

INSTRUCCIÓN 01/2022, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA

Actualizada a 9.04.2022

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (**LISTA**) establece en su Disposición Transitoria Primera la aplicación **íntegra, inmediata y directa** de sus determinaciones desde su entrada en vigor la cual se produjo, según la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el 24 de diciembre del pasado año.

Dada que los actuales instrumentos de ordenación urbanística se han redactado o adaptado en el anterior marco normativo (LOUA), la nueva Ley establece en sus Disposiciones Transitorias las reglas que hacen posible su aplicación inmediata.

Reglas entre las que tienen especial relevancia las que establece los terrenos que -tras la entrada en vigor de la LISTA- deben tener la **consideración de suelo urbano** y las que determinan el **régimen aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbanizable** en el planeamiento general vigente.

En concreto, la **Disposición Transitoria Primera a)** de la LISTA establece:

"Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación **íntegra, inmediata y directa** desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) **Clasificación** del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 1º Tendrán la **consideración de suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el **artículo 13** y también aquellos clasificados como suelo urbano por el **instrumento de planeamiento general vigente**, si lo hubiera.
El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14
 - 2º (...)
 - 3º Los ámbitos de **suelo urbanizable ordenado o sectorizado** podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.
 - 4º Los ámbitos de **suelo urbanizable no sectorizado** podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
- (...)"

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

CÓDIGO CSV

b63741e27d9dbcfdd896b8806fcac9b4d0cdc5b

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

09/04/2022 08:29:50 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Para una correcta e inmediata aplicación de la LISTA parece conveniente, a través de la presente Instrucción, **identificar y delimitar**:

- Los suelos que, tras la entrada en vigor de la citada Ley, tienen la **consideración de suelo urbano (Disposición Transitoria Primera a) 1.º)**
- Los ámbitos de **suelo urbanizable** del planeamiento general vigente, estableciendo el **régimen aplicable** a los mismos tras la entrada en vigor de la LISTA (**Disposición Transitoria Primera a) 3.º y 4.º**).

2. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA (Disposición Transitoria Primera a) 1º)

Tras la entrada en vigor de la LISTA y según el apartado a) 1.º de la Disposición Transitoria Primera:

"1.º *Tendrán la consideración de **suelo urbano** los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera*"

Según el apartado 1 del artículo 13 de la LISTA:

- "1. **Conforman el suelo urbano** los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
- (...)
- b) **Estar transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) **Estar ocupados por la edificación**, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca."

A efectos de determinación del porcentaje de terrenos ocupados por la edificación (apartado c) del citado artículo 13.1 de la LISTA), se considera como **ámbito de análisis** el establecido en el planeamiento general vigente.

En consecuencia, desde la entrada en vigor de la LISTA, tienen la consideración de suelo urbano:

a) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

Terrenos que se corresponden con el suelo urbano delimitado en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y que han grafiado sobre una base cartográfica actualizada.

b) Los terrenos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación.

También tienen la consideración de suelo urbano, desde la entrada en vigor de la LISTA, los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una

red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Estar **transformados urbanísticamente** por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Estar **ocupados por la edificación**, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

En todo caso, **se excluyen del análisis** del suelo urbano:

- Los terrenos que forman parte del DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO deslindado.
- Los terrenos que forman parte del DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE deslindado.
- Los terrenos que forman parte de VÍAS PECUARIAS deslindadas, salvo que (de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la LISTA) el suelo hubiese alcanzado la condición de urbano antes de la entrada en vigor de la LOUA.
- Los terrenos que formen parte de MONTE PÚBLICO deslindado

El PGOM incluirá dichos terrenos en la clase de suelo que les corresponda.

En el plano de "**Identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA**" que se acompaña a esta Instrucción se **identifican y delimitan** los terrenos que, desde la entrada en vigor de la LISTA, tienen la **consideración de suelo urbano**.

El reconocimiento de la consideración de suelo urbano efectuado por la presente Instrucción tiene carácter meramente **instrumental**, pues no presupone ni el cumplimiento de la condición de solar ni la disponibilidad de ordenación detallada (condiciones ambas necesarias para el desarrollo o ejecución de los terrenos) sino su mera identificación a los efectos de establecer el **régimen** aplicable a los terrenos desde la fecha de entrada en vigor de la nueva ley del suelo de Andalucía.

Conviene precisar que, si bien las condiciones que establece la LISTA para establecer el suelo urbano son similares en lo esencial a las establecidas en la legislación anteriormente vigente (LOUA), presentan algunas **diferencias** derivadas del reconocimiento que hace la LISTA de los terrenos ya transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación, real y efectivamente, lo que tiene como consecuencia que el suelo urbano en el municipio de Marbella y, a partir de la citada fecha, ocupe mayor extensión (concretamente 50.047.200 m²s) que el delimitado en el planeamiento vigente que corresponde al suelo urbano del EAP-LOUA (que asciende según reciente medición realizada sobre cartografía actualizada a 39.890.200 m²s), lo que supone un incremento del **25,46 %**.

3. RÉGIMEN APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA.

De conformidad a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera a) 1º, el suelo que no resulte clasificado como urbano tiene la consideración de **suelo rústico**.

Sin perjuicio de lo anterior, la LISTA regula en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera el **régimen aplicable** -según el estado de tramitación de los correspondientes **instrumentos de planeamiento de desarrollo** (Plan Parcial o Plan de Sectorización) - a los terrenos clasificados como suelo urbanizable en el plan general vigente.

A la vista de lo anterior, tendremos:

a) Suelos urbanizables con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado

Se encuentran en esta situación los siguientes **sectores de planeamiento parcial**:

- URP-SP-8
- URP-SP-19
- URP-NG-1
- URP-NG-11 Bis
- URP-NG-16
- URP-MB-2
- URP-RR-7
- URP-AL-1
- URP-VB-1c
- URP-VB-1d
- URP-VB-3

El régimen aplicable a estos ámbitos es el establecido en el apartado 1 de la **Disposición Transitoria Segunda "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes"**.

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley."

En consecuencia, dichos Planes Parciales vigentes conservan su total vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento.

b) Suelos urbanizables con instrumento de planeamiento de desarrollo en tramitación.

Los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado con plan parcial en tramitación son los siguientes:

- URP-SP-12
- URP-NG-5
- URP-NG-8
- URP-NG-21
- URP-NG-22
- URP-MB-7
- URP-RR-5

Las áreas de suelo urbanizable no sectorizado con plan de sectorización actualmente en tramitación son las siguientes:

- Sectorización Marbería
- Sectorización Siete Revueltas
- Sectorización El Realejo

Por lo que respecta a estos instrumentos actualmente en tramitación, les será de aplicación lo dispuesto en la **Disposición Transitoria Tercera de la LISTA "Planes e instrumentos en tramitación"**:

- "1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.*
- 2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido."*

c) Suelos urbanizables sin instrumento de planeamiento de desarrollo

Los suelos urbanizables sectorizados que no han iniciado la tramitación del correspondiente Plan Parcial son los siguientes:

- URP-SP-1
- URP-SP-6
- URP-NG-20
- URP-NG-13

El régimen aplicable a esos suelos es el establecido en el apartado a) 3.ª la **Disposición Transitoria Primera** de la LISTA:

- "3ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.*

Por lo que respecta al suelo urbanizable no sectorizado (cuyos ámbitos no se delimitan en el Plan General) que aún no hubieran iniciado la tramitación de un Plan de Sectorización, su régimen se regula en el apartado a) 4.º de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA:

“4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a las condiciones y criterios establecidos en el Plan General vigente para su sectorización requiriendo, previamente a la tramitación del pertinente Plan Parcial, la aprobación de la Propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística regulada en el artículo 25 de la LISTA.

En el plano de “**Identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA**” que se acompaña a esta Instrucción se identifican y delimitan los terrenos de suelo urbanizable del planeamiento vigente, indicando su **estado de tramitación** y, en consecuencia, el **régimen** que, según la LISTA, resulta aplicable a los mismos.

Conviene aclarar que el reconocimiento del régimen aplicable al suelo urbanizable del vigente Plan General, efectuado por la presente Instrucción, tiene carácter meramente **instrumental**. Por consiguiente, en los ámbitos de suelo urbanizable que se encuentren en tramitación o en los que aún no hubieran iniciado la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo, esta tramitación queda condicionado al cumplimiento de la normativa sectorial que fuese de aplicación. Además, deben quedar **excluidos** de dichos ámbitos los terrenos que, de conformidad a lo dispuesto en el apartado 3 de la presente Instrucción, tengan ya la consideración de suelo urbano tras la entrada en vigor de la LISTA, cuestión que deberá solventarse caso a caso.

4. INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE EN TRAMITACIÓN

Además, en el plano de “Identificación del suelo urbano y régimen del suelo urbanizable tras la entrada en vigor de la LISTA” que acompaña a la presente Instrucción, se identifican **dos innovaciones** del Plan General vigente que se encuentran actualmente **en tramitación**, innovaciones que se rigen también por la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA

- Modificación Variante CN-340 junto a salida 175 A-7 (cambio de clasificación de los terrenos de SNU a SUNC)
- Modificación Las Dunas (que afecta a terrenos clasificados como SUS y SUNS)

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo y Vivienda

ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES

SUELO URBANO		Superficie (m ²)	
Suelo urbano del planeamiento vigente (EAP-LOUA)		39.890.200	
Suelos transformados urbanísticamente u ocupados por la edificación (art. 13 LISTA)		10.157.000	
TOTAL SUELO URBANO		50.047.200	
ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO		Superficie (m ²)	
Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo aprobado	SUS con PPO aprobado	1.035.971	1.035.971
Suelo urbanizable con instrumento de desarrollo en tramitación	SUS con PPO en tramitación	1.172.966	2.541.236
	SUNS con PS en tramitación	1.368.270	
Suelo urbanizable sin instrumento de desarrollo	SUS sin PPO	254.759	8.389.090
	SUNS sin PS	8.134.331	
Innovaciones PGOU86	SUS/SUNS	207.293	298.083
	SNU a SUNC	90.790	
TOTAL ACTUACIONES			12.264.380

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: 5fb18cd917e736623266909803313b3afb5814f100fd3c1e27dc57ac90dec26bb0f06fcdff3f71a0a5880ac6b2c542d4bfbef189b10bfca4de4aaebb77189b56

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0016475 2022 000000000000000000000010122147

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 09/04/2022 8:29:03

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

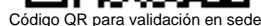
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: b63741e27d9dbcffd896b8806fcacf9b4d0cdc5b

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf