendencia al alza de la actividad inmobiliaria en el entorno de la Costa del Sol y las principales ubicaciones de la Costa de Cádiz. Entre todo el litoral, además del habitual polo del entorno de Marbella, despunta de manera destacada la ciudad de Málaga como uno de los principales focos de atracción inmobiliaria actual. Al aumento de la demanda y el dinamismo residencial, se unen importantes proyectos turísticos/hoteleros de repercusión nacional o, incluso, internacional. La orientación de desarrollo turístico seguida por la ciudad en los últimos años ha favorecido esta evolución.

Por otra parte, las principales ubicaciones de la Costa de Cádiz parecen sumarse también a esta evolución positiva. Tarifa, Conil o Chiclana, donde parece que comienza a resolverse su situación urbanística, presentan claro aumento de demanda, lo que está haciendo subir los precios, ante la falta de nuevas actuaciones. Algo más de stock se aprecia, sin embargo, en ubicaciones también clásicas de la demanda turística, como Chipiona o Sotogrande.

En la provincia de Sevilla, el desarrollo y la mayor actividad siguen localizados en la capital mientras que en los extremos oriental y occidental, Almería, Jaén y Huelva, continúan presentando el mayor estancamiento y falta de actividad, con mercados muy estabilizados y con poco movimiento.

- Finalmente, en el Archipiélago Canario se mantiene la situación de actualizaciones anteriores, con un mercado en el que prima la estabilidad, si bien, se aprecia un mayor dinamismo en las zonas más turísticas de las principales islas.

CONCLUSIONES

En los últimos seis meses no se han registrado grandes cambios en las tendencias identificadas a principios de año por Sociedad de Tasación en el Mapa del Tiempo Urbanístico. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría hace medio año, la activación del mercado del suelo ya no es exclusiva de Madrid y Barcelona, pese a que siguen destacando respecto al resto. Se consolida esta activación tanto en Baleares como en la Costa del Sol (más aún con el despegue de Málaga capital), que seguían a cierta distancia la dinámica de Madrid y Barcelona. Además, entran a jugar nuevos actores como Alicante, Benidorm, Valencia o Zaragoza que, a un nivel más local, comienzan a incrementar su actividad y la demanda de suelo. El siguiente paso será observar si este repunte



se mantiene a nivel local o es capaz de expandirse, como ha sucedido en las principales ubicaciones, a su área metropolitana y zonas de influencia próximas.



Por último, desde Sociedad de Tasación consideran necesario insistir en que la heterogeneidad del mercado requiere un rigor exhaustivo en el análisis de cada localización y exige estar al día en cuanto a la legislación del sector y el planeamiento urbanístico local.



Sociedad de Tasación publica una nueva edición del Mapa del “Tiempo Urbanístico”

El mercado del suelo ya no es cosa de dos

- Málaga, Alicante, Benidorm, Valencia o Zaragoza se incorporan al repunte de la actividad del suelo, liderada hasta ahora por Madrid y Barcelona
- Madrid y su área metropolitana continúan liderando el “tirón” de la actividad del suelo, actuando como motor y dinamizador del mercado
- Cataluña destaca por la heterogeneidad del suelo. Barcelona sigue a la cabeza de la reactivación del mercado del suelo en esa Comunidad, habiendo trasladado este efecto ya a su área metropolitana
- En las Islas Baleares sigue la tendencia dominada por la fuerte demanda y escasez de suelo en las ubicaciones principales, con Ibiza, Mallorca y Menorca liderando los repuntes
- En el litoral Sur, entra con fuerza Málaga, como uno de los principales focos de atracción actuales, dinamizando aún más el eje de la Costa del Sol en la que, hasta ahora, destacaba Marbella
- La Comunidad Valenciana evoluciona positivamente. Continúa reduciéndose el nivel de stock y las principales ciudades, Alicante, Benidorm y Valencia, presentan un repunte de la actividad
- Castilla La Mancha sigue registrando un lastre importante de stock, especialmente en Toledo y Guadalajara
- En el norte, ligeros repuntes de los precios en las principales ciudades como San Sebastián y Bilbao en el País Vasco, Pamplona en Navarra y Zaragoza en Aragón
- La evolución de la actividad en el mercado de suelo, consolida el cambio de ciclo iniciado en 2014

Madrid, 12 de julio de 2018 [Sociedad de Tasación](#) publica la nueva edición del **Mapa del Tiempo Urbanístico**, donde ofrece una visión global de la situación del mercado del suelo en España, atendiendo a su heterogeneidad. El mapa incorpora gráficamente la variación interanual de valores de vivienda nueva, lo que permite analizar la relación entre ambos indicadores.

El mercado del suelo residencial a nivel nacional sigue estando marcado por una fuerte heterogeneidad, lo cual pone de manifiesto la importancia del análisis local tanto por la influencia de la variación del precio de la vivienda en las operaciones de suelo como por la influencia de la situación urbanística de cada ubicación. Sociedad de Tasación insiste

en la necesidad de un análisis riguroso, que tenga en cuenta las legislaciones sectoriales y el planeamiento urbanístico local.

A continuación, Sociedad de Tasación analiza la situación en cada una de las Comunidades Autónomas, sintetizando la evolución por zona:

- Empezando por el noroeste peninsular, **Galicia** sigue caracterizándose por la estabilidad, con un mercado sin grandes operaciones y una demanda contenida para un mercado de suelo sin grandes stocks, lo que hace que los incrementos de precios sean leves y contenidos. De esta tónica, sólo escapan las principales ciudades, como Santiago, Coruña, Santiago y Vigo, donde se comienzan a apreciar actuaciones de obra nueva, aunque restringidas al área metropolitana. Menor actividad en Lugo y Orense (que continúa con incidencias en su planeamiento, al igual que Vigo y Barreiros), donde las actuaciones se limitan a operaciones puntuales de renovación de la trama urbana. En los municipios de segunda residencia todavía hay un importante volumen de viviendas sin vender.



- Un estado similar se aprecia también en comunidades adyacentes como **Asturias** o **Cantabria**, con escaso movimiento en cuanto a operaciones de suelo y la actividad concentrada en el entorno urbano de las principales ciudades. Respecto al planeamiento, se mantienen las incidencias en Llanes y Gijón, al igual que en Santander, a lo que se une que en Cantabria se está revisando la Ley de Suelo de Cantabria y el Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT). En el **País Vasco**, se mantiene la tendencia de meses anteriores, con un ligero repunte de precios en las principales ciudades, como San Sebastián o Bilbao. La inversión se centra en el

producto residencial (sobre todo en vivienda de calidad) y hotelero, frente -por ejemplo- al terciario y/o industrial, donde la actividad es bastante baja.

- En **Navarra** se mantiene la tendencia a la estabilidad y sólo se detecta incremento significativo de actividad en el entorno de Pamplona, con una presencia importante de actuaciones promotoras en el extrarradio de la localidad, donde la VPO (Viviendas de Protección Oficial) presenta un papel preponderante. En el centro de la ciudad, las actuaciones existentes son de renovación de la trama urbana con vivienda nueva (libre) y con altos precios de la vivienda resultante.
- Se aprecia algo más de estancamiento en la vecina comunidad de **La Rioja**, aún con importantes bolsas de suelo vacante y obras paradas en los alrededores de Logroño, si bien se ha iniciado algo de actividad en la zona consolidada de la capital, con la presencia de algunas promociones de entre 20-25 elementos, a precios ajustados.
- En **Aragón**, la situación sigue prácticamente igual, si bien empieza a apreciarse cierto repunte de actividad en Zaragoza capital. Se aprecia el aumento de la actividad en las zonas actuales de expansión, principalmente *Parque Venecia*, *Ribera del Ebro* y *Miralbueno*, a lo que se unen actuaciones menores de reposición y rehabilitación en el centro. Todo unido, está motivando una ligera subida de los precios del producto finalista ordenado. En el lado opuesto: *Arcosur*, donde sigue el estancamiento y el exceso de oferta de suelo, con baja demanda; y esto pese a que, en los últimos meses, se han iniciado algunas actuaciones de Vivienda Protegida con buenos niveles de calidad. Por otro lado, se está produciendo (también en Zaragoza ciudad) un cierto aumento de los precios de alquiler, con buena demanda para precios medios, lo que está “sujetando” la caída de los más bajos. En Huesca y, de manera más acusada, en Teruel, la situación sigue prácticamente igual que en actualizaciones anteriores, con bastante estancamiento, stock de suelo sin demanda, precios sin variación y escasa actividad promotora.
- En la **Comunidad Valenciana** se mantiene la tendencia a la estabilidad y reducción del stock existente, con mayor dinamismo en las principales ubicaciones de costa y ciudades más representativas, como Valencia, Alicante o Benidorm. En esta última (Benidorm), pese a mantenerse incertidumbres localizadas en lo que al urbanismo se refiere, se aprecia un claro incremento de la actividad y operaciones. La provincia de Alicante, presenta buenos ratios de actividad en los últimos meses, acaparando buena parte de las transacciones realizadas en la Comunidad. Pese a ello, sigue sin dinamismo el desarrollo de nuevo suelo, ya que la mayor parte de las actuaciones se localiza sobre suelo ya desarrollado (donde había un importante stock) o vivienda ya construida. Buena parte de las ventas, las acaparan compradores extranjeros. El mayor stock de vivienda y suelo sigue localizado en la provincia de Castellón. En lo relativo al urbanismo, ha entrado en vigor, tras su aprobación en mayo de este año, el PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral), con lo que en los próximos años habrá que seguir el impacto en los desarrollos afectados por el mismo.
- Por otro lado, **Murcia** mantiene su situación de estancamiento, con importantes bolsas de suelo vacante en stock, sin aparente evolución, con un mercado del que parece

que sólo sigue tirando la inversión extranjera, pero lejos aún de la evolución que, por ejemplo, está experimentando la vecina Alicante.

- En las **Islas Baleares** se mantiene el incremento de la demanda y subida de precios de suelo en Mallorca y Menorca. De hecho, Mallorca crece más que el resto. En Ibiza, donde han subido muchísimo estos últimos años, se aprecia ya cierta moderación, sobre todo en el precio de las promociones de valores más elevados; por lo que respecta a los alquileres (en Ibiza), siguen muy altos. Parece que la problemática urbanística en Ibiza camina hacia su resolución. Por otro lado, habrá que estar atentos a la incidencia que pueda tener la nueva Ley de Urbanismo de Baleares.
- **Cataluña** mantiene la heterogeneidad de ediciones anteriores de este mismo mapa. La ciudad de Barcelona y el área metropolitana sigue destacando respecto al resto de Cataluña, manteniéndose como uno de los motores de la reactivación del mercado del suelo, como hace seis meses. Se están iniciando promociones con un buen ritmo de ventas. La oferta y la demanda es creciente. La mayor parte de promociones existentes en Barcelona son de sustitución de edificios preexistentes y rehabilitación; el poco suelo que queda de desarrollos urbanísticos también se está promoviendo, con un incremento de precios finalistas que “tira” también del precio de la segunda mano. Habrá que seguir de cerca las últimas noticias aparecidas sobre la posible suspensión de licencias de obra y reservas de uso en nuevas promociones. En el sector terciario y servicios existe un crecimiento positivo en la oferta y la demanda, así como, un incremento importante del precio de alquiler. La zona 22@ es la que tiene una mayor dinámica inmobiliaria. Sin embargo, hay menos actividad en el área industrial de la ciudad. Esta situación se extiende hasta las principales ciudades de su área metropolitana, Badalona, Sant Adrià del Besós y Santa Coloma de Gramanet, con mercado de suelo con poco stock, y donde se están realizando bastantes promociones.

En el lado opuesto se sitúa el conjunto de la provincia de Lleida, con poca actividad constructora e inmobiliaria. La tendencia descendente de la población en la práctica totalidad de los municipios provoca un fuerte estancamiento y recesión de la demanda inmobiliaria. Precios estancados o ligeramente a la baja. Sensible stock de terrenos tanto para viviendas como industrial, principalmente en el eje Lleida - Cervera. Ni siquiera se aprecia más dinamismo en la capital, con dificultad para mantener el número de habitantes y abundancia de terrenos urbanizados y pendiente de gestión urbanística en los barrios periféricos de la ciudad, prácticamente todos vacantes. Por último, en Tarragona y Reus se han empezado varias construcciones y se detecta un ligero incremento de precios, que podría indicar un principio de cambio de tendencia, si bien sigue predominando igualmente la estabilidad. Habrá que seguir las últimas noticias aparecidas sobre la suspensión del POUM de Tarragona (que no se incluye aún como alerta en el Mapa debido a la escasa información de la que actualmente disponemos).

- **Madrid** sigue liderando el “tirón” de la actividad inmobiliaria, actuando como motor y dinamizador del mercado. Se mantiene el aumento de la demanda y el dinamismo, tanto en alquiler como en venta, y que ahora se traslada también (estaba claramente centrado en el mercado residencial) al mercado de oficinas, tanto en las nuevas

actuaciones como en la reactivación de entornos clásicos de este segmento como es la zona de Azca. En ambos segmentos, la demanda sigue creciendo y los precios se mantienen al alza, tanto para el alquiler como para la venta.

Aun así, el principal factor diferenciador es que este dinamismo, además de aplicar a las actuaciones locales de reposición o rehabilitación, o en suelo ya finalista, da espacio también a grandes desarrollos inmobiliarios (Madrid Nuevo Norte, el desarrollo terciario del Aeropuerto Madrid-Barajas, la remodelación de Canalejas, Mahou-Calderón, Valdebebas, etc.) en un mercado en el que el suelo finalista y el stock de vivienda empiezan a escasear. Esto último, la escasez de suelo finalista, está propiciando también operaciones de comercialización y desarrollo de suelo en municipios del área metropolitana de la capital (sobre todo, al Sur). La zona Norte, con Pozuelo y Boadilla a la cabeza, también se muestra muy activa. También son significativas las actuaciones comerciales y terciarias previstas en el Corredor del Henares. Por otro lado, el alto incremento de los costes de construcción que se viene apreciando en la Comunidad, puede condicionar esta dinámica incidiendo en el precio del producto finalista, aspecto al que conviene hacer seguimiento.

- **Castilla y León** mantiene la tendencia de ediciones anteriores de este mapa. Sigue predominando la estabilidad en un mercado poco activo en el que la escasa actividad se centra en las principales ciudades (Valladolid, León, Burgos, etc.) y en la que despunta algo más la ciudad de Salamanca.
- Por su parte, **Castilla La-Mancha**, sigue acusando el lastre del importante stock generado durante el ciclo expansivo, principalmente en las provincias de Guadalajara y Toledo. La mayor actividad se concentra en los municipios próximos a Madrid. Algún repunte de actividad también en el entorno de la A-42 y el cinturón norte de Toledo. Por otro lado, sigue destacando el incremento de la actividad logística que está experimentando el entorno de la zona de Illescas, a mitad de camino entre Toledo y Madrid, en la A-42.
- En **Extremadura** se aprecia estabilidad. No hay iniciativas de construcción y continúa la bolsa de suelo vacante en Badajoz. En Cáceres se aprecia también mucha estabilidad, caracterizándose por ser una de las pocas capitales de provincia donde se están apreciando bajadas en los precios de alquiler.
- En **Andalucía** se mantiene la tendencia al alza de la actividad inmobiliaria en el entorno de la Costa del Sol y las principales ubicaciones de la Costa de Cádiz. Entre todo el litoral, además del habitual polo del entorno de Marbella, despunta de manera destacada la ciudad de Málaga como uno de los principales focos de atracción inmobiliaria actual. Al aumento de la demanda y el dinamismo residencial, se unen importantes proyectos turísticos/hoteleros de repercusión nacional o, incluso, internacional. La orientación de desarrollo turístico seguida por la ciudad en los últimos años ha favorecido esta evolución.

Por otra parte, las principales ubicaciones de la Costa de Cádiz parecen sumarse también a esta evolución positiva. Tarifa, Conil o Chiclana, donde parece que comienza a resolverse su situación urbanística, presentan claro aumento de demanda,

lo que está haciendo subir los precios, ante la falta de nuevas actuaciones. Algo más de stock se aprecia, sin embargo, en ubicaciones también clásicas de la demanda turística, como Chipiona o Sotogrande.

En la provincia de Sevilla, el desarrollo y la mayor actividad siguen localizados en la capital mientras que en los extremos oriental y occidental, Almería, Jaén y Huelva, continúan presentando el mayor estancamiento y falta de actividad, con mercados muy estabilizados y con poco movimiento.

- Finalmente, en el **Archipiélago Canario** se mantiene la situación de actualizaciones anteriores, con un mercado en el que prima la estabilidad, si bien, se aprecia un mayor dinamismo en las zonas más turísticas de las principales islas.

Conclusiones

En los últimos seis meses no se han registrado grandes cambios en las tendencias identificadas a principios de año por Sociedad de Tasación en el **Mapa del Tiempo Urbanístico**. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría hace medio año, la activación del mercado del suelo ya no es exclusiva de Madrid y Barcelona, pese a que siguen destacando respecto al resto. Se consolida esta activación tanto en Baleares como en la Costa del Sol (más aún con el despegue de Málaga capital), que seguían a cierta distancia la dinámica de Madrid y Barcelona. Además, entran a jugar nuevos actores como Alicante, Benidorm, Valencia o Zaragoza que, a un nivel más local, comienzan a incrementar su actividad y la demanda de suelo. El siguiente paso será observar si este repunte se mantiene a nivel local o es capaz de expandirse, como ha sucedido en las principales ubicaciones, a su área metropolitana y zonas de influencia próximas.

Por último, desde Sociedad de Tasación consideramos necesario insistir en que la heterogeneidad del mercado requiere un rigor exhaustivo en el análisis de cada localización y exige estar al día en cuanto a la legislación del sector y el planeamiento urbanístico local.

***ST Sociedad de Tasación** es una empresa independiente experta en valoraciones de todo tipo de bienes, especialmente activos inmobiliarios. Creada en el año 1982 es la primera sociedad de tasación nacida en España, ha realizado más de tres millones de tasaciones con un valor tasado superior a los dos billones de euros. Es líder en la generación de información y estadísticas inmobiliarias, creando en el año 1985 el primer índice de precios de vivienda publicado en España.*

Las empresas del Grupo Sociedad de Tasación ofrecen gran variedad de servicios en el ámbito inmobiliario: tasaciones para mercado hipotecario (ECO), valoraciones RICS, AVM, valoraciones por modelos estadísticos, Asesoramiento en Valor de Carteras, Certificaciones Energéticas, Consultoría Urbanística, Project Monitoring y desarrollos informáticos aplicados al sector inmobiliario. El Grupo tiene presencia en todo el territorio nacional a través de sus 13 delegaciones, 250 empleados y más de 900 profesionales independientes (arquitectos e ingenieros).



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TIPOLOGÍA DEL SUELO.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Planeamiento.

Capítulo 1. Introducción al planeamiento.

1. El modelo de gestión del plan y la crisis actual del sistema de prepotencia del planeamiento.
2. El planeamiento como legitimador de la gestión
3. La previsión de los instrumentos de gestión en la elaboración de los planes de ordenación

TALLER DE TRABAJO

Las claves del planeamiento urbanístico.

1. Plan General de ordenación urbana (PGOU).
2. Planes de Sectorización.
3. Planes parciales.
4. Planes especiales
5. Estudios de detalle.
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

PARTE SEGUNDA.

Planeamiento y Legislación Urbanística

Capítulo 2. Legislación estatal. Planeamiento y Legislación Urbanística

1. Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
2. Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
3. Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
4. Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
5. 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.
 - Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
 - Ordenación del territorio y ordenación urbanística.
 - Situaciones básicas del suelo.
6. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Transparencia y publicidad en el planeamiento urbanístico.

Los derechos de publicidad urbanística en las leyes 39/2015 y 40/2015.

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). Modelo de memoria.

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

2. Contenido del Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica (IMSE) en el planeamiento urbanístico.

- a. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas
Determinación de las Administraciones afectadas.
- b. Determinación de las infraestructuras o servicios resultantes de la actuación.
- c. Valoración de las infraestructuras y servicios.
- d. Determinación de los ingresos que devienen de la actuación para la Administración.
- e. Escrito de conclusiones y análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Pública.

3. La adecuación del suelo a usos productivos.

4. Formulario.

Memoria de sostenibilidad económica de la urbanización.

Capítulo 3. Legislación autonómica. Planeamiento y Legislación Urbanística

Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal DECRETO 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- El texto legal que autoenmienda parcialmente al POTA

TALLER DE TRABAJO.

Las 10 claves del planeamiento andaluz.

1. Normas Complementarias

2. Estándares de ordenación

3. La importancia de la costa.

4. Los convenios urbanísticos de planeamiento

5. La documentación en la tramitación del planeamiento.

6. Las competencias de la Comunidad para controlar a los ayuntamientos.

7. La posibilidad de suspensión del planeamiento.

8. La revisión del planeamiento.

9. El control suprarregional.

10. El registro de planeamiento



TALLER DE TRABAJO

Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía

- 1. Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.**
- 2. Planeamiento General de Andalucía.**
- 3. Planes Generales de Ordenación Urbanística de Andalucía.**
- 4. Planes de Sectorización de Andalucía.**
- 5. Planes de Desarrollo de Andalucía.**
- 6. Planes Parciales de Ordenación**
- 7. Planes Especiales de Andalucía.**
- 8. Estudios de Detalle de Andalucía.**
- 9. Catálogo de Andalucía.**
Aragón.

TALLER DE TRABAJO

El planeamiento urbanístico en Aragón.

- 1. El plan general de ordenación urbana (PGOU).**
- 2. Planes parciales.**
- 3. Planes especiales.**
- 4. Estudios de detalle.**
- 5. Ordenanzas de edificación y urbanización.**
Asturias.

• REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

- Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias**
Baleares.

TALLER DE TRABAJO

Instrumentos de ordenación urbanísticos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

- 1. Instrumentos de planeamiento y legislación sectorial**
- 2. Ejercicio de las competencias en materia urbanística**

TALLER DE TRABAJO

El planeamiento urbanístico en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

- 1. Ordenación urbanística de los municipios.**
 - a. El plan general y los planes de ordenación detallada.**
 - b. Los planes parciales y los planes especiales.**



2. El Plan general

- a. Contenido.
- b. Objeto del plan general
- c. Determinaciones del plan general
- d. Documentación de los planes generales
- g. Programación de las actuaciones
- h. Contenido de la memoria del plan general
- e. Contenido de los estudios económicos del planeamiento

3. Planes de ordenación detallada

- a. Contenido.
- b. Documentación de los planes de ordenación detallada
- c. Determinaciones de los planes de ordenación detallada

4. Planes parciales

- a. Función de los planes parciales.
- b. Superficies de los terrenos dotacionales
- c. Plazo de ejecución y memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.
- d. Documentación de los planes parciales

5. Planes especiales

- a. Concepto de planes especiales.
- b. Objeto de los planes especiales.
- c. Determinaciones de los planes especiales.
- d. Planes especiales de ordenación de actuaciones urbanísticas.

6. Estudios de detalle

7. Catálogos de elementos y espacios protegidos

8. Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad.

TALLER DE TRABAJO

Actuaciones urbanísticas del planeamiento urbanístico.

1. Actuaciones edificatorias.

2. Actuaciones de transformación urbanística.

3. Actuaciones aisladas

TALLER DE TRABAJO

El aprovechamiento urbanístico.

1. Aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.

2. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos

TALLER DE TRABAJO

El plan general en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

El plan general.

Objetivos de la ordenación del plan general.

Determinaciones del plan general

Densidades máximas y estándares dotacionales mínimos del plan general.



Canarias.

1. Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias.

2. Continuación del sistema de planeamiento diseñado por la DEROGADA Ley de Ordenación del Territorio de 1999.

- a. Sistema de planeamiento del 99.
- b. Directrices territoriales.
- c. Los planes insulares de ordenación.
- d. Los planes generales de ordenación.
- e. Estudios de detalle.
- f. Evaluación ambiental estratégica.
- g. Competencia exclusiva municipal en planeamiento urbanístico.
- h. La ordenación de los espacios naturales protegidos.

TALLER DE TRABAJO

Sistema de planeamiento e instrumentos de ordenación territorial en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1. Sistema de planeamiento.
2. Instrumentos de ordenación ambiental y territorial.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística.
4. Planeamiento insular.
5. Las directrices de ordenación
6. Los proyectos de interés insular y autonómico.
7. Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU).
 - Cantabria.
 - Castilla y León.

TALLER DE TRABAJO

Clases de planeamiento.

1. Planes e instrumentos territoriales

- a. Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León
- b. Directrices de ordenación de ámbito subregional
- c. Planes y proyectos regionales

2. Planes e instrumentos urbanísticos

- a. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)
 - Determinaciones
 - Planos de ordenación.
 - Catálogo.
 - Estudio económico.
- b. Normas urbanísticas municipales
 - Dotaciones urbanísticas.
 - Catalogación.
- c. Estudios de detalle
- d. Planes parciales
 - Objeto.
 - Documentación.
- e. Planes especiales



- f. Planes especiales de protección
 - g. Planes especiales de reforma interior
- Castilla La Mancha.



TALLER DE TRABAJO

La declaración de interés regional (DIR) en el urbanismo de Castilla la Mancha.



TALLER DE TRABAJO

Proyectos de singular interés (PSI) en el urbanismo de Castilla la Mancha.

1. Concepto. Proyectos de singular interés (PSI)

2. Determinaciones.

- a. Justificación de su interés y fundamentación en su caso de la utilidad pública o el interés social.
- b. Localización de las obras a realizar y delimitación de ámbito y terrenos afectados.
- c. Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto.
- d. Memoria y descripción detallada.
- e. Plazos de inicio y terminación de las obras.
- f. Estudio económico financiero.
- g. Forma de gestión.
- h. Estudio de impacto ambiental.
- i. Conformidad a la ordenación urbanística en vigor.
- j. Obligaciones asumidas por el promotor.
- k. Garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el promotor.
- l. Otras determinaciones.

TALLER DE TRABAJO

Planeamiento urbanístico en Castilla La Mancha

1. Clases de planes.

Planes de Ordenación Municipal.

(Art. 24 TRLOTAU y 37 a 49 Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes de Delimitación del Suelo Urbano

(Art. 25 TRLOTAU y 50 a 52 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Parciales

(Art. 26 TRLOTAU y 53 a 64 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

(Art. 27 TRLOTAU y 65 a 71 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Estudios de Detalle

(Art. 28 TRLOTAU y 72 a 75 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Especiales

(Art. 29 TRLOTAU y 76 a 84 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Especiales de Reforma Interior

(Arts. 85 a 96 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

2. Estándares mínimos

3. Formación y aprobación de los planes de urbanismo.

a. Documentación

Memoria

Informe de sostenibilidad económica

Análisis y propuestas relativos a ordenación del tráfico, movilidad y transporte colectivo.

Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental.

Los planos y la documentación gráfica



b. Fase de Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de delimitación de suelo urbano, determinados Planes especiales y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

4. Planes Parciales y Planes Especiales.

5. Vigencia, modificación y revisión de los Planes.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas relativos a la documentación según el tipo de planeamiento.

Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior con carácter general en Castilla la Mancha.

Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior que modifiquen la ordenación prevista por los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha.

Documentación exigible a los estudios de detalle en Castilla la Mancha.

Documentación exigible a los catálogos de bienes y espacios protegidos en Castilla la Mancha.

Documentación de los planes especiales con carácter general en Castilla la Mancha.

Documentación exigible a los planes parciales en Castilla la Mancha.

Documentación de los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha.

Documentación de los planes (en general) en Castilla la Mancha.

Determinaciones que han de contener los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha.

Determinaciones que han de contener los planes parciales en Castilla la Mancha.

Determinaciones que han de contener los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha.

Determinaciones que han de contener los planes de delimitación de suelo urbano en Castilla la Mancha.

Determinaciones que han de contener los estudios de detalle en Castilla la Mancha.

Cataluña.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

Extremadura

TALLER DE TRABAJO

Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura

1. Mejora de los trámites de coordinación intersectorial.

2. La técnica del diálogo administrativo.

3. Coordinación intersectorial

a. Órgano intersectorial, de coordinación y simplificación urbanística y territorial

b. Coordinación intersectorial del planeamiento urbanístico.

c. Coordinación de informes administrativos con finalidad urbanística.

4. Leyes modificadas

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5. Entrada en vigor y régimen transitorio

6. Examen de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura

Comisión de Coordinación Intersectorial

Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura Galicia.

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- a. Evaluación ambiental
- b. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.
- c. El plan básico autonómico y los planes básicos municipales.
- d. Planes parciales, los planes especiales, estudios de detalle y catálogos.

TALLER DE TRABAJO

El planeamiento Urbanístico en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Plan básico autonómico.
3. Plan general de ordenación municipal.
4. Planes básicos municipales.
5. Planes parciales.
6. Planes especiales.
7. Estudios de detalle.
8. Los catálogos.

TALLER DE TRABAJO

Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación y la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. La solución del urbanismo de Galicia a la declaración de nulidad del planeamiento urbanístico.
2. Reforma de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
Disposición transitoria segunda Adaptación del planeamiento
3. Medidas provisionales de ordenación urbanística en la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación.
Ámbito de aplicación.
Mantenimiento de la seguridad jurídica.
Protección del patrimonio cultural.
Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación.
Iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de planificación urbanística que sustituye al instrumento anulado. Plazos para su tramitación y aprobación.
Estudio de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación en cada ámbito que se pretenda ordenar provisionalmente.
Contenido del estudio.
Contenido y vigencia de la ordenación provisional.



Ordenación provisional en suelo clasificado como urbano y de núcleo rural en el instrumento anulado.
Ordenación provisional en ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico.
Tramitación para la aprobación de la ordenación provisional.
Madrid.
Murcia.

TALLER DE TRABAJO

El planeamiento urbanístico municipal

- 1. Plan General Municipal de Ordenación.**
- 2. Planes Parciales**
- 3. Planes Especiales.**
- 4. Estudios de Detalle.**
Navarra.

TALLER DE TRABAJO

El Planeamiento urbanístico municipal de 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. Instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra.**
- 2. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.**
- 3. El Plan General Municipal.**
- 4. Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes**
- 5. Planes Parciales**
- 6. Planes Especiales.**
- 7. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana).**
- 8. Estudios de Detalle.**
- 9. Proyectos de Urbanización**
- 10. Catálogos.**
- 11. Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización.**
- 12. Instrucciones Técnicas de Planeamiento.**

TALLER DE TRABAJO.

Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT). Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT) para el conjunto de la Comunidad Foral, identificados en cinco ámbitos geográficos: Pirineo, Navarra Atlántica, Área Central, Zonas Medias y Eje del Ebro. POT 1 "Pirineo/Pirinioak". POT 2 "Navarra Atlántica/Nafarroa Atlantikoa". POT 3 "Área Central/Area Zentrala". POT 4 "Zonas Medias/Erdialdeko Eremuak". POT 5 "Eje del Ebro/Ebro Ardatza"

TALLER DE TRABAJO

Las modificaciones puntuales del planeamiento 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.



Modificaciones puntuales del planeamiento

TALLER DE TRABAJO

El Planeamiento urbanístico de iniciativa particular 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.

Planeamiento urbanístico de iniciativa particular

TALLER DE TRABAJO

Los planes parciales 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 Parciales

Determinaciones de los Planes Parciales

Documentación de los Planes Parciales

TALLER DE TRABAJO

Programas de Actuación Urbanística (PAU) 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.

Documentación de los Programas de Actuación Urbanística

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

Los estudios de detalle 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.

Estudios de Detalle

Proyectos de Urbanización

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra

Procedimiento de elaboración de los planes parciales. Fases.

Documentación que han de contener los planes de sectorización.

Procedimiento de elaboración del plan general municipal de los municipios menores: fases.

Procedimiento de elaboración de los estudios de detalle: fases.

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



País Vasco.

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

TALLER DE TRABAJO.

El planeamiento en el País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio

1. Los planes urbanísticos

- a. Planes de ordenación estructural
 - Los planes generales de ordenación urbana
 - Los planes de compatibilización de planeamiento general.
 - Los planes de sectorización.
- b. Planes de ordenación pormenorizada

2. Los planes generales de ordenación urbana

3. Planes parciales y planes especiales.

4. La actualización de los estándares urbanísticos

5. Las reservas de suelo para viviendas protegidas

- Rioja.
- C. Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

El planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana.

1. El planeamiento urbanístico.

2. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial.

- a. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal.
- b. Instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal.

3. Planeamiento de ámbito municipal.

4. El plan general estructural y la ordenación estructural.

5. Planes parciales.

6. Planes especiales

7. Estudios de detalle.

8. Los proyectos de urbanización.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del planeamiento urbanístico y su ejecución en las comunidades autónomas.

PARTE TERCERA

Clases de planes urbanísticos.

Capítulo 4. Clases de planes urbanísticos.

1. Planes estatales y autonómicos.

2. Planes locales.

- a. Plan general de ordenación urbana (PGOU)
- b. Documentación del Plan General.
 - Interpretación del Plan General.
- c. Normas subsidiarias municipales

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



d. ¿Cómo se planifica el desarrollo urbanístico? Programas de actuación urbanística (PAU)

3. Planeamiento de desarrollo

- a. Planes especiales.
- b. Clases
 - PERI
 - Estudios de detalle.
 - Proyecto de urbanización.
 - Catálogos

4. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.

- a. Consulta directa.
- b. Informes urbanísticos.

5. Gestión urbanística y ejecución del planeamiento

- a. Instrumentos de planeamiento y ejecución necesarios para la edificación.
- b. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.
 - Licitación
 - Aprobación inicial
 - Información pública
 - Aprobación provisional
 - Aprobación definitiva
 - Equidistribución de beneficios y cargas
- c. Sujetos

6. Requisitos para poder ejecutar el planeamiento

Capítulo 5. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico.

1. Introducción.

2. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico. Problemas prácticos

- Documentación exigida
- 1) La memoria explicativa
 - 2) Estudio de repercusión en el tráfico de vehículos
 - 3) Informes exigidos por la legislación sectorial

2. El silencio en la aprobación de los planes de urbanismo

3. Aprobación definitiva condicionada

4. Jerarquía normativa

TALLER DE TRABAJO

Expediente de encargo de redacción de plan general. Modelo de expediente.

1. Formulación de los planes

2. Redacción de los instrumentos de planeamiento

3. Técnicos competentes para la redacción del Plan

4. FORMULARIO. Procedimiento de expediente de encargo de redacción de plan general.

- 1. Informes previos
- 2. Decreto de iniciación
- 3. Expediente de contratación: elaboración del Pliego de Condiciones del Concurso
- 4. Decreto de convocatoria de concurso (en procedimiento abierto o restringido)
- 5. Anuncio de la convocatoria
- 6. Mesa de Contratación: Informe sobre las ofertas presentadas y Propuesta



7. Decreto de adjudicación

TALLER DE TRABAJO

La aprobación inicial del planeamiento general en la normativa estatal y autonómica.

1. Normativa aplicable

Régimen jurídico de la aprobación inicial del planeamiento urbanístico general

2. Documentación necesaria con carácter estatal

Planos de ordenación

Contenido mínimo de la memoria

3. Documentación necesaria con carácter autonómico

Estrategia y modelo de ocupación del territorio

TALLER DE TRABAJO.

La regulación de la simultaneidad de obras de urbanización y edificación en la construcción de nuevos sectores urbanos.

1. El Proyecto de Urbanización.

2. La simultaneidad entre obras de urbanización y de edificación.

3. La previsión de La simultaneidad de las obras en el proyecto de urbanización.

a. Consideraciones en la redacción del proyecto de urbanización por el efecto de la simultaneidad de obras.

b. Precauciones de la simultaneidad en el proyecto de urbanización.

4. Coordinación de la simultaneidad de obras entre el ayuntamiento y el promotor. Convenio regulador.

5. Hito de finalización del proceso de simultaneidad.

6. Consejos finales.

Capítulo 6. Las determinaciones del Plan General.

1. Memoria y Estudios Complementarios.

2. Planos de información y de Ordenación Urbanística del Territorio.

3. Normas Urbanísticas.

4. Programa de Actuación.

5. Estudio Económico-Financiero.

TALLER DE TRABAJO.

La memoria en la legislación urbanística estatal.

TALLER DE TRABAJO

¿Para qué sirve la memoria en el planeamiento urbano?

1. La verdadera importancia de la Memoria en el planeamiento urbanístico.

2. La motivación del plan urbanístico

3. Motivación de las modificaciones posteriores durante la tramitación del instrumento de planeamiento



4. Consecuencias jurídicas de la ausencia o deficiencia de la memoria

5. La memoria y la interpretación del planeamiento

TALLER DE TRABAJO.

Memoria, estudio económico y programa.

1. La memoria

- a. Efectos de la contradicción entre los documentos del planeamiento
- b. Contenido de la memoria
- c. Falta o insuficiencia de la memoria en el planeamiento

2. El estudio económico financiero

- a. Concepto y características
- b. Contenido del estudio económico financiero
- c. Falta o insuficiencia del estudio económico financiero

3. El Programa de Actuación

TALLER DE TRABAJO

Casos prácticos. Solución a un supuesto real de modificación de un PGOU a instancias de promotora.

PARTE CUARTA.

Tipología del suelo.

Capítulo 7. Clases de suelo. Legislación estatal.

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.

Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

Criterios básicos de utilización del suelo.

Situaciones básicas del suelo.

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Capítulo 8. Clases de suelo. Legislación autonómica.

Andalucía

Aragón

TALLER DE TRABAJO

Tipología urbanística del suelo en Aragón.

1. Régimen urbanístico del suelo.

2. Clasificación y categorías del suelo.

- a. Suelo urbano
- b. Suelo urbanizable
- c. Suelo no urbanizable

3. Obligaciones del promotor En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

Asturias

Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias

Baleares



TALLER DE TRABAJO

Tipología urbanística del suelo en Baleares. Régimen urbanístico del suelo en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

1. Suelo urbano

- a. Concepto de solar
- b. Derechos de las personas propietarias de suelo urbano
- c. Deberes de las personas propietarias de suelo urbano

2. Suelo urbanizable

- a. Concepto de suelo urbanizable.
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

3. Suelo rústico

- a. Núcleos rurales
- b. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico
- c. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo rústico ordenado como núcleo rural
- d. Actos de división de terrenos clasificados como suelo rústico

TALLER DE TRABAJO

Medidas de desclasificación de suelo de desarrollo urbano no transformado en Mallorca. Canarias

TALLER DE TRABAJO

Tipología del suelo en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1. La recalificación automática de tipologías de suelo a la entrada en vigor de la ley 4/2017 y régimen transitorio.

2. Régimen jurídico del suelo.

- a. Suelo rústico, urbanizable y urbano.
- b. Se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.
- c. El suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada.
- d. Tratamiento de la tipología del suelo en la Ley 4/2017.
- e. Categorías especiales para el suelo rústico.
- f. Suelo urbanizable.
- g. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

TALLER DE TRABAJO

El régimen jurídico del suelo de Canarias.

1. Trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano.

2. Ordenación y utilización del suelo rústico.

- Cantabria
- Castilla La Mancha
- Castilla León
- Cataluña
- Extremadura

TALLER DE TRABAJO

El suelo no urbanizable en la reforma de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley



15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- a. Aprovechamientos en suelo no urbanizable.
- b. El régimen del suelo no urbanizable.

Galicia
Madrid

TALLER DE TRABAJO

Régimen urbanístico del suelo en Madrid.

1. La clasificación del suelo.

- a. Suelo urbano
 - i) Suelo urbano común
 - ii) Áreas de planeamiento incorporado
 - iii) Áreas de planeamiento específico
 - iv) Áreas de planeamiento remitido
- b. Suelo urbanizable
 - i) Suelo urbanizable programado incorporado
 - ii) Suelo urbanizable programado
 - iii) Suelo urbanizable no programado
- c. Suelo no urbanizable
 - i) Suelo no urbanizable común
 - ii) Suelo no urbanizable protegido:
 - Suelo no urbanizable de protección especial
 - Suelo no urbanizable de protección ecológica
 - Suelo no urbanizable de protección forestal
 - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas

2. Terrenos dotacionales

- a. Sistemas generales
- b. Dotaciones locales

3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo.

- a. En el suelo urbano
- b. En el suelo urbanizable
- c. En el suelo de sistemas generales.

4. Régimen del suelo urbano

5. Régimen del suelo urbanizable.

- Suelo urbanizable programado incorporado
- Suelo urbanizable programado
- Suelo urbanizable no programado

6. Régimen del suelo no urbanizable.

Murcia

TALLER DE TRABAJO

Tipología urbanística del suelo en Murcia.

1. Clases de suelo.

- a. Suelo urbano
- b. Suelo no urbanizable.
- c. Suelo urbanizable.

2. Régimen del suelo urbano.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



3. Régimen general de edificación y usos en suelo urbano.

Navarra

TALLER DE TRABAJO

Tipología del suelo en Navarra. Régimen urbanístico del suelo. 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. El régimen urbanístico del suelo.

- Derechos de los propietarios.
- Clasificación del suelo.

2. Suelo urbano.

- Condición de suelo urbano.
- Suelo urbano consolidado y no consolidado.
- Solar.
- Derechos de los propietarios de suelo urbano
- Deberes de los propietarios de suelo urbano.

3. Suelo no urbanizable.

- Condición de suelo no urbanizable.
- Suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación.

4. Suelo urbanizable.

- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable
- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

TALLER DE TRABAJO

Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de preservación.

TALLER DE TRABAJO

Tipología del suelo 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.

Régimen Urbanístico del Suelo

Servicios urbanísticos requeridos al suelo urbano

Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación privada en suelo urbano

Urbanización y edificación simultáneas

Cédula urbanística

Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable

Sistemas generales

Dotaciones de un sector de suelo urbanizable

Dotaciones mínimas

Módulos

Cesiones obligatorias

País Vasco



TALLER DE TRABAJO.

La Ley 2/2006 y el tratamiento conjunto del suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado

La Rioja
C. Valenciana

TALLER DE TRABAJO

Tipología urbanística del suelo en la Comunidad Valenciana.

1. Clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.

2. Condición jurídica de solar.

- a. Requisitos para que las parcelas tengan la condición de solar.
- b. El deber de edificación de los solares.
- c. Facultades de los propietarios de solares antes de ser incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior.
- d. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

3. Régimen del suelo no urbanizable y suelo urbanizable sin programa de actuación.

- a. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.
- b. Declaración de interés comunitario para usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable.
- c. Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

TALLER DE TRABAJO

Clasificación y categorización del suelo en un Plan general de ordenación urbana. Caso real y justificación muy extensa y detallada. Magnífico ejemplo de un caso real.

Capítulo 9. Información urbanística previa. Imprescindible antes de promover o edificar.

1. Plan general de ordenación urbana.

2. Interpretación del Plan General.

3. Información urbanística. Publicidad del planeamiento.

4. Consulta directa.

5. Cédulas urbanísticas.

6. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.

TALLER DE TRABAJO

La cedula urbanística.

1. La cédula como garantía escrita del planeamiento.

2. Derecho a indemnización por errores en la cédula.

TALLER DE TRABAJO.

Aprovechamiento urbanístico y Registro de la Propiedad.

Aprovechamiento urbanístico

Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento.

Inscripción de los actos de transferencia y gravamen de aprovechamiento urbanístico.



Transmisión o distribución de aprovechamientos entre fincas inscritas en diferentes registros

Autorización urbanística de la transferencia de aprovechamientos urbanísticos

Transferencias coactivas de aprovechamiento

Aprovechamiento inscrito como disgregado de las fincas

Ocupación directa de fincas

Expropiación forzosa de fincas determinadas

TALLER DE TRABAJO

La anotación preventiva por incoación de expediente sobre disciplina urbanística. Modelos.

1. Inscripción en el Registro de los actos de naturaleza urbanística
2. Tipos de asientos que se practican en el Registro de la Propiedad por el sistema de fincas.
3. Acceso al Registro de los actos urbanísticos
4. Las anotaciones preventivas en el procedimiento de disciplina urbanística

FORMULARIO

Solicitud al registro de la propiedad, de práctica de anotación preventiva para la constancia de incoación de expediente sobre disciplina urbanística

1. Resolución municipal incoando un procedimiento de protección de la legalidad urbanística o sancionador por infracción urbanística
2. Certificación del Secretario de la Corporación sobre la citada Resolución
3. Oficio al Sr. Registrador de Propiedad solicitando la Práctica de la anotación preventiva
4. Modelo de anotación preventiva

Capítulo 10. Procedimiento de legalización de construcciones autorizables en suelo no urbanizable.

1. Construcciones autorizables en suelo no urbanizable común.

1. Procedimiento autorizador.
2. Determinaciones a contemplar por la documentación.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico. Reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

PARTE QUINTA.

Formularios.

ANEXO 1.

Formularios de tramitación de un PGOU.

A. AVANCE DEL PLANEAMIENTO

1. Resolución municipal iniciando la formulación del PGOU.
2. Informe del secretario judicial para la aprobación del PGOU.



3. Resolución municipal sobre la elaboración del PGOU. Convocatoria de concurso para redactar el PGOU.

4. Informe técnico dando cuenta de la elaboración del avance

5. Acuerdo de aprobación del avance.

6. Anuncio del avance

7. Presentación de alegaciones.

8. Informes de la secretaría sobre las alegaciones.

9. Fase de información pública e informes de la secretaría sobre la elaboración del PGOU.

10. Aprobación municipal del avance de PGOU. Anuncios e informes de la secretaría.

11. Peticiones de informes hidrográficos, carreteras, etc.

B. SUSPENSIÓN POTESTATIVA DE LAS LICENCIAS

1. Informe técnico razonado para suspender las licencias en el proceso de formulación

Modelo a

Modelo b

2. Informe jurídico.

Modelo a

Modelo b

3. Acuerdo de suspensión potestativa

Modelo a

Modelo b

4. Anuncio de la suspensión

Modelo a

Modelo b

C. APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

C 1. SUSPENSIÓN OBLIGATORIA DE LICENCIAS

1.1. Informe técnico previo a la aprobación inicial sobre la suspensión obligatoria de licencias.

1.2. Informe jurídico.

1.3. Acuerdo de suspensión obligatoria.

1.4. Anuncio dando cuenta de la suspensión.

C 2. ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL

C 3. ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

C 4. ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

a) Sin alegaciones.

Modelo a

Modelo b

b) Con alegaciones.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

C 5. SOLICITUD DE INFORME A LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL Y ÓRGANO COMPETENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA



C 6. ENVÍO DE LA DOCUMENTACIÓN A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

- Modelo a
- Modelo b

C 7. RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO COMPETENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

- Modelo a.
- Modelo b.

C 8. PUBLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

- Modelo a.
- Modelo b.

D. APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL POR SILENCIO POSITIVO

D 1. CERTIFICACIÓN DE HABER TRANSCURRIDO N.. MESES DESDE LA REMISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

D 2. ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO ENTENDIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL

D 3. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

E. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

E 1. MEMORIA DEL PLAN

E 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

E 3. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

- 1) Planos para todo el territorio.
- 2) Planos para suelo urbano.
- 3) Planos suelo urbanizable.

F. PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL

G. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL

H. ESPECIALIDADES DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES EN LAS DISTINTAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

I. MODELO DE UNAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN GENERAL

1. SOLICITUD DE CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

2. OBSERVACIONES SOBRE OTROS SISTEMAS DE OBTENER LA INFORMACIÓN.

- a. Consulta directa.
- b. Las Cédula urbanística.

J. MODELO DE CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AYUNTAMIENTO DE -----.

ANEXO 2

Modelo de Plan General

- Objeto y alcance
- Ámbito temporal
- Modificación.
- Nulidad.
- Contenido
- Interpretación



Planes Parciales.
Planes Especiales
Estudios de Detalle.
Plan de Etapas.
Proyectos de urbanización
Consulta e información urbanística
Actos sujetos a licencia.
Parcelación.
Comprobación e inspección
Sanciones, Recursos, Libro Registro.
Definiciones.
Condiciones técnicas y constructivas. Normas técnicas generales.
Condiciones de composición y estéticas. Composición de los edificios.
Seguridad y solidez en construcciones.
Deber de conservación.
Ejecución subsidiaria.
Unidad edificable.
Retranqueos
Entrantes, salientes y vuelos en Planta Baja.
Normas urbanísticas en función de la clase de suelo (urbanizable, no urbanizable).

ANEXO 3

Modificación del Plan General Municipal

- 1. Solicitud de modificación puntual del Plan General Municipal**
- 2. Memoria justificativa de la modificación puntual del Plan General Municipal**
- 3. Iniciación del expediente**
- 4. Informe jurídico**
- 5. Acuerdo municipal relativo a las Normas subsidiarias.**
- 6. Suspensión de licencias.**

ANEXO 4.

Normas Subsidiarias de Planeamiento

- 1. Informe técnico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento**
- 2. Informe jurídico de Secretaría.**
- 3. Decreto de Alcaldía aprobando el avance.**
- 4. Informes técnicos adicionales.**
- 5. Acuerdo aprobación inicial de las Normas Subsidiarias del planeamiento.**
- 6. Alegaciones al acuerdo de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal.**
- 7. Acuerdo sobre la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del planeamiento**
- 8. Modelo completo de Normas subsidiarias de planeamiento.**
- 9. Supuestos especiales de modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.**

ANEXO 5.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Los programas de actuación urbanística (PAU) y sus formularios.

ANEXO 6. CASOS PRÁCTICOS.

- 1. EXAMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA (PLANEAMIENTO, LICENCIAS, LITIGIOS, TRIBUTOS LOCALES, RECURSOS CONTENCIOSO ADMINISTRATIVOS.**
- 2. PROYECTO REPARCELACIÓN FORZOSA DE UN SECTOR.**
- 3. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.**

ANEXO 7

Cédula Urbanística

- 1. Modelo de expediente de solicitud de cédula urbanística.**
- 2. Comunicación**
- 3. Decreto de tramitación**
- 4. Oficio de requerimiento o subsanación.**
- 5. Informe de los Servicios Técnicos Municipales**
- 6. Notificación de la cédula al interesado**

ANEXO 8

Proyecto de delimitación de suelo urbano

- 1. Proyecto de delimitación de suelo urbano. Memoria**
- 2. Modelo de plan de sectorialización**
 - 1. Introducción**
 - 2. Análisis del área e información urbanística**
 - 3. Procedencia y oportunidad de la sectorización.**
 - 4. Descripción y determinaciones urbanísticas.**

3. Normas urbanísticas

- Disposiciones generales
- Disposiciones particulares
- Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado
- Gestión del suelo urbanizable «sectorizado /programado /delimitado».
- Ejecución del suelo «urbanizable sectorizado /programado /delimitado».
- Planos de información

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del planeamiento urbanístico.**
- **Plan General de ordenación urbana (PGOU).**
- **Planes de Sectorización.**
- **Planes parciales.**
- **Planes especiales**
- **Estudios de detalle.**
- **Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
- **Expediente de encargo de redacción de plan general. Modelo de expediente.**
- **La aprobación inicial del planeamiento general en la normativa estatal y autonómica.**
- **La regulación de la simultaneidad de obras de urbanización y edificación en la construcción de nuevos sectores urbanos.**
- **Análisis de formularios y expedientes de planeamiento urbanístico.**

PARTE PRIMERA.

Planeamiento.

Capítulo 1. Introducción al planeamiento.



1. El modelo de gestión del plan y la crisis actual del sistema de prepotencia del planeamiento.