

# **Clases y régimen jurídico del suelo. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas Los instrumentos de ordenación urbanística**

D. Antonio S. Becerra García  
Jefe Servicio de Planeamiento Urbanístico, DGOTU

Dña. María del Carmen Moreno Avilés  
Jefa del Servicio de Urbanismo, DT Málaga



## Índice:

- 1. La clasificación del suelo y el régimen de las ATU's**
- 2. Clasificación del suelo**
- 3. Actuaciones de transformación urbanísticas**
- 4. Suelo rústico**
- 5. Instrumentos de ordenación urbanística**
- 6. Criterios para la ordenación urbanística**
- 7. Contenido documental**
- 8. Instrumentos de ordenación urbanística: general, detallada y complementario.**
- 9. Régimen transitorio**

## 1. 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 de la propiedad del suelo. → Situaciones del suelo.
- ⊙ Regula el estatuto de la promoción de ATU,s → Transformación del suelo
- ⊙ La urbanización es una actividad pública. → Libre competencia
- ⊙ Incorpora el principio de desarrollo sostenible → Suelo, recurso limitado

Junta de Andalucía ⊙ La clasificación del suelo es una técnica urbanística → CCAA

## 2. 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 de suelo (TRLSRU art.11 a 17).

ATU'S

Régimen básico de la promoción de ATU'S (TRLSRU art.18 y 19)

## TRLSRU

### SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

- URBANIZADO
- RURAL

Régimen básico de la propiedad

### ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN

- Nueva Urbanización
- Reforma o renovación de la Urbanización
- Dotación

Régimen básico de la promoción

## LISTA

### CLASES DE SUELO (Título I)

- URBANO
- RÚSTICO

Régimen urbanístico del suelo

### RÉGIMEN DE ATU´s (Título II)

- Nueva Urbanización
- Reforma Interior
- Mejora Urbana

Régimen de las ATU's



## LOUA

### CLASES DE SUELO

- **URBANO**  
Consolidado/No Consolidado
- **URBANIZABLE**  
Ordenado/Sectorizado/No Sectorizado
- **NO URBANIZABLE**  
4 categorías

## LISTA

### CLASES DE SUELO

- **URBANO**
- **RÚSTICO**  
4 Categorías

### ATU's

- **Nueva Urbanización**
- **Reforma Interior**
- **Mejora Urbana**

## Suelo Urbano

- ◉ **Integrado en la malla urbana** (red de viales, dotaciones y parcelas propias de un núcleo o asentamiento de población) **y** que cumpla alguna de las siguientes **condiciones**:
    - Haber sido urbanizado en ejecución de un instrumento de ordenación (urb. recepcionada).
    - Estar transformado urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad)
    - Estar ocupado por la edificación en 2/3 del ámbito delimitado por un instrumento de ordenación.
  - ◉ **Núcleos rurales tradicionales**, legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con infraestructuras y servicios básicos (s/reglamento).
  - ◉ **Condición de solar**. Parcelas dotadas de infraestructuras y servicios básicos (s/IOU), **al menos**:
    - Acceso por vía urbana pavimentada.
    - Alumbrado público frente a parcela (salvo que esté en espacios privados)
    - Servicio urbano de suministro de agua potable, saneamiento, electricidad para los usos previstos.
    - **Se extingue** por inadecuación sobrevenida de la urbanización o integración en ATU.
- Para poder conceder una licencia edificatoria, no es suficiente la condición de solar (Art. 134).

## Suelo Rústico

- ◉ **Terrenos que se deban incluir en alguna/s de las siguientes categorías:**
  - **Especialmente protegido por la legislación sectorial.** Terrenos que tengan establecido por la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico u otras análogas un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico (previa aprobación de los actos y disposiciones para la delimitación e identificación de los terrenos protegidos)
  - **Preservado por riesgos acreditados,** de carácter natural o antrópico, incompatibles con su transformación urbanística (mientras subsistan los riesgos)
  - **Preservado por la ordenación territorial y urbanística** de su transformación por resultar ésta incompatible con los fines y objetivos del IOU por razones de: sostenibilidad, viabilidad o de protección de sus valores (agrícolas, forestales, culturales paisajísticos...)
  - **Suelo rústico común.** Resto del suelo..... (soporte de ANU)
- ◉ **Hábitat Rural diseminado.** Ámbito sin estructura urbana y ligado en su origen a las actividades propias del medio rural, cuyas características deben preservarse y que puede demandar algunas infraestructuras, servicios y dotaciones comunes cuya ejecución no precisa de una actuación urbanizadora. (Sobre cualquier categoría de suelo). **Actuaciones** → Art 23



### 3. 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.**

## 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.**

- ⊙ **Instrumentos:**

- Instrumentos de ordenación detallada: POU o Mod. POU.
- Estudio de Detalle. En algunos casos y dentro de su alcance.

*Estudio de Detalle: 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.*

## Delimitación de ATU's. Propuesta

1

El **PGOM** puede establecer propuestas de delimitación de las ATU's de nueva urbanización en SR.

El **POU** obligatoriamente las propuestas de delimitación de ARI en vacíos sin ordenación, y puede establecer las propuestas de delimitación o la delimitación y ordenación de ATU's en SU.

El **PBOM** igual que el POU más el PGOM, excepto las propuestas de delimitación de ATU's en SR.

El **POI** contendrá la delimitación y ordenación de ATU, en SU o 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 por el promotor de la delimitación de ATU tiene por **objeto** garantizar la viabilidad de la actuación, conocer los gastos asociados a la misma y los criterios de distribución entre los intervinientes en su ejecución:

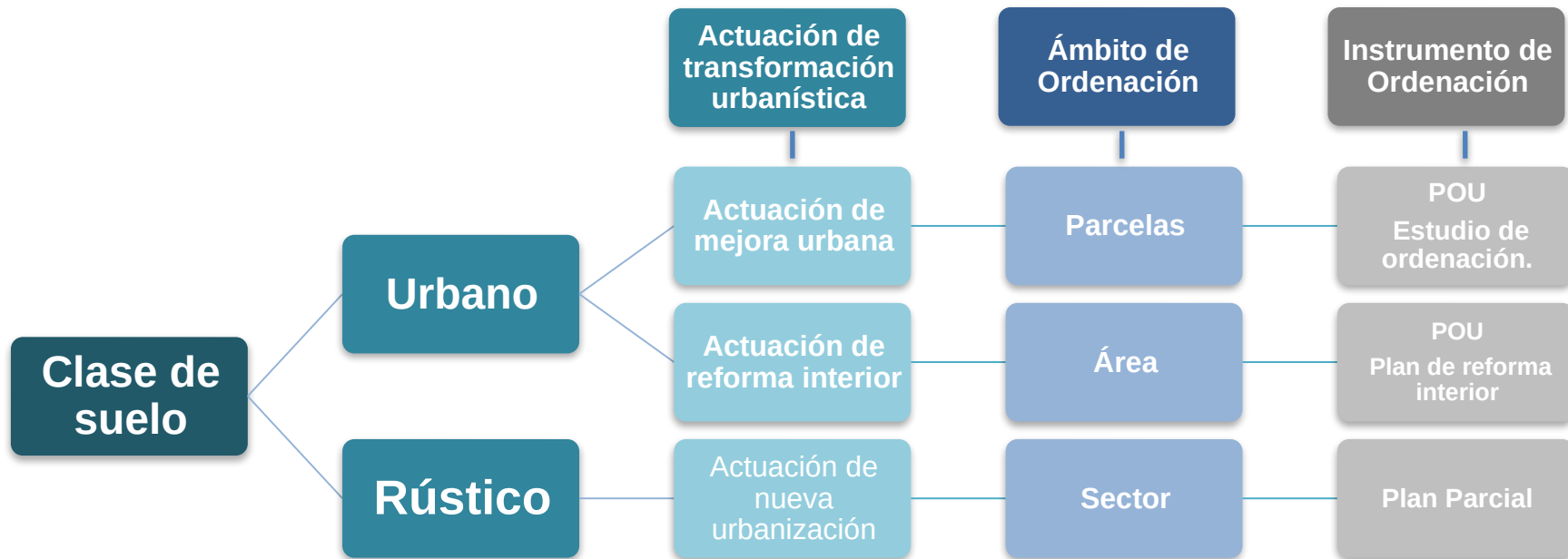
- ⊙ Bases para el desarrollo y ejecución de la actuación.
- ⊙ Estimación de los costes de urbanización.
- ⊙ Plazos de ejecución.

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 ordenación detallada en 2 años.** Transcurrido, caduca la propuesta.

## Delimitación de ATU's. Instrumentos de ordenación



## 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	(en su caso)	Si	Si	Si
Cesión suelo urbanización e infraestructuras	(en su caso)	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

## 4. 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 (reglamento).
- ⦿ Proporcionadas y adecuadas al entorno rural donde se ubican.
- ⦿ Compatibles con el régimen de protección

## 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** (Art.23)
- ➔ **Licencia urbanística**

### 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.
- ⊙ **Usos** industriales, terciarios, turísticos...
- ➔ **Autorización previa para la cualificación de los terrenos + licencia**
  - IP+Audiencia a propietarios colindantes y Administraciones Públicas (1 mes).
  - Informe CFIOT si la actuación tiene incidencia supralocal.
- ⊙ **Prestación compensatoria** (10%)  
**Duración limitada** s/ usos (Reglamento)

## El uso residencial en suelo rústico.

- ⊙ **Uso residencial vinculado a actuaciones ordinarias.**
  - Vivienda aislada
  - Alojamiento para temporeros
- ⊙ **Uso residencial vinculado a actuaciones extraordinarias.**
- ⊙ **Vivienda unifamiliar aislada sin vinculación.**
  - Actuación extraordinaria en los términos que establezca el reglamento.
- ⊙ **Uso residencial en HDR**



## 5. Instrumentos de la ordenación urbanística.

1



### Estructura:

- ✓ Instrumentos de ordenación urbanística general (planificación estratégica, no otorga derechos) y detallada (a corto plazo, otorga derechos).
- ✓ No existe una relación jerárquica entre los instrumentos (no hay planes de desarrollo).
- ✓ 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, al separarse la ordenación general de la de detalle. Se establecen los “niveles de ordenación urbanística”: general y detallada.
- ✓ Se crea el PBOM, único instrumento para pequeños municipios.
- ✓ Las determinaciones tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.
- ✓ Se priorizan y se desarrollan las actuaciones en Suelo Urbano.

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.

## Instrumentos de la ordenación urbanística.

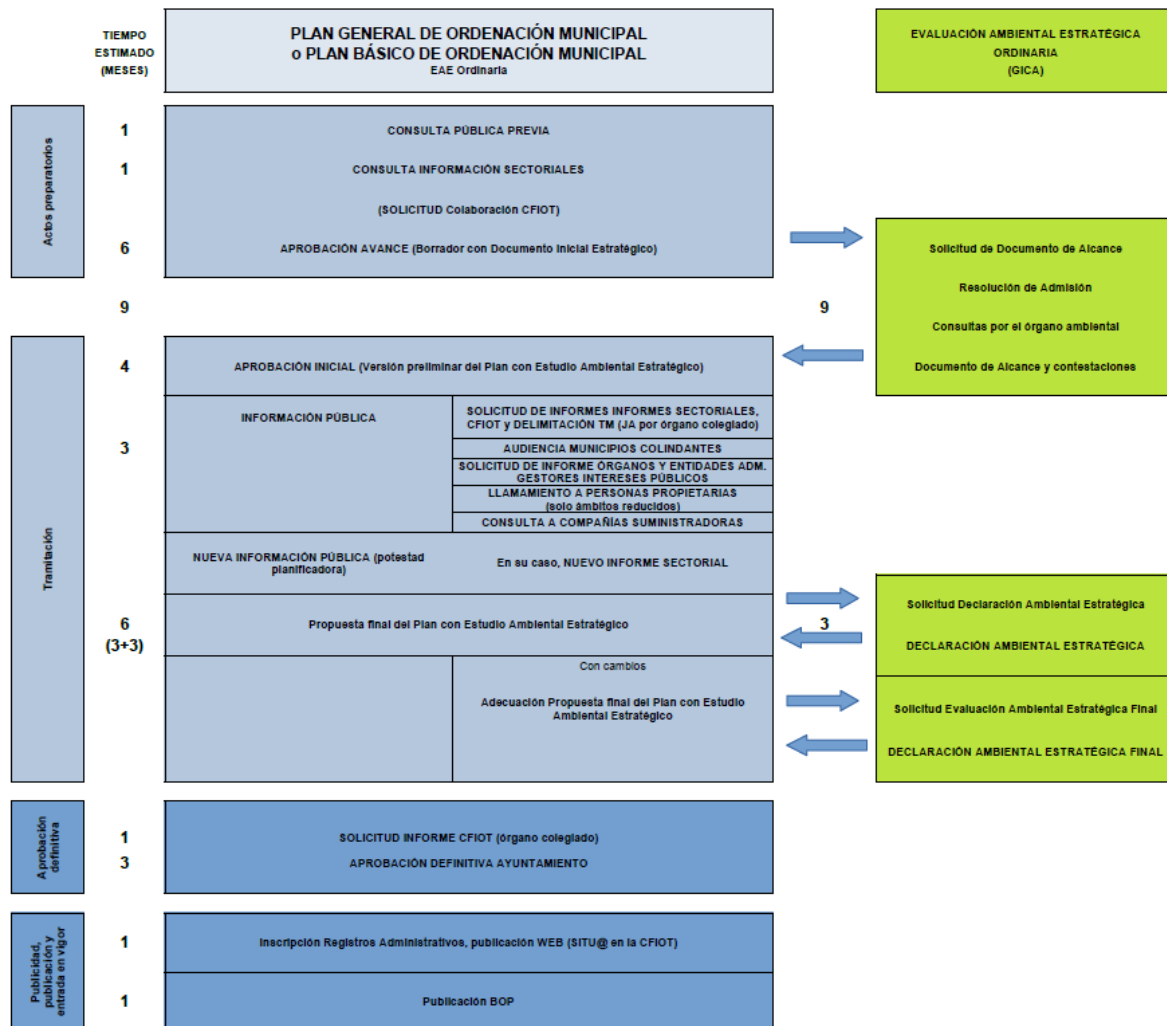
4

### Tramitación:

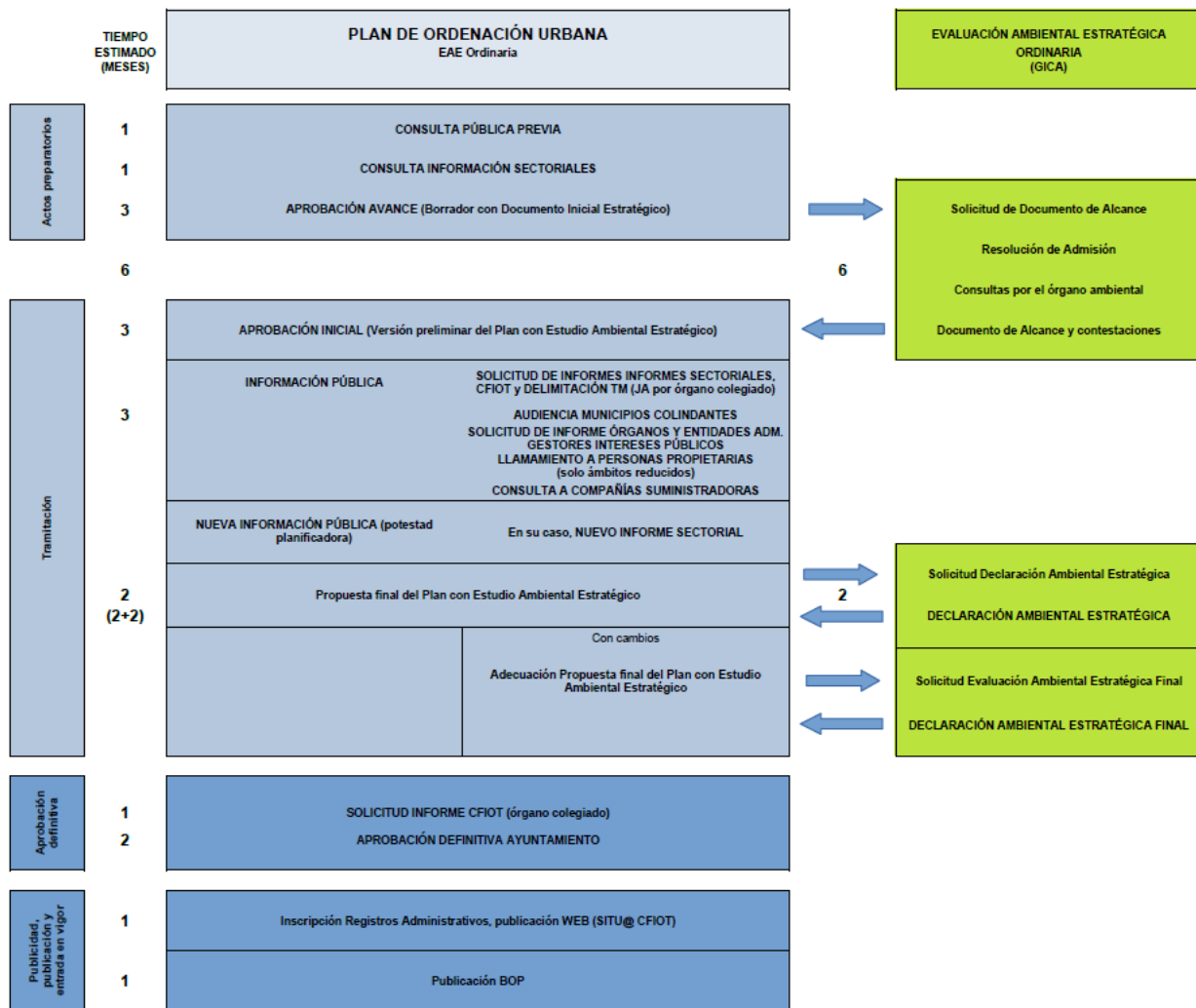
- ✓ El informe de la Consejería en todos los IOU tras la AI. **Vinculante** en los IOU general, PPO y HRD, con ratificación antes de la AD.
- ✓ Tras las CPP se puede solicitar:
  - La información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones.
  - La colaboración de la CFIOT (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 SSLL 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.



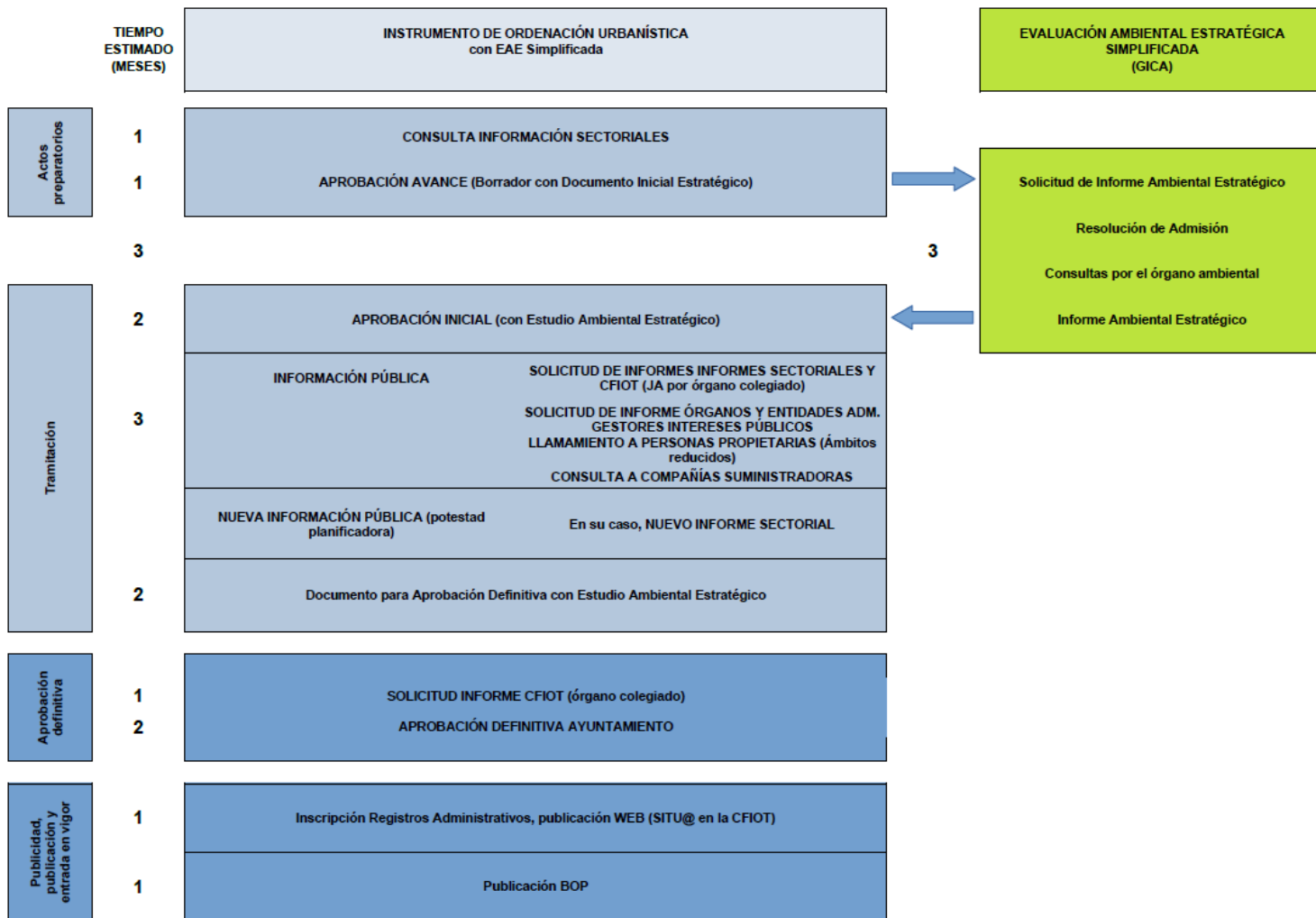
# PGOM o PBOM, EAE ordinaria. (36 meses)



## POU, EAE ordinaria. (24 meses)



# IOU, EAE Simplificada. (17 meses)



## 6. 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.

## 7. 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**

## 8. Instrumentos de ordenación urbanística: general, detallada y complementarios

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 detallada

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

3

### Instrumentos complementarios

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

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

(\*\*) Directrices y recomendaciones.



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

### PGOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio y la planificación (estratégica) 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 (reconocimiento) y Suelo Rústico.
  - Categorías y normativa del SR y, en su caso, delimitación y normativa HRD en SR.
  - Esquema elementos estructurantes (Sistemas Generales y redes generales de infraestructuras y servicios) y del futuro desarrollo urbano en SU y SR.
  - Delimitación de 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## El Plan de Ordenación Intermunicipal (ord. urb. 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 (con reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

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

### PBOM.

- ⊙ Establece el modelo general de ordenación del municipio, la planificación (estratégica) de su evolución.
- ⊙ Es el marco para coordinar políticas sectoriales, todo ello de conformidad con la ordenación territorial.
  - Clasificación y delimitación del Suelo Urbano y Suelo Rústico.
  - Categorías y normativa del SR y, en su caso, delimitación y normativa de HRD en SR.
  - Delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.
  - Delimitación de bienes y espacios de singular valor (histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico).
  - La ordenación urbanística detallada del Suelo Urbano (como el POU).
  - Obligatoriamente, la **propuesta de delimitación** de ARI en vacíos urbanos sin ordenación detallada. Potestativamente, la **propuesta de delimitación o la ordenación detallada** de ATUs en SU.
- ⊙ 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Poestatativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## El Plan de Ordenación Urbana (ord. urb. 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 SSLL.
  - 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 **protegidos por su valor histórico, cultural urbanístico o arquitectónico**.
  - Obligatoria, la **propuesta de delimitación** de ARI en vacíos urbanos sin ordenación detallada. Potestativamente, la **propuesta de delimitación o la ordenación detallada** de ATUs en SU, y ordenación detallada de AUs.
- ⊙ 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## El Plan Parcial de Ordenación (ord. urb. 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## El Plan de Reforma Interior (ord. urb. 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance). Informe previo de Salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## Planes Especiales (ord. urb. 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.

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de salud.
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)

## Estudio de Ordenación (ord. urb. detallada).

### 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 (reconocimiento expreso).

### EIS

- ⊙ Potestativamente, consultas previas. En su caso, reconocimiento de no sometimiento (“cribado previo”)
- ⊙ Documento Inicial de Impacto en Salud (Avance) e Informe previo de Salud
- ⊙ Documento de Valoración de Impacto en la Salud (A.I.), Informe sectorial de Salud (Inf. Pública)



## Estudio de Detalle (inst. urb. 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).

### EIS (Excluido)

## 9. Régimen transitorio (I).

**DT. PRIMERA:** APLICACIÓN DE LA LISTA TRAS SU ENTRADA EN VIGOR.

### CLASES DE SUELO

La LISTA será de aplicación íntegra inmediata y directa, conforme a las siguientes **REGLAS:**

- ⦿ **Suelo Urbano:** el que cumpla el artículo 13 y el así clasificado en los planes vigentes.
- ⦿ **Suelo Rústico:** el resto del suelo, conforme a las categorías del artículo 14.

## Régimen transitorio (II).

### RÉGIMEN DE ATU'S

- ⦿ **Urbano no consolidado (SUNC).**
- ⦿ **Urbanizable (SUO/SUS).**
- ⦿ **Urbanizable No Sectorizado (SUNS).**

- ⦿ ATU: AMU / ARI / AU. → Delimitadas  
Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU.

- ⦿ ATU: ANU -> Delimitada (No requiere Art 25).  
Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU.

- ⦿ Se desarrolla conforme a las determinaciones del PGOU. Requiere de una propuesta de delimitación de ATU (art.25).

## Régimen transitorio (III).

### DT. SEGUNDA: VIGENCIA, INNOVACIÓN Y ADAPTACIÓN DE PLANES E INSTRUMENTOS.

#### VIGENCIA

- ⦿ Todos los **instrumentos** de planeamiento y los instrumentos de gestión y ejecución conservan su **vigencia hasta su total cumplimiento o ejecución**.
- ⦿ Los **instrumentos de planeamiento** están sujetos a las “**reglas de equivalencia**” de la DT 1ª.

#### INNOVACIÓN

- ⦿ Los PGOU, NNSS y PDS vigentes **no pueden revisarse**. Se sustituyen por PGOM, POU o PBOM.
- ⦿ Se pueden modificar los planes vigentes, salvo proponer delimitaciones de ATU's de nueva urbanización y, las que tengan por objeto una ATU en SU, se deben tramitar conforme al procedimiento y régimen y competencias de la LISTA.

#### ADAPTACIÓN

- ⦿ La Ley **No obliga** a adaptar los instrumentos de planeamiento a sus determinaciones.

**Gracias por vuestra atención**

