

## INSTRUCCIÓN 02/2021, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE LOS PROYECTOS PÚBLICOS DE URBANIZACIÓN (PPU) Y LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (POU)

Actualizada a 5.04.2023

La presente Instrucción tenía y tiene como objeto la regulación en el municipio de Marbella de los Proyectos Públicos de Urbanización (PPU) y los Proyectos de Obras de Urbanización (POU) en el marco del vigente PGOU de 1986 y de la "Ordenanza Municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización".

Sin embargo, habiendo entrado en vigor, con fecha 24/12/2021, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y, posteriormente, con fecha 22/12/2022, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), este Centro Directivo considera necesario **adecuar el contenido de la presente Instrucción 2/2021 a los contenidos de los citados textos legales.**

### 1. ANTECEDENTES

Si bien el principio general es que la ejecución de las obras de urbanización se realice de forma sistemática en el seno de la correspondiente unidad de ejecución mediante el oportuno Proyecto de Urbanización, existen numerosas situaciones que obligan a una ejecución no sistemática del planeamiento.

Podemos citar, a título de ejemplo, las obras de urbanización que no se hubieran incluido dentro de unidades de ejecución (como puede ser la ejecución de determinados sistemas generales) o las obras de urbanización que no estén previstas en el planeamiento urbanístico.

### 2. TIPOS DE DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Por lo que respecta a los proyectos técnicos que deben definir las obras de urbanización, conviene recordar que nuestro Plan General recoge tres tipos de instrumentos:

**Art. 102.- Definición y tipos de urbanización.**

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un **Proyecto de Urbanización**. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán **Proyectos Públicos de Urbanización**. Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un Proyecto de Urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un **Proyecto de Obras de Urbanización**.

Relación a la que habría que añadir los **proyectos de edificación** cuando deban o puedan incluir las obras de urbanización de mera reparación, renovación o mejora

1

en obras o servicios ya existentes, necesarias y preceptivas para la edificación de los solares.

Esta tipificación se ha reflejado y sistematizado en la **Ordenanza Municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización**.

*Artículo 1. Tipos y documentos técnicos de las obras de urbanización*

1. Las obras de urbanización se definirán y detallarán mediante alguno de los siguientes instrumentos técnicos:

- a) Proyectos de urbanización (PU).
- b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización (POU).
- c) Proyectos públicos de urbanización (PPU).
- d) Anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación.

### 3. TIPOS DE PROYECTOS TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO SISTEMÁTICAS SEGÚN LA ORDENANZA MUNICIPAL.

Dejando al margen las obras de urbanización complementarias a la edificación y los incluidos en los proyectos de urbanización, nos encontramos en la ordenanza municipal **dos tipos de proyectos de obras de urbanización** para la ejecución asistemática del planeamiento según la legislación anteriormente vigente:

- Los **Proyectos de Obras Ordinarios**, regulados en el artículo 67.3 RPU:

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, **proyectos de obras ordinarias** que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

- Los **Proyectos de Obras Públicas Ordinarias**, regulados en el artículo 143 LOUA

**Artículo 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.**

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

La distinción entre ambos tipos de proyectos técnicos, recogidos y regulados también en nuestro Plan General se efectúa en la citada Ordenanza municipal, que **resuelve** las dudas que pudieran plantearse. Dice el artículo 1 de la Ordenanza municipal:

3. Los proyectos de obras de urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 RPU, no tienen por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones urbanizadoras de los planes. Su denominación y contenido se ajustará, en cada caso, al de las obras que constituyan su objeto específico.
4. Los proyectos públicos de urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 LOUA, detallan las obras de urbanización de iniciativa pública, pudiendo tener por objeto, entre otros:
- a) La ejecución los sistemas generales
  - b) La ejecución de obras de urbanización no previstas en el planeamiento o que no se hubieran incluido en unidades de ejecución.

De conformidad a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo citado de la Ordenanza, se consideran **Proyectos de Obras de Urbanización (POU)**, aquellos que no tienen por objeto el desarrollo integral del conjunto de determinaciones de un Plan y se consideran **Proyectos Públicos de Urbanización (PPU)**, aquellos que, además de no tener por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones urbanizadoras de los planes (artículo 143 LOUA), **son de iniciativa pública**.

A estos efectos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 170 LOUA, se consideraban de iniciativa pública tanto los proyectos promovidos por una Administración pública como los promovidos por las entidades adscritas o dependientes de la misma.

#### 4. LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA LISTA Y SU REGLAMENTO

La LISTA y su reglamento establecen la siguiente tipificación para los proyectos técnicos que tienen por objeto definir las obras de Urbanización:

##### **Artículo 188. Clases de obras de urbanización**

(...)

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un **proyecto de obras de urbanización**. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

a) **Proyectos de urbanización**, cuando tengan por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización precisas para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización. Su aprobación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 192 y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.

b) **Proyectos de obras ordinarias de urbanización**, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de **obras públicas ordinarias**.

c) **Obras de urbanización complementarias a la edificación**. Cuando en suelo urbano no sometido a actuación de transformación y en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana, sean necesarias obras de

3

urbanización para la edificación de los solares que consistan en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del Reglamento.

d) **Otras actuaciones urbanizadoras**

**5. PROCEDENCIA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (PU), DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (POU) Y LOS PROYECTOS PÚBLICOS DE URBANIZACIÓN (PPU).**

A la vista de lo regulado en la nueva legislación urbanística, cabe establecer la siguiente tabla de equivalencias entre los proyectos técnicos regulados en la LISTA y su reglamento y los regulados en el PGOU86 y en la "Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras de urbanización".

PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
Según LISTA y RGLISTA	Según PGOU86 y Ordenanza municipal	Ámbito de aplicación
Proyecto de urbanización	Proyecto de urbanización (PU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ATU-NU</li> <li>• ATU-RI (salvo terrenos excluidos de UE)</li> </ul>
Proyecto de obras ordinarias de urbanización	Proyecto de obras de urbanización (POU)	En general, serán de aplicación cuando se actúe asistemáticamente en cualquier clase de suelo. Y, en concreto, en:
Proyecto de obras públicas ordinarias	Proyectos públicos de urbanización (PPU)	
Obras de urbanización complementarias a la edificación	Obras de urbanización complementarias a la edificación (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ATU-RI (solo terrenos excluidos de UE)</li> <li>• ATU-MU</li> <li>• Suelo urbano no incluido en ATU</li> </ul>

(\*) Solo cuando las obras consistan en la mera reparación o mejora en obras o servicios ya existentes.

**5.1. Proyectos de urbanización.**

Serán pertinentes los **proyectos de urbanización** cuando se actúe de modo sistemático (actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico y actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano<sup>1</sup>).

**5.2. Proyecto de obras ordinarias de urbanización y Proyecto de obras públicas ordinarias**

Estos instrumentos serán de aplicación, en general, cuando se actúe de manera asistemática en cualquier clase de suelo.

La **diferencia** entre ambos instrumentos técnicos (proyectos de obras ordinarias de urbanización y proyectos públicos de urbanización) se encuentra en el carácter público o privado del promotor o promotores de la actuación<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Salvo los terrenos del ARI excluidos de UE

<sup>2</sup> Según el RGLISTA son obras públicas ordinarias de urbanización, las obras ordinarias de urbanización cuando se lleven a cabo en un régimen de ejecución pública.

Los **Proyecto de obras ordinarias de urbanización** y los **Proyecto de obras públicas ordinarias**<sup>3</sup> serán pertinentes cuando se actúe de modo asistemático.

Cuando se trate de ámbitos ya delimitados en el planeamiento general vigente y a efectos de determinar el tipo de actuación que corresponde para cada ámbito, se estará a lo dispuesto en el Anexo a la **Instrucción 2/2022, de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sobre aplicación del Plan General de Marbella tras la entrada en vigor de la LISTA.**

De igual modo, también serán pertinentes dichos instrumentos cuando, de conformidad a lo establecido en el **artículo 215 de la normativa urbanística**<sup>4</sup> del vigente Plan General y por estar parcialmente urbanizado el ámbito, sea suficiente o pertinente la formulación de un proyecto de obras ordinarias de urbanización (o un proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización) que contemple las obras estrictamente necesarias para finalizar la urbanización de un Polígono de Actuación o de una parte de este.

## 6. PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PERTINENTE EN CADA CASO

La modificación del artículo 215 de la normativa urbanística<sup>5</sup> tenía por objeto adecuar la aplicación de las determinaciones de la Ficha del plan vigente<sup>6</sup>, claramente desfasadas por el tiempo transcurrido desde su aprobación en 1986, a la real situación urbanística de los terrenos en el momento actual<sup>7</sup>. Sin embargo, transcurridos casi 5 años desde su aprobación, este artículo sigue, por diferentes razones, sin aplicarse plenamente quedando sin solucionar la problemática que se pretendía resolver.

En consecuencia, con la finalidad de garantizar el cabal cumplimiento de lo regulado en el artículo 215 de la vigente normativa urbanística del PGOU86 y a efectos de **determinar el proyecto técnico que debe definir, en cada caso, las correspondientes obras de urbanización**, se seguirá el siguiente procedimiento:

<sup>3</sup> POU y PPU en la terminología de la Ordenanza Municipal

<sup>4</sup> El artículo 215 de la normativa establece que: "La ficha de características que este Plan contiene para cada polígono de Actuación, pormenoriza en cada supuesto particular las circunstancias exigibles a dichos ámbitos territoriales. La Ficha tendrá carácter indicativo en lo que se refiere al instrumento que define las obras de urbanización necesarias. En ese sentido, **el Proyecto de Urbanización sólo será exigible cuando sea necesaria la urbanización integral del ámbito**. En caso contrario, y con independencia de lo que indique la Ficha, **será suficiente con la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización que contemple las obras necesarias para finalizar la urbanización del Polígono o parte del mismo**".

<sup>5</sup> Modificación de las normas urbanísticas aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 16/05/2018 (B.O.P. Nº 127 de 03/07/2018).

<sup>6</sup> En lo referente al tipo de proyecto técnico que debe definir las obras de urbanización necesarias en cada ámbito.

<sup>7</sup> Según el artículo 3.1 del Código Civil, "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas". En este caso, ni siquiera se trata de interpretar la norma, sino de aplicarla correctamente.

**Primero.-** Las solicitudes de tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización<sup>8</sup> que se presenten, serán remitidas al Director General de Urbanismo y Vivienda, quien podrá recabar los informes técnicos o jurídicos que estime necesarios para pronunciarse sobre las mismas.

Idéntico procedimiento se seguirá con las solicitudes ya presentadas sobre las que no exista pronunciamiento municipal a la fecha, las cuales serán también remitidas, junto con los informes técnicos y jurídicos que ya se hubieran emitido, a este Centro Directivo para pronunciarse también sobre las mismas.

**Segundo.-** La persona titular de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, a la vista de la propuesta del Director General de Urbanismo y Vivienda y, en su caso, del informe o informes emitidos, podrá acordar la tramitación de la solicitud remitiéndola al Servicio Técnico de Licencias para la tramitación del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización o acordar su improcedencia, mediante resolución motivada, dando traslado del acuerdo al solicitante.

La presente Instrucción de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda **se publicará en la web municipal.**

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA  
Fdo.: José María Morente del Monte

<sup>8</sup> O Proyectos de Obras de Urbanización (POU) según la terminología del vigente Plan General

