

INSTRUCCIÓN 04/2018, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE INICIO DE TRAMITACIÓN DE MODIFICACIONES DEL PGOU DE MARBELLA SOLICITADAS POR PARTICULARES

Actualizada a 7/12/2023

1. ANTECEDENTES

Con fecha 4/12/2018 se dictó la **Instrucción 4/2018 de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sobre inicio de tramitación de Modificaciones de Elementos del PGOU de Marbella solicitadas por particulares.**

La citada Instrucción tenía y tiene por objeto aclarar los procedimientos de tramitación de las **modificaciones del PGOU vigente** iniciadas a petición de los particulares tras la entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 1986, en orden a determinar la procedencia o no de su admisión, así como la documentación a aportar.

La Instrucción fue actualizada tras la entrada en vigor de la LISTA y su reglamento al contenido de ambos textos legales el 24/11/2020 y, posteriormente, en fechas 1/04/2023 y 18/06/2023, ampliando su alcance a los ámbitos de SUNC y SUS y despejando las dudas que sobre la aplicación del apartado 5 de la DT Tercera del RGLISTA se habían suscitado.

Dado que en la presente Instrucción se regulan los procedimientos a seguir en la tramitación de los citados instrumentos y a la vista de la reorganización de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, este Centro Directivo considera conveniente actualizar la presente Instrucción clarificando y estableciendo la participación de la Oficina del Plan General en todas aquellas tramitaciones que supongan modificación de las determinaciones del planeamiento vigente, a fin de garantizar su adecuación al nuevo Plan General y al futuro Plan de Ordenación Urbana de Marbella, ambos en tramitación.

2. ÁMBITO DE LA INSTRUCCIÓN

La presente Instrucción se aplicará a:

- Las modificaciones e innovaciones del planeamiento general vigente impliquen o no la delimitación de una actuación de transformación urbanística, lo que incluye los desarrollos en suelo urbanizable sectorizado del plan general vigente en los que se proponga la alteración de los parámetros del ámbito.
- Los desarrollos en suelo urbanizable no sectorizado del plan general vigente.
- También será de aplicación la presente Instrucción para el desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUS en los que se mantengan las determinaciones previstas en el vigente PGOU86 cuando no abarquen la totalidad del ámbito y precisen una propuesta previa de delimitación.

3. DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE SUNC Y SUS

De conformidad a lo previsto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda del RGLISTA, el desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUS en los que **se mantengan** las determinaciones previstas en el vigente PGOU86, tendrán el régimen de las actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas según proceda.

En caso de carecer estos ámbitos de ordenación detallada, la misma se podrá efectuar directamente sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación

1

Hash: b01445375cd11b27e14fad8e2515010fc2984e46943715432424875691383da66f3d9318be05b3c5807b7d8478ed476a6a65c2c6ee560a8ea923a5ef639089b8b939 | PÁG. 1 DE 6

previa, mediante el instrumento de ordenación correspondiente (PPO, PRI o EO), de conformidad a las reglas establecidas en la citada Disposición Transitoria.

En ese mismo supuesto se encuentran los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado en los que, por aplicación de las transitorias de la LISTA, se hubiera alcanzado la condición de suelo urbano en parte del ámbito. En este caso, su ordenación podrá efectuarse directamente mediante el correspondiente instrumento de ordenación detallada (PPO), excluyendo los terrenos que hubieran alcanzado la condición de suelo urbano.

En caso de que la condición de suelo urbano hubiera alcanzado a la totalidad del ámbito podrá tramitarse la ordenación detallada de los terrenos no transformados mediante el correspondiente instrumento de ordenación detallada (PERI o EO según proceda), previa tramitación de una propuesta de delimitación que identificará los terrenos que deben excluirse del ámbito por estar ya transformados urbanísticamente.

4. MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE

Todas las modificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. Se presentan los siguientes supuestos:

- a) Modificaciones, en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable del PGOU86, que no comporten la delimitación de una actuación de transformación urbanística (apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA).

Se tramitarán como modificaciones del instrumento de planeamiento general vigente.

- b) Modificaciones, en Suelo Urbano Consolidado del PGOU86, que comporten la delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística (apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera RGLISTA).

Estas modificaciones podrán realizarse mediante la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación detallada (PRI o EO), sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa,

- c) Modificaciones, en ámbitos Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), de las determinaciones establecidas en el PGOU86 (apartado 3 de la disposición Transitoria Tercera RGLISTA).

Estas modificaciones podrán realizarse directamente, mediante la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación detallada (PPO, PRI o EO) sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. No obstante, en suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

- d) La ordenación detallada de los terrenos que -conforme al apartado 5 de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA- hubieran alcanzado la condición de suelo urbano, pero que carezcan de ordenación pormenorizada, se deberá establecer a través de una modificación del PGOU86 con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la delimitación de una actuación de transformación urbanística.

No será de aplicación este supuesto para los terrenos que hubieran alcanzado la condición de urbano, pero que estuvieran incluidos en alguno de los ámbitos delimitados por el vigente PGOU86, cuya ordenación detallada se ajustará a lo dispuesto en el apartado 3 anterior, cuando se mantengan las condiciones del planeamiento vigente, o a lo dispuesto en el apartado 4.c) de este epígrafe, cuando se modifiquen.

En los casos en que se precisa tramitar propuesta previa de delimitación y conforme a lo dispuesto en el artículo 45.2 RGLISTA, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación cuando esta resulte preceptiva.

Las determinaciones de las modificaciones del planeamiento vigente que comporten la delimitación de una actuación de transformación urbanística o que se tramiten mediante un instrumento de ordenación detallada (PPO, PRI o EO) habrán de respetar y justificar los criterios de sostenibilidad que se establecen en el Título IV RGLISTA. Las reservas y estándares dotacionales serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 LISTA.

5. ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DEL PGOU86

De conformidad a lo previsto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda del RGLISTA, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado requerirán para su desarrollo, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 LISTA, la aprobación de la correspondiente propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

El cumplimiento de las condiciones para proceder a la sectorización que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general justifica por sí solo su incorporación como actuación de transformación urbanística.

La ordenación detallada de la actuación de transformación se establecerá mediante un Plan Parcial de Ordenación, que se ajustará a las siguientes reglas:

- a) De ordenación. Las determinaciones del PPO habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada integración de los sectores en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el PGOU86.
- b) De procedimiento y tramitación del PPO. Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la Ley y el Reglamento y, entre otras: (i) Las determinaciones y contenido del PPO habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV RGLISTA y (ii) Las reservas y estándares dotacionales en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar el artículo 82 RGLISTA pero respetando los mínimos establecidos, en su caso, por el PGOU86.

6. TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS AFECTADOS POR LA PRESENTE INSTRUCCIÓN

6.1. Solicitud de inicio

El inicio del procedimiento corresponde al Ayuntamiento de Marbella pudiendo efectuarse:

- **A iniciativa propia**, sin perjuicio de la posibilidad de **previa petición** de los interesados en caso de modificaciones del plan general vigente que no comporten la delimitación de una actuación de transformación urbanística
- **A solicitud de los interesados** en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística. Pudiendo presentarse dos situaciones diferentes:

- a) Que sea necesaria la tramitación de una **propuesta de delimitación previa**. En este caso, la solicitud debe acompañarse de la propuesta de delimitación previa cuyo contenido será el establecido en el artículo 44 RGLISTA.

- b) Que no sea necesario la tramitación una propuesta de delimitación previa. En cuyo caso, la solicitud deberá acompañarse del **borrador del instrumento de ordenación urbanística** completo en su contenido sustantivo y documental y del resto de documentos que resulten preceptivos.

6.2. Acuerdo previo de la Junta de Gobierno Local

Presentada la propuesta, la persona titular de la Delegación de Urbanismo, a la vista de los informes que hubiese estimado pertinente recabar, podrá elevar propuesta a la Junta de Gobierno Local para que adopte **acuerdo sobre la conveniencia y oportunidad de la tramitación de lo solicitado**, acuerdo del que se dará traslado al solicitante.

6.3. Tramitación y emisión de informes

Acordada por la Junta de Gobierno Local la conveniencia y oportunidad, se iniciará la tramitación del procedimiento que corresponderá en todos los casos al Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Delegación de Urbanismo.

Por lo que respecta a los informes administrativos (técnico y jurídico), se pueden presentar dos situaciones:

a) **Cuando sea necesaria propuesta previa de delimitación.**

En ese caso la emisión de los informes administrativos preceptivos (tanto técnico como jurídico, incluyendo este último propuesta de resolución) corresponderá a la Oficina del Plan General.

b) **Cuando no sea necesaria propuesta previa de delimitación, ya comporte la modificación la delimitación de una actuación de transformación urbanística o no.**

En ese caso la emisión de los informes administrativos preceptivos corresponderá a los servicios técnicos y jurídicos de la Delegación de Urbanismo.

En este supuesto, no obstante, se deberán recabar con carácter previo informe de la Oficina del Plan General sobre la adecuación de la propuesta a las determinaciones y criterios del planeamiento en tramitación (PGOM o POU), informes cuyas conclusiones se incorporarán en la propuesta de resolución que emita la Delegación.

6.4. Solicitudes presentadas con anterioridad

Se seguirá idéntico procedimiento con las peticiones y solicitudes ya presentadas que impliquen la modificación de las determinaciones del planeamiento vigente, comporten o no la delimitación de una actuación de transformación urbanística, **sobre las que no exista pronunciamiento municipal a la fecha.**

6. CONSULTA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS AFECTADOS POR LA PRESENTE INSTRUCCIÓN

Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier caso y con carácter previo a las peticiones o solicitudes indicadas en el apartado anterior, se podrá efectuar **consulta** sobre la viabilidad de su tramitación. Dicha consulta deberá acompañarse de una **explicación clara y sucinta** –tanto escrita como gráfica– de la modificación o actuación de transformación urbanística solicitada que incluirá:

- La **delimitación** del ámbito.
- Los **objetivos** de la modificación con los parámetros actuales y propuestos.

- La justificación de **la necesidad y oportunidad** de la modificación que se solicita.

La consulta será remitida al Delegado de Urbanismo quien podrá recabar los informes técnicos o jurídicos que estime necesarios para pronunciarse sobre la misma.

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

En Marbella, a la fecha de la firma digital

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

Hash: b01445375cd1b27e14fad8e25150f0fc2984e469437154324875691383da66f3d9318be05b3c5807b7d8478ed476a6a85c2c6ee560a8ea923a5ef639089b8b939 | PÁG. 5 DE 6

