

# Régimen del Suelo y de las Actuaciones de Transformación Urbanística.

## Los nuevos instrumentos de ordenación

Antonio Santiago Becerra García  
Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico. DGOTU.



**JORNADA INFORMATIVA**  
**24 de febrero de 2022**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

**LISTA**



Junta de Andalucía

## I. La clasificación del suelo y el régimen de las ATU's

**NEW**

### CLASES DE SUELO Y RÉGIMEN DE LAS ATU's

Un **cambio normativo y conceptual** en la forma de regular los procesos de transformación del suelo.

---

**LEY DEL SUELO DE 2007**

**Cambio de paradigma**

- ⊙ Regula el estatuto básico de la propiedad del suelo.
- ⊙ La urbanización es una actividad pública. → Libre competencia
- ⊙ La clasificación del suelo es una técnica urbanística → CCAA

## II. Antecedentes normativos y Jurisprudencia

### - LS 6/1998

- STC 164/2001 y 54/2002

### - LOUA 7/2002

### - LS 8/2007 y TRLS 2/2008

- TS mantiene la jurisprudencia anterior: “no se puede descategorizar y el límite de la realidad”

> STS de 21 de julio de 2011 (RC 201/2008) El SUC no puede modificarse a SUNC. Quel, La Rioja.

> STS de 10 de mayo de 2012 (RC 6585/2009) Parcela en Nervión, Sevilla

> STS de 6 de julio de 2012 (RC 1531/2009) Refinería CEPESA, Santa Cruz de Tenerife

### - Mod. LOUA 2/2012 (+Act. Dot.)

> STS de 27 y 28 de octubre de 2015 del PGOU de Marbella

### - TRLSR 7/2015 (TRLs 2/2008 + LRRR 8/2013)

- TS modifica su jurisprudencia: “las actuaciones de transformación urbanísticas”

> STS 77/2015 de 2 de febrero (RJCA\2015\300) Bernabéu Opañel, Madrid

> STS 2971/2017 de 20 de julio (RC 2168/2016) Mahou Calderón, Madrid

> STS 3653/2017 de 17 de octubre (RC 3447/2015) Polígono San Rafael, Málaga

> STS 3779/2018 de 30 de octubre (RC 6090/2017) Veracruz Este, Málaga

### III. PGOU Sevilla 2006. Parcela en Nervión



**STS de 10 de mayo de 2012 (RC 6585/2009) PGOU 2006 de Sevilla, (PERI ARI-DN-01 Fábrica de Santa Bárbara)**

- “la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas, que son propias del suelo urbano no consolidado, a terrenos que merecían la categorización de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado.”

- Esto es, prevalece el principio de reparto de cargas y beneficios del art. 5 y los deberes del art. 14, ambos de la LS 6/1998 (básicos) a la regulación establecida en la LOUA sobre la posibilidad de desconsolidar el SUC (y aplicación del régimen del SUNC), por prever una actuación urbanística.

## IV. PGOU 2005 Santa Cruz de Tenerife. Refinería CEPSA



La instalación está paralizada desde 2014, por la estricta normativa medioambiental de la capital tinerfeña. Sólo la refinería pierde cada año 40 millones de euros. Cepsa está controlada por el fondo IPIC, propiedad del Gobierno del Emirato de Abu Dhabi.

Cepsa impugna el Acuerdo de la COTMA de Canarias de 30 de noviembre de 2005, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial la adaptación del Plan General de Santa Cruz de Tenerife al Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Se cuestionaba en el recurso la legalidad del acuerdo, las determinaciones contempladas sobre el ámbito denominado Costa Sur, ficha CS-8, que se corresponde con la refinería en la que CEPSA desarrolla su actividad y el carácter de suelo urbano no consolidado previsto en la adaptación para la parcela en que se ubica la refinería

### **STS 6 de julio 2012 (RC 1531/2009) Asunto Refinería Cepsa Santa Cruz de Tenerife.**

- No aplica la jurisprudencia anterior de la imposibilidad de desconsolidación del suelo.
- La parcela cuenta con todos los servicios de infraestructura y se halla integrada en la malla urbana: situación singular derivada de su uso como refinería de petróleo: consideración de suelo urbano no consolidado.
- La desmesurada parcela de 587.000 m<sup>2</sup> determina que las infraestructuras perimetrales no son idóneas para que se considere SUC con los nuevos usos previstos, y por tanto procede el régimen nuevo de cesiones.

## V. PGOU Sevilla 2006. Parcela en San Jerónimo.

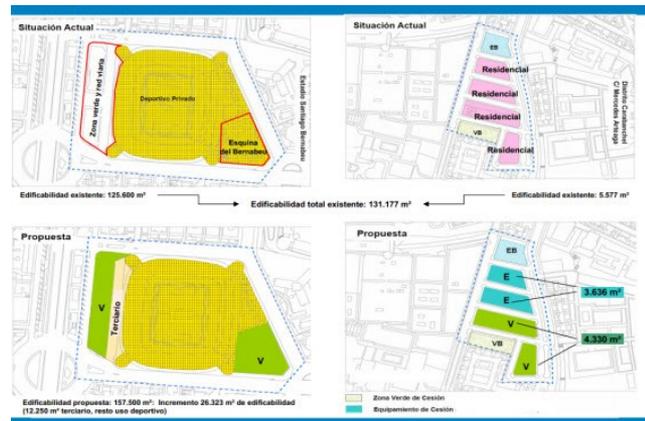


### **STS de 7 de marzo de 2014 (RC 3345/2011) PGOU 2006 de Sevilla, (ARI-DMN-08 “Cataluña-San Jerónimo”)**

- Distinción de las categorías de SUC y SUNC -en base a la Ley 6/1998- desde la primera de 23/09/2008 RC 4731/2004 (Asunto “Guanarteme”, a las que siguieron como la de 09/02/2012 RC 3999/2009, 25/10/2012 RC 5686/2010, así como la STC 164/2001 (Fº.Jº.20). Se establece la imposibilidad de desconsolidar el suelo urbano consolidado, tanto por infringir el reparto de cargas y beneficios de la normativa básica, resultar ajena a la realidad de las cosas e imposibilidad de someter al régimen de las actuaciones sistemáticas.

- Esto es, prevalece el principio de reparto de cargas y beneficios del art. 5 y los deberes del art. 14, ambos de la LS 6/1998 (básicos) a la regulación establecida en la LOUA sobre la posibilidad de desconsolidar el SUC (y aplicación del régimen del SUNC), por prever una nueva actuación urbanística.

## VI. Mod. PGOUM Madrid. Bernabéu-Opañel.



Se suceden tres sentencias del TSJ Madrid en febrero y marzo de 2015, en las que se anula la modificación urbanística. En primer lugar, entiende que el ocupar viario público para uso terciario en el lateral de la Castellana debe estar justificado por el interés general, pero considera que en realidad responde a las necesidades del Real Madrid. Estas parcelas eran propiedad de la familia Ruiz-Villar y no fueron transmitidas en aplicación de un sistema de reparto de beneficios y cargas, sino expropiadas para vía pública.

Señala que Opañel, a 7 km de distancia donde se cambia de parcelas residenciales (propiedad del Real Madrid) a zona verde y equipamiento) no tiene un déficit dotacional tan acusado como otros barrios cercanos y que por lo tanto no es correcto el planteamiento propuesto, ni asociar distritos tan distintos como Chamartín y Carabanchel.

Se trata de una vinculación ficticia de cuatro parcelas para conseguir reformar el Bernabéu.

### STS 77/2015, de 2 de febrero (RJCA/2015/300) Bernabéu Opañel en Madrid.

- El TS da la razón al TSJM: Nulidad de la Mod.
- Sigue aplicando la jurisprudencia anterior de la imposibilidad de desconsolidación del suelo urbano.
- “Área Homogénea discontinua” (homogeneidad tipológica y funcional) de conformidad con la LSCM.
- La Actuación de Dotación propuesta en una actuación discontinua que necesita de una “especial motivación”.
- No hay necesidad de la dotación en la zona de Opañel, por lo que no es una Actuación de Dotación.
- Hay interés particular y no interés general.
- Uso arbitrario de la introducción de la modificación que constituye una desviación de poder

## VII. PP y Mod. PGOUM Madrid. Mahou-Calderón.



En mayo de 2016, el TSJM dictaminó la nulidad del Plan Parcial de Reforma Interior de Desarrollo del Área de Planeamiento Remitido "Mahou-Vicente Calderón"(PPRI) en una sentencia contra la que Mahou y el Atlético de Madrid presentaron un recurso de casación y que, finalmente, ha sido desestimado por el Supremo.

STS 2971/2017, de 20 de julio (RC 2168/2016) Mahou Calderón en Madrid.

- No aplica la jurisprudencia anterior de la imposibilidad de desconsolidación del suelo.
- Se establece una nueva ordenación sobre de SUC anterior y “no hay reajuste de dotaciones, sino la aplicación legal de las determinaciones propias de la nueva ordenación”.
- La limitación de tres alturas, introducida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debe aplicar en el plan de reforma interior de la operación Mahou-Calderón.
- Le es de aplicación la reserva del 10% de vivienda protegida por estar prevista una Act. de Reforma o Renovación de la Urbanización (aRRU) y no una Act. de Dotación (aDOT) que no tiene la obligación de dicha de reserva.
- Dado que no incorpora la v.p. declara nulo el Plan Parcial y la mod. de PGOUM de 1997.

## VIII. PGOU 2011 Málaga. Polígono San Rafael.

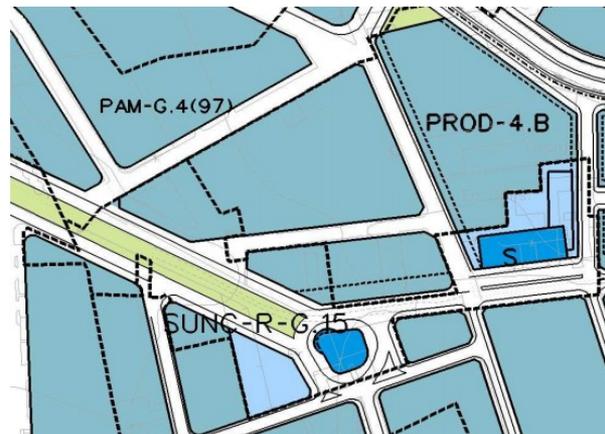


El objeto del ARI es desmantelar y trasladar el polígono para poder construir 3.200 pisos con torres.

**STS 3653/2017 (RC 3447/2015) de 17 de octubre , Polígono San Rafael, ARI SUNC-R-P.2 del PGOU-2011 Málaga, que confirma la Sentencia de Sala:**

- No aplica la jurisprudencia anterior de la imposibilidad de desconsolidación del suelo.
- Reconoce que es una aRRU en un ámbito de suelo urbanizado.
- Se pasa de SUC a SUNC (por exigencia de la LOUA), estando previsto un PERI que tiene por objeto una radical transformación de un suelo industrial, para convertirlo en un nuevo barrio residencial.
- Otras cuestiones: confirma el cálculo del coef. ponderación por valor de repercusión de suelo, y no del producto final; estudio económico y financiero del PGOU, y el estudio económico y financiero e informe de sostenibilidad económica posterior, en el PERI.

## IX. PGOU 2011 Málaga. Veracruz Este.



El objeto del ARI es dar continuidad al eje viario principal (c/ Veracruz), actualmente interrumpido, para garantizar su conexión con las circulaciones perimetrales... y regenerar la imagen degradada del polígono y el tejido industrial obsoleto...

STS 1563/2018 (RC 6090/2018) de 30 de octubre , ARI SUNC-R-G.15 “Veracruz Este”:

- Analiza si tras la LS07 y TRLS08 e interpretado por la STC 148/2012, se puede mantener la imposibilidad de descategorizar el SUC, llegando a la conclusión de que *“la ley estatal no establece las facultades y deberes en función de la situación básica en la que se encuentra el suelo”, la cual “tiene incidencia en el estatuto de la propiedad, pero la Ley a diferencia de lo que hacías las anteriores no define las facultades y deberes que corresponden a cada clase de suelo”*.
- Así mismo se afirma que, la STC 94/2014 sólo impone que *“los suelos comprendidos en actuaciones de reforma interior, mejora o regeneración urbana estén considerados como suelo urbano, mientras que su categorización como suelo urbano consolidado o no consolidado depende de la legislación autonómica”*.
- Para llegar a esta conclusión, el TC reinterpreta su propia doctrina (STC 164/2001 y STC 54/2002) afirmando que la distinción entre SUC y SUNC del artículo 14 LRSV tiene que hacerse ciertamente en los “límites de la realidad”, pero que esta doctrina sólo es aplicable a los suelos de “primera urbanización”, pero no necesariamente a los suelos sometidos a operaciones de regeneración urbana. Por tanto, la expresión “en los límites de la realidad” se refiere al grado de urbanización real, fáctica, de los servicios de (primera) urbanización de aquellos suelos que ya son ciudad, pero se refiere en ningún caso a los suelos que, estando ya urbanizados, deben ser transformados o reurbanizados según el nuevo planeamiento.

## 1. LISTA. Clasificación del suelo

Situaciones Básicas



Estado

Actuaciones de Transformación Urbanística



Proceso

“

### Clases de suelo LISTA

1

Urbano.

2

Rústico.

Régimen básico de la **propiedad** del suelo (arts. 11 a 17 del TRLSRU).

### Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo:

“En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, **estado y proceso**. En cuanto a lo primero, define los dos **estados básicos** en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual –rural o urbana–, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el **contenido del derecho de propiedad**, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el **régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo**, que son las que generan las **plusvalías** en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución”.

SITUACIÓN BÁSICA



Régimen básico de la “propiedad” (TRLSRU art.11 a 17).

ATU’s



Régimen básico de la “promoción” de ATU’s (TRLSRU art.18)

## 2. Actuaciones de transformación urbanística

### Sobre suelo urbano

1 **ACTUACIONES DE MEJORA URBANA** → **Ámbito:** Área Homogénea (Parcelas)

**Objeto:** Modificaciones sobre la ordenación urbanística que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización y que impliquen la necesidad de nuevas dotaciones o un incremento del aprovechamiento urbanístico. **Mejorar la ciudad.**

2 **ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR** → **Ámbito:** Área de Reforma Interior.

**Objeto:** Nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. **Rehacer la ciudad.**

### Sobre suelo rústico

**ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN** → **Ámbito:** Sector

**Objeto:** Transformación de un ámbito de suelo rústico común para atender las necesidades de crecimiento urbano. Sujeto a los principios de sostenibilidad. **Hacer la ciudad.**

## 3. Actuaciones urbanísticas

### Sobre suelo urbano

3

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS** —————> **Ámbito:** Parcelas, Solares y/o Viales

Objeto: Actuaciones no incluidas en ATU's, para mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales o locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación. **Mejorar la ciudad.**

Mediante INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA: POU o Mod. POU

y

En algunos casos, mediante INSTRUMENTO COMPLEMENTARIO: Estudio de Detalle.

#### **ESTUDIO DE DETALLE.**

Objeto: Completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

## 4. Delimitación de ATU's. Propuesta

1 El PGOM puede establecer propuestas de delimitación de las ATU's de nueva urbanización en SR; el POU las propuestas de delimitación de ATU's en SU; y el PBOM las propuestas de delimitación de ATU's tanto en SU y SR.

2 Con carácter general, **las ATU's se delimitarán conforme a las directrices del PGOM y POU**, por los instrumentos de ordenación detallada.

3 La delimitación de ATU's por los instrumentos de ordenación detallada requiere previamente de la aprobación de una **propuesta de delimitación** (art. 25).

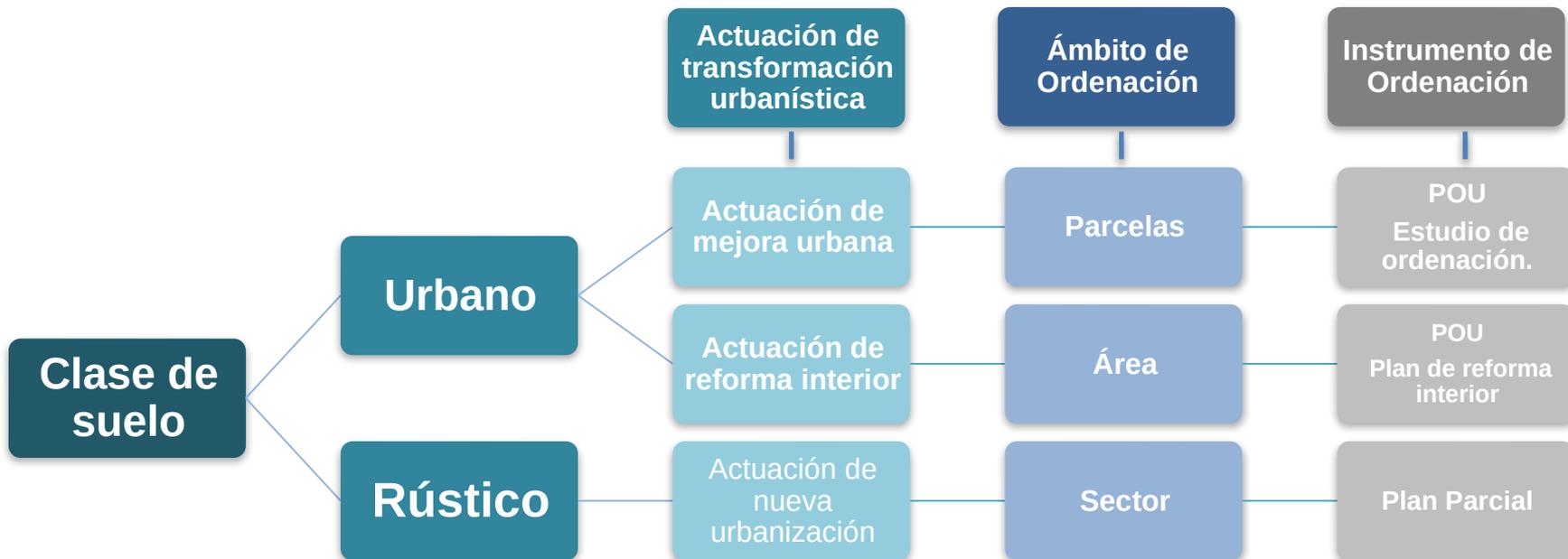
4 La propuesta de delimitación de ATU's tiene por **objeto** garantizar la viabilidad de las actuaciones, conocer los gastos asociados a las mismas y los criterios de distribución entre los afectados:

- ⊙ Bases para el desarrollo y ejecución de la actuación.
- ⊙ Estimación de los costes de urbanización.
- ⊙ Plazos de ejecución.

5 **Procedimiento administrativo** con las siguientes reglas de procedimiento:

- ⊙ **Inicio**: de oficio (a iniciativa propia o de los interesados) o a solicitud de los propietarios.
- ⊙ **Competencia**: municipal con informe de la CFIOT en las ATU's de nueva urbanización.
- ⊙ Información pública: 1 mes. Plazo de resolución: 6 meses. Silencio: negativo.
- ⊙ **Aprobación inicial del instrumento de planeamiento en 2 años**. Transcurrido, caduca la propuesta.

## 5. Delimitación de ATU's. Instrumentos de ordenación



## 6. Deberes de las ATU's y del Instrumento de ordenación.

	AMU	ARI	ANU	ANU s/AEI
Cesión nuevos SSGG ó LL	Si, con alternativas	Si, s/ demanda o grado colmatación	Si	Si, pudiendo eximirse parcialmente
Cesión AM		5%-10% s/ incremento, con alternativas	10%, con alternativas	10%, con alternativas
Cesión AU s/ preexistente	10% s/ incremento o en metálico			
Costear obras urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Cesión suelo urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Indemnizaciones y realojos	Si	Si	Si	Si
Reserva VP		10% s/ nueva edif. residencial	30% s/ edif. residencial	30% s/ nueva edif. residencial
Zonas Verdes		10% s/ superficie ARI	10% s/ superficie Sector	10% s/ superficie Sector

## 7. Suelo rústico. Categorías y actuaciones

### CATEGORÍAS

- ⦿ Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- ⦿ Suelo rústico preservado por riesgos.
- ⦿ Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.
- ⦿ Suelo rústico común.
  - Asentamientos sobre suelo rústico → HRD

### ACTUACIONES

#### Condiciones Generales

- ⦿ Compatibles con la ordenación territorial y urbanística y con la legislación sectorial. (No prohibidas)
- ⦿ No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- ⦿ Proporcionadas y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

## 8. Tipos de actuaciones sobre suelo rústico.

### ORDINARIAS

- ⊙ **Vinculadas a la explotación racional de los recursos naturales** (agropecuarios, mineros, energías renovables).
- ⊙ **Infraestructuras** que necesariamente deben discurrir por suelo rústico.
- ⊙ **Actuaciones sobre HDR**

### EXTRAORDINARIAS

- ⊙ **Actuaciones de interés público y social.**
  - ★ Que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.
  - ★ O que sean incompatibles con el medio urbano.
- ⊙ **Autorización previa para la cualificación de los terrenos.**
  - Prestación compensatoria.
  - Duración limitada para determinados usos → Reglamento.

## 9. Instrumentos de la ordenación urbanística.

1

### Estructura:

- ✓ La ordenación urbanística general se basa en la planificación estratégica.
- ✓ No existe un relación jerárquica entre los instrumentos (no hay planes de desarrollo).
- ✓ Instrumentos de ordenación urbanística general y detallada.
- ✓ La nulidad de un instrumento general no afecta a los de detalle.
- ✓ La nulidad de cualquier instrumento solo afectará a sus modificaciones.



2

### Contenido:

- ✓ Se simplifica el contenido de los instrumentos (sobre todo en los PBOM).
- ✓ Se establecen los “niveles de ordenación urbanística”: general y detallada.
- ✓ Las determinaciones tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.



3

### Competencia:

- ✓ Regla general: la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a los **municipios**.
- ✓ La intervención de la **Comunidad Autónoma** se produce a través de informe **vinculante** en materia de su competencia: ordenación del territorio y afección a intereses supralocales.



## 10. Instrumentos de la ordenación urbanística.

4

### Tramitación:

- ✓ El informe de la Consejería en todos los IOU tras la AI. **Vinculante** en los IOU general, PPO y HRD, con ratificación antes de la AD.
- ✓ Tras las CPP se puede solicitar:
  - La información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones.
  - La colaboración de la CFIOT (mesas de trabajo).
- ✓ La **EAE** según nueva redacción de los art. 36 y 40 de la GICA por DA 5º LISTA (STC y TS).
- ✓ Suspensión de las licencias y demás actos administrativos desde la AI (máx. 3 años).
- ✓ Desaparece la publicación de la AI en periódico.
- ✓ Solicitud y remisión de informes sectoriales por **órgano colegiado** (incluido EAE).
- ✓ Los informes sectoriales se limitarán al control de legalidad y tutela de intereses sectoriales (silencio positivo).
- ✓ **Nueva información pública** solo si se ejerce potestad planificadora tras AI.
- ✓ Desaparece la Aprobación Provisional (ya no es tramitación bifásica) y ratificación de informes vinculantes.
- ✓ Dictamen del **Consejo Consultivo** solo en Mod. sobre SSGG o SSSL de espacios libres y zonas verdes.
- ✓ 3 años para la AD desde la AI. 2 años para el levantamiento de las suspensiones de la AD.



## 11. Criterios para la Ordenación urbanística.

1

### **Sostenibilidad social, ambiental y económica**

- Desarrollo urbano y territorial sostenible.
- El suelo como recurso finito.
- La intervención preferente sobre los núcleos urbanos existentes.

2

### **Dotaciones del municipio**

- Públicas (Sistemas) y Privadas / generales y locales.
- Grupos: Espacios libres y Zonas verdes, Movilidad, Equipamientos comunitarios y las Infraestructuras y servicios técnicos.
- En ATUs 10% superficie para zonas verdes (modulación en función del municipio)
- Los estándares de dotaciones en el Reglamento (sobre Equipamientos comunitarios “básicos”)

3

### **Distribución de cargas y beneficios**

- Principio general para todas las AU's y ATU's.
- Actuaciones asistemáticas y sistemáticas.
- En Sistemáticas: áreas de reparto y aprovechamiento medio (en PPO según criterios PGOM y, en su caso, en PRI según criterios del POU).
- 10% de cesión al municipio de los incrementos de aprovechamientos urbanísticos (siempre que se hayan cumplido con los deberes y cesiones de la ordenación anterior).

4

### **Viviendas protegidas**

- 10% en el PRI y 30% en PPO, sobre nueva edificabilidad residencial.

## 12. Contenido documental.

1

### **Memoria**

- Información y diagnóstico / Participación e información pública / Ordenación.
- Económica: estudio económico y financiero, informe de sostenibilidad económica (ATU's en SR) y memoria de viabilidad económica (ATU's en SU).

2

### **Normativa urbanística**

- Normas, Directrices y Recomendaciones
- Previsiones de ordenación.
- En su caso, de programación y gestión.

3

### **Cartografía:**

- Información.
- Ordenación.

4

### **Anexos**

- En su caso, Documento Inicial o Estudio Ambiental Estratégico
- Exigidos por legislación sectorial.

5

### **Resumen Ejecutivo**

## 13. Instrumentos de ordenación urbanística.

1

### Instrumentos de ordenación urbanística general

- PGOM Plan General de Ordenación Municipal
- POI Plan de Ordenación Intermunicipal
- PBOM Plan Básico de Ordenación Municipal (\*)

2

### Instrumentos de ordenación urbanística de detallada

- POU: Plan de Ordenación Urbana
- PPO Plan Parcial de Ordenación ← ATU's de NU en SR
- PRI Plan de Reforma Interior ← ATU's de RI en SU
- EO Estudio de Ordenación ← ATU's de MU en SU
- PE Planes Especiales

3

### Instrumentos complementarios

- ED Estudio de Detalle ← algunas AU's en SU (resto Mod.)
- Cat. Catálogo
- OMEyU Ordenanza Municipal de Edificación y de Urbanización.
- NDOU Normas Directoras para la Ordenación Urbanística (\*\*)

(\*) Municipios con población inferior a 10.000 hab., no litorales, ni formen parte de una aglomeración urbana de un centro regional.

(\*\*) Directrices y recomendaciones.

## 14. El Plan General de Ordenación Urbanística Municipal (ord. general).

### PGOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio y la planificación de su evolución, a medio y largo plazo. Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial.
  - Clasificación y delimitación Suelo Urbano y Suelo Rústico. Categorías y normativa del SR.
  - En su caso, delimitación y normativa HRD en SR.
  - Esquema elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano. Sistemas Generales en SU y SR.
  - Delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico) en SU y SR.
  - Criterios y directrices para nuevos desarrollos (ATU de nueva urbanización en SR).
  - Potestativamente, **propuestas de delimitación** de ATUs de nueva urbanización en SR.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PGOM (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 15. El Plan de Ordenación Intermunicipal (ord. general).

### POI.

- ⊙ Establece la ordenación urbanística general y, en su caso, detallada de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta.
- ⊙ Contenido: las determinaciones propias de los PGOM que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.
- ⊙ Tramitación **CFIOT**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales – **Aprob. Definitiva CFIOT** -Registros Adm. - Publicación **BOJA**

### EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del POI podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 16. El Plan Básico de Ordenación Municipal (ord. general).

### PBOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio y la ordenación **detallada** del SU. Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial.
  - Clasificación y delimitación Suelo Urbano y Suelo Rústico.
  - En su caso, delimitación y normativa HRD en SR.
  - Delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.
  - Delimitación bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico).
  - La ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano (como el POU).
  - Potestativamente, la **delimitación** de ATUs en SU y SR.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) -**Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PBOM (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 17. El Plan de Ordenación Urbana (ord. detallada).

### POU.

- ⊙ Establece la ordenación urbanística **detallada** (de una parte o de todo) el Suelo Urbano.
  - La división en zonas, en función de los usos globales y pormenorizados.
  - Distinción en cada zona de terrenos destinados a SSGG y SSSL.
  - Alineaciones y rasantes de la red viarias (salvo ámbitos previstos para AU's o ATU's).
  - Normativa de edificación y urbanización, en su caso.
  - Directrices para la intervención en la ciudad existente.
  - Delimitación y determinaciones de bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural urbanístico o arquitectónico).
  - Potestativamente, la **delimitación** de AUs y ATUs que se consideren necesarias.
- ⊙ Tramitación **municipal**: CPP – Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del POU (que no sean ATU's) podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 18. El Plan Parcial de Ordenación (ord. detallada).

### PPO.

- ⊙ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Nueva Urbanización** en Suelo Rústico.
  - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
  - En su caso, debe respetar las establecidas por el PGOM.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Avance – Aprob. Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante**, con ratificación) -**Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Ordinaria).

- ⊙ Documento Alcance tras el Borrador (Avance)
- ⊙ Declaración Ambiental Estratégica tras la Propuesta Final (A.I. corregida tras la Información Pública)
- ⊙ En su caso, Declaración Ambiental Estratégica Final.
- ⊙ Las Modificaciones del PPO podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 19. El Plan de Reforma Interior (ord. detallada).

### PRI.

- ⦿ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Reforma Interior** en Suelo Urbano.
  - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
  - En su caso, debe respetar las establecidas por el POU.
- ⦿ Tramitación **municipal**: Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Simplificada).

- ⦿ Informe Ambiental Estratégico tras el Borrador (Avance).
- ⦿ Las Modificaciones del PRI podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 20. Planes Especiales (ord. detallada).

### PE.

- ⊙ Desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
  - no pueden sustituir a los restantes instrumentos de ordenación urbanística en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.
  - Pueden tramitarse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos.
  - No pueden contradecir sus determinaciones.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT **vinculante** si incidencia supralocal o HRD, con ratificación) - **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publ. **BOP**
- ⊙ Tramitación **CFIOT** (competencia autonómica): Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales - **Aprobación Definitiva CFIOT** - Registros Adm. - Publicación **BOJA**

### EAE (ordinaria).

- ⊙ Servicios, infraestructuras o equipamientos.
- ⊙ Adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
- ⊙ Regular el Hábitat Rural Diseminado.
- ⊙ Desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial.

### EAE (simplificada).

- ⊙ Patrimonio histórico, cultural, urbanístico arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje.
- ⊙ Ordenación detallada de los sistemas generales de puertos y aeropuertos.
- ⊙ Ámbitos urbanos consolidados y degradados en su situación física, social, económica o ambiental.
- ⊙ Preservación y protección de los ámbitos tradicionales de las casas-cuevas.

### EAE (excluidos).

El resto.

## 21. Estudio de Ordenación.

### EO.

- ⊙ Tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística **detallada** y programación de una **ATU de Mejora Urbana** en Suelo Urbano.
  - Contiene las determinaciones precisas en función de su objeto (Reglamento).
  - En su caso, debe respetar las establecidas por el POU.
- ⊙ Tramitación **municipal**: Avance - Aprobación Inicial - Información Pública – Inf. Sectoriales (CFIOT no vinculante) – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Simplificada).

- ⊙ Informe Ambiental Estratégico tras el Borrador (Avance).
- ⊙ Las Modificaciones del EO podrán tener EAE simplificada o estar excluidas.

## 22. Estudio de Detalle (complementario).

### ED.

- ⦿ Tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación **detallada** de aquellas **actuaciones urbanísticas** que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
  - Los Instrumentos de ordenación urbanística detallada pueden remitirse expresamente a un ED.
  - En ningún caso puede sustituir a un instrumento de ordenación detallada de una ATU.
- ⦿ Tramitación **municipal**: Aprobación Inicial - Información Pública – **Aprob. Definitiva Municipal** - Registros Adm. - Publicación **BOP**

### EAE (Excluido).

# **Régimen del Suelo y de las Actuaciones de Transformación Urbanística. Los nuevos instrumentos de ordenación**

Antonio Santiago Becerra García  
Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico. DGOTU.



**JORNADA INFORMATIVA**  
**24 de febrero de 2022**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la  
Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

**LISTA**



Junta de Andalucía