

# **El régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística de la LISTA y su Reglamento General**

Antonio Santiago Becerra García

Arquitecto superior y funcionario de la Junta de Andalucía

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio (CEHyFE)

Ex-Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico (CFlyOT)



**XX CURSO DE URBANISMO 2024/2025**  
**10 de octubre de 2024**

**INSTITUTO ESPAÑOL DE ESTUDIOS DE URBANISMO**

## **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE EN ANDALUCÍA:**

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**
  - Modificada por Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, anulada parcialmente por Sentencia TC n.º 52/2024, de 24 de mayo (que no anula la DF 4ª).
  
- **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.**
  
- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).**
  - Anulada parcialmente por Sentencia TC n.º 25/2024, de 13 de febrero.
  - Modificada por Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre.
  - Modificada por Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero.
  
- **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 (RG).**
  - Modificado por Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero.
  
- En tramitación nueva modificación de la LISTA y RG por la Ley de Vivienda de Andalucía y Decreto de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

## **ANTECEDENTES:**

### **- LS 6/1998 (legislación básica estatal)**

- Antecedente STC 61/1997 (contra L8/90 y TRLS-92), sobre distribución de competencias en materia de urbanismo y el derecho de propiedad, entre el Estado y las CCAA.
- STC 164/2001 y 54/2002

### **- LOUA 7/2002 (antes Ley 1/1997 de carácter urgente y transitorio)**

### **- LS 8/2007 y TRLS 2/2008 Nueva legislación básica estatal (situaciones y actuaciones)**

- TS mantiene la jurisprudencia anterior sobre planes con AD anterior al 2007: “no se puede descategorizar el suelo urbano, el límite de la realidad”
- > STS de 10 de mayo de 2012 (RC 6585/2009) Parcela en Nervión, PGOU Sevilla
- > STS de 6 de julio de 2012 (RC 1531/2009) Refinería CEPESA, Santa Cruz de Tenerife

### **- Mod. LOUA 2/2012 (Se incluyen las Act. Dot., como “adaptación” a la legislación básica estatal)**

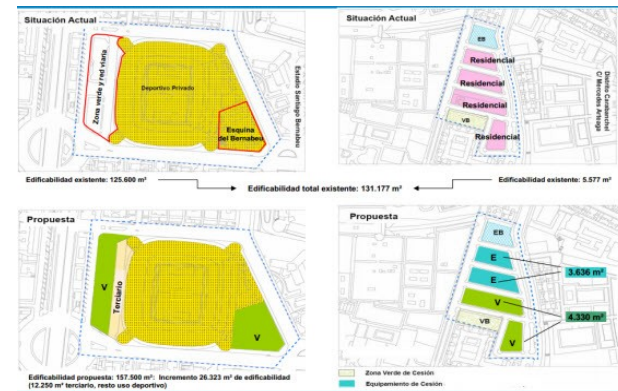
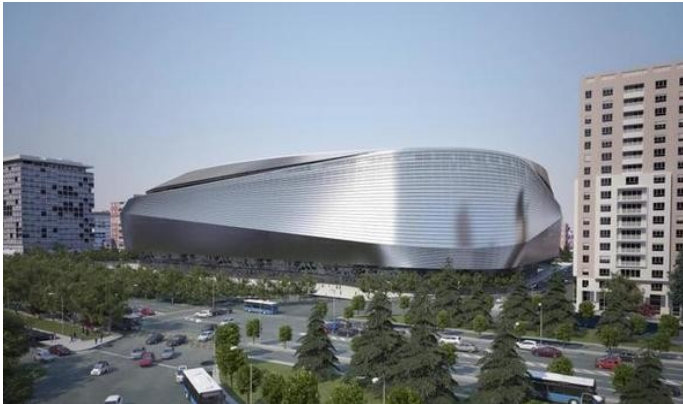
### **- TRLSR 7/2015 (TRLR 2/2008 + LRRR 8/2013). Act. Dot. ya no tienen urbanización**

- TS modifica su jurisprudencia: “las situaciones y 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, PGOU Málaga
- > STS 3779/2018 de 30 de octubre (RC 6090/2017) Veracruz Este, PGOU Málaga

### **- Anteproyecto LUSA Andalucía (disolución Parlamento, diciembre de 2018)**

# SENTENCIA 2015: 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 Modificación.
- 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.

## SENTENCIA 2017: PP y Mod. PGOUM Madrid. Mahou-Calderon



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, fue 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.

## SENTENCIA 2017: PGOU 2011 Málaga. Polígono San Rafael



El objeto del ARI es dismantelar 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.
- Se pasa de SUC a SUNC (art. 45 LOUA), estando previsto un PERI que tiene por objeto una radical transformación de un suelo industrial, para convertirlo en un nuevo barrio residencial.
- El TS reconoce que es una aRRU (legislación del suelo del Estado) en un ámbito de suelo ya urbanizado.
- 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.

## 2017: Anteproyecto LUSA y la clasificación del suelo y su régimen

El 18 de diciembre de 2017, se presentó el anteproyecto de la nueva Ley urbanística de Andalucía (LUSA) en la sala “Metropol Eventos” del Edificio Metropol Parasol, Plaza de la Encarnación de Sevilla.

Ponencia sobre la “Clasificación y régimen del suelo y de las actuaciones”, que incluía las sentencias anteriores y recordaba la novedad de la:

### **Ley de 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.**

La Ley 8/2007 había producido “un cambio normativo y conceptual en la forma de regular los procesos de transformación del suelo”.

- **Situaciones** (régimen básico de los propietarios de suelo)
- **Actuaciones** (régimen básico de las promotores de las transformaciones del suelo)

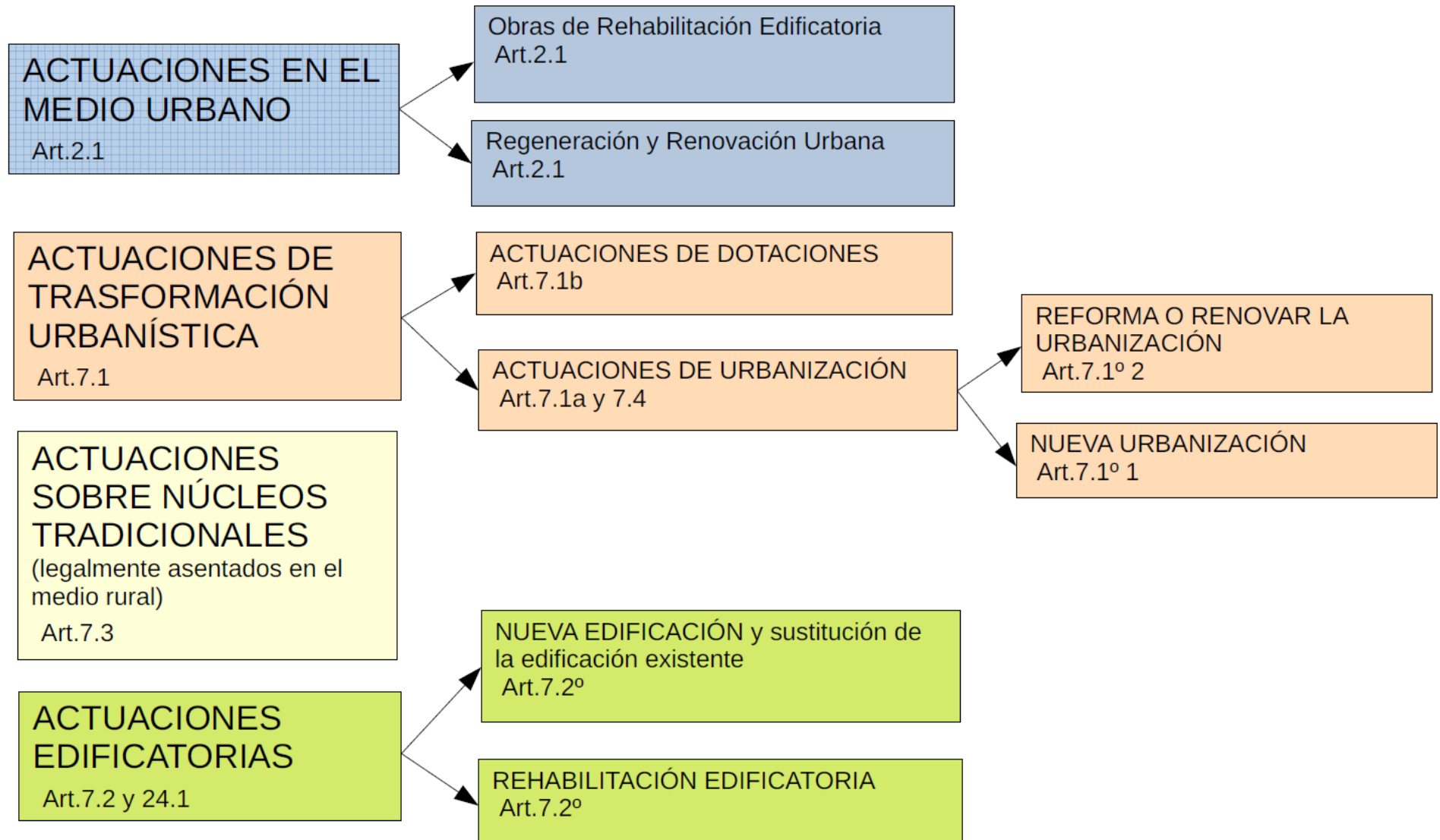
Este cambio se mantiene en el Texto Refundido 2/2008 y luego en el Texto Refundido de 7/2015 vigente ahora.

(analizada, como ejemplo, por el profesor Uría Menéndez en 2007)

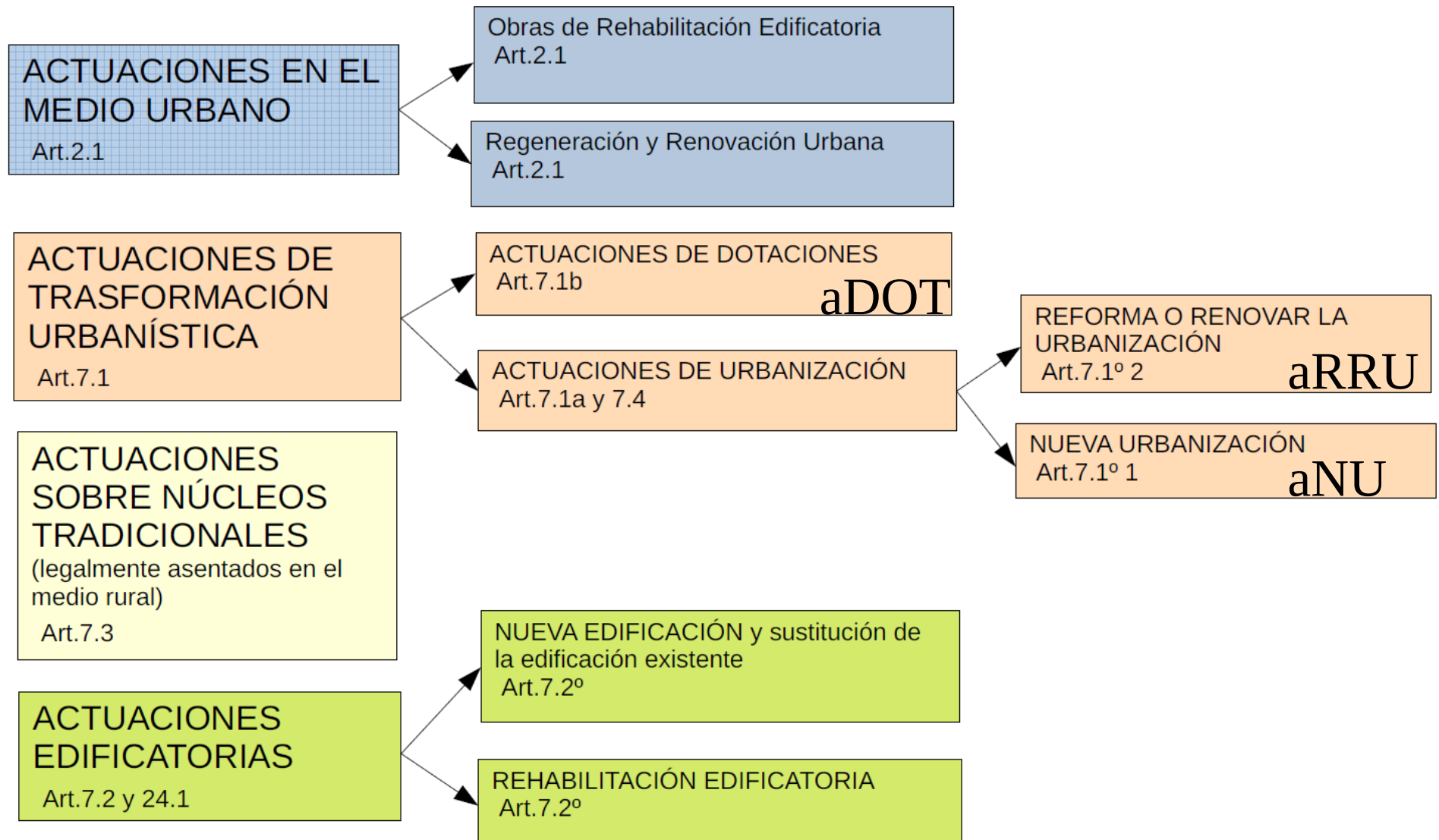
Claves de La Ley 8/2007,  
de 28 de mayo, de Suelo

URÍA MENÉNDEZ

# RDL 7/2015: TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA



# RDL 7/2015: TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA



## 2. Las aDOT, aRRU y aNU en la LOUA.

### ACT. DOTACIÓN en TRLS2008

Art. 14.1b (legislación básica)

"tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de **suelo urbanizado** para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los **nuevos usos** asignados en la ordenación urbanística a **una o más parcelas** del ámbito y **no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización** de éste"

### ACT. DOTACIÓN en TRLSR2015

Art. 7.1b (legislación básica)

"tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de **suelo urbanizado** para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los **nuevos usos** asignados en la ordenación urbanística a **una o más parcelas** del ámbito y **no requieran la reforma o renovación de la urbanización** de éste"

NOTA: si hay reforma o renovación -integral o nó- de la urbanización es aRRU y no aDOT.

### ACT. DOTACIÓN en SUNC de la LOUA 2012

Art. 45.2 B) c)

"Precisar de un incremento **o mejora** de dotaciones, **así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes**, por causa de un incremento del **aprovechamiento objetivo** derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en **parcelas integradas en áreas homogéneas** respecto al **aprovechamiento preexistente**."

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo **superior al diez por ciento del preexistente.**"



## 2. Las aDOT, aRRU y aNU en la LOUA.

### ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN “DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN” en TRLS2015

Art. 7.1 a) 2)

Las actuaciones de urbanización que tienen por objeto **reformular o renovar la urbanización** de un ámbito de **suelo urbanizado**, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior (“para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la **edificación o uso** independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”)

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR en SUNC de la LOUA 2012

Art. 45.2 B) b)

*“Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por **precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación**, o bien de su **renovación** por devenir insuficiente como consecuencia del **cambio de uso o edificabilidad global** asignado por el planeamiento.”*

### ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN “DE NUEVA URBANIZACIÓN” en TRLS2015

Art. 7.1 a) 1)

Las actuaciones de urbanización de **nueva urbanización**, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación **de suelo rural a la de urbanizado** para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la **edificación o uso** independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”

### SECTOR en SUNC en LOUA 2012

Art. 45.2 B) a)

*“Constituir **vacíos relevantes** que permitan la delimitación de **sectores de suelo** que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos y requieran de una **actuación de renovación urbana** que comporte una **nueva urbanización** conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.”*

## 6. Sostenibilidad, ciudad y crecimiento.

2. La actividad urbanística se regirá por los siguientes **principios** para un **desarrollo urbanístico sostenible**:

a) La minimización de la transformación del suelo por su condición de recurso valioso y no renovable. Para ello, se fomentarán las **estructuras urbanas compactas y polifuncionales**, estableciendo como **prioritarios los procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en desuso y de las edificaciones vacías**. En caso de ser necesarios, los **nuevos crecimientos deberán ser compactos y adecuados a las necesidades de la población**.

### LOUA

1º MEJORAR CIUDAD

REORDENAR

MOD. SU por ESTUDIO DE DETALLE

MOD. SU por ACT. DOTACIÓN

2º REHACER CIUDAD

MOD. SU por PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

3º COMPLETAR CIUDAD

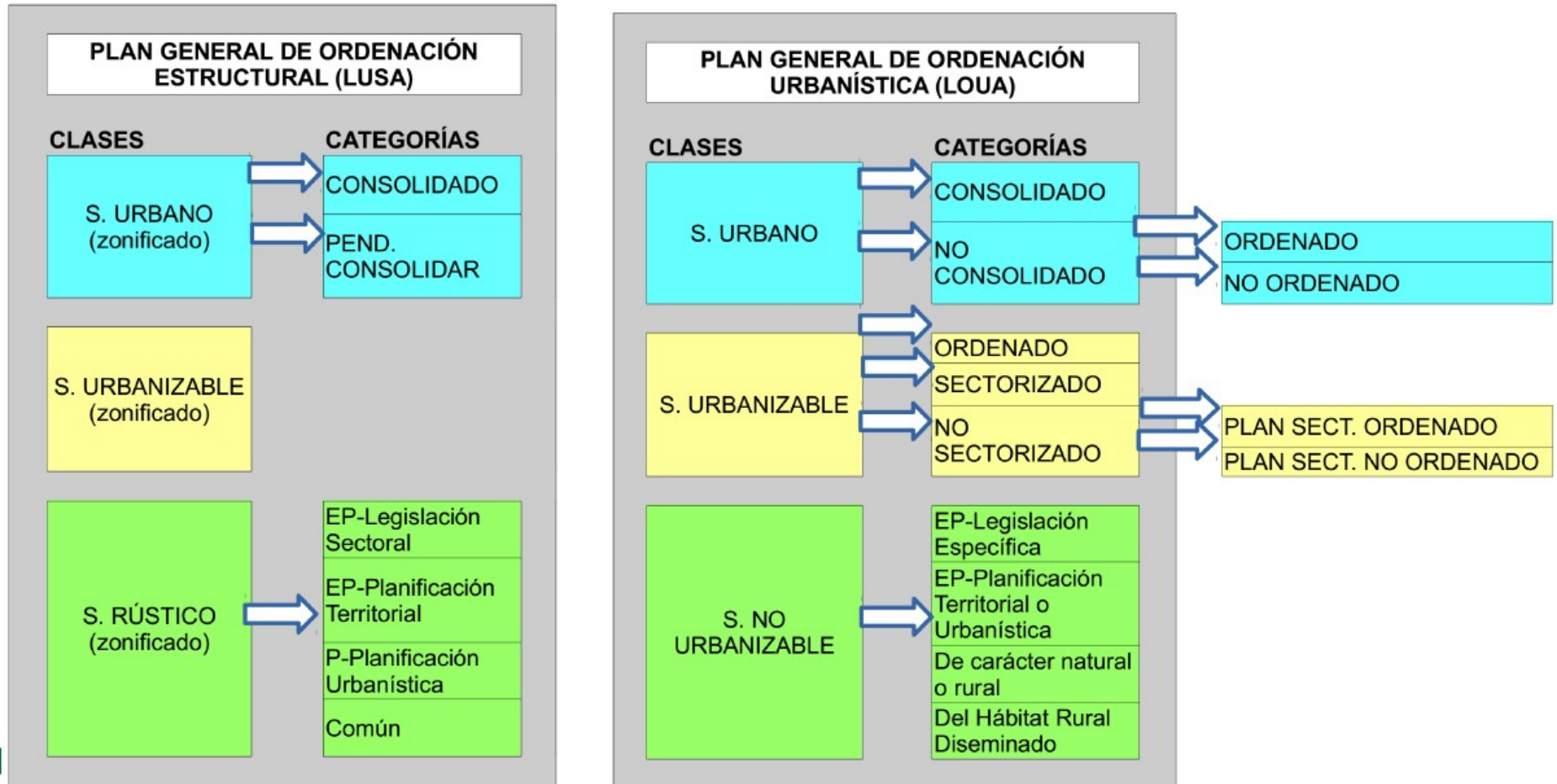
ORDENAR

PLAN PARCIAL EN SECTOR DE SUELO URBANO NO CONS.

4º HACER NUEVA CIUDAD

PLAN PARCIAL EN SUELO URBANIZABLE

## 9. Plan Estructural LUSA y Plan General LOUA.



# LISTA, 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

# 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-2015 art.11 a 17).

ATU's



Régimen básico de la “promoción” de ATU's (TRLSRU-2015 art.18)

# Actuaciones en la LOUA, TRLS y LISTA

## LOUA-2002 (2012)

actuaciones      instrumento urbanístico

<b>Sector</b> Art. 47	<b>Plan Parcial de Ordenación</b> Art. 13
<b>Vacío relevante / Sector</b> Art. 45.2.B) a)	<b>Plan Parcial de Ordenación</b> Art. 13
	<b>Estudio de Detalle / Mod. ord. Pormenorizada</b> Art. 15 / Art. 10.2
<b>Actuación de Dotación sin Urbanización</b> Art. 45.2.B) c)	<b>Mod. ord. Pormenorizada</b> Art. 10.2
<b>Actuación de Dotación con Urbanización</b> Art. 45.2.B) c)	<b>Mod. ord. Pormenorizada</b> Art. 10.2
<b>Área de Reforma Interior</b> Art. 45.2.B) b)	<b>Plan Especial de Reforma Interior</b> Art. 14 c)

## TRLRS-2015

actuaciones

<b>actuaciones de transformación urbanística</b> (art. 7.1 y 22.4)
<b>Actuaciones de Nueva Urbanización</b> (art.7.1 a, 7.1º 2 y 7.4)
<b>actuaciones en el medio urbano</b> (art.2.1, 19 y 22.5)
<b>actuaciones de regeneración y renovación urbana</b> (art.2.1, 19 y 22.5)
<b>Actuaciones de Dotación (*)</b> (art.7.1 b, 18.2 y 4)
<b>Actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización</b> (art.7.1 a, 7.1º 1 y 7.4)

(\*) El TRLRS-2015 eliminó la urbanización de las Actuaciones de Dotación

## LISTA-2021

actuaciones      instrumento urbanístico

<b>ATU de Nueva Urbanización</b> Art. 31	<b>Plan Parcial de Ordenación</b> Art. 67
<b>ATU de Reforma Interior</b> Art. 29	<b>Plan de Reforma Interior</b> Art. 68
<b>Actuación Urbanística</b> Art. 24	<b>Estudio de Detalle / Mod. ord. Detallada</b> Art. 71 /...
<b>ATU de Mejora Urbana</b> Art. 27	<b>Estudio de Ordenación</b> Art. 69
<b>ATU de Reforma Interior</b> Art. 29	<b>Plan de Reforma Interior</b> Art. 68

## 2. Actuaciones de transformación urbanística (ATU)

### 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 (AU)

#### 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.

## 5. ATUs e Instrumentos de ordenación.



## 6. Deberes de las ATUs y del Instrumento de ordenación 2021 (no vigente)

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

plusvalías

## 6. Deberes de las ATUs y del Instrumento de ordenación

	<u>AMU</u>	<u>ARI</u>	<u>ANU</u>	<u>ANU s/AEI</u>
Cesión nuevos SSGG ó LL	Si, con alternativas	Si, <u>s/</u> demanda o grado <u>colmatación</u>	Si	Si, pudiendo eximirse parcialmente
Cesión AM			10%, con alternativas	10%, con alternativas
Cesión AU <u>s/</u> preexistente	10% <u>s/</u> incremento o en metálico	5%-10% <u>s/</u> incremento, con alternativas		
Costear obras urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Cesión suelo urbanización e infraestructuras		Si	Si	Si
Indemnizaciones y realojos	Si	Si	Si	Si
Reserva <u>VP</u>	Mod. art.20 LSRU, por la DF4ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	20% <u>s/</u> nueva edif. residencial	40% <u>s/</u> edif. residencial	40% <u>s/</u> nueva edif. residencial
Zonas Verdes		10% <u>s/</u> superficie <u>ARI</u>	10% <u>s/</u> superficie Sector	10% <u>s/</u> superficie Sector

plusvalías

## 9. 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.

## 10. Transitorias (LISTA).

1ª

### Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor

- a) Clasificación del suelo y régimen de las ATU
  - 1ª Consideración de suelo urbano y rústico
  - 2ª SUNC vigente tienen el régimen de las ATU o AU.
  - 3ª SUO o SUS vigentes tienen el régimen de las ANU ya delimitada.
  - 4ª SUNS se pueden desarrollar tras la propuesta de delimitación.



2ª

### Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes

- 1. Todos los instrumentos aprobados siguen vigentes y ejecutivos.
- 2. No es posible la REVISIÓN de PGOU, NNSSMM ni Proyectos de DSU.
- 3. Las MODIFICACIONES deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA. No se pueden delimitar ANU en suelo rústico. Si se puede delimitar ARI, AMU y AU, en suelo urbano.
- 4. Reservas de dotaciones: las ATU (delimitadas en el planeamiento vigente) mantendrán las reservas de dotaciones ya fijadas y, como mínimo, las del art. 17 de la LOUA.
- 5. Adaptación a los planes de ordenación del territorio y “prevalencia” a los 4 años (de planes vigentes no adaptados a los POTs).

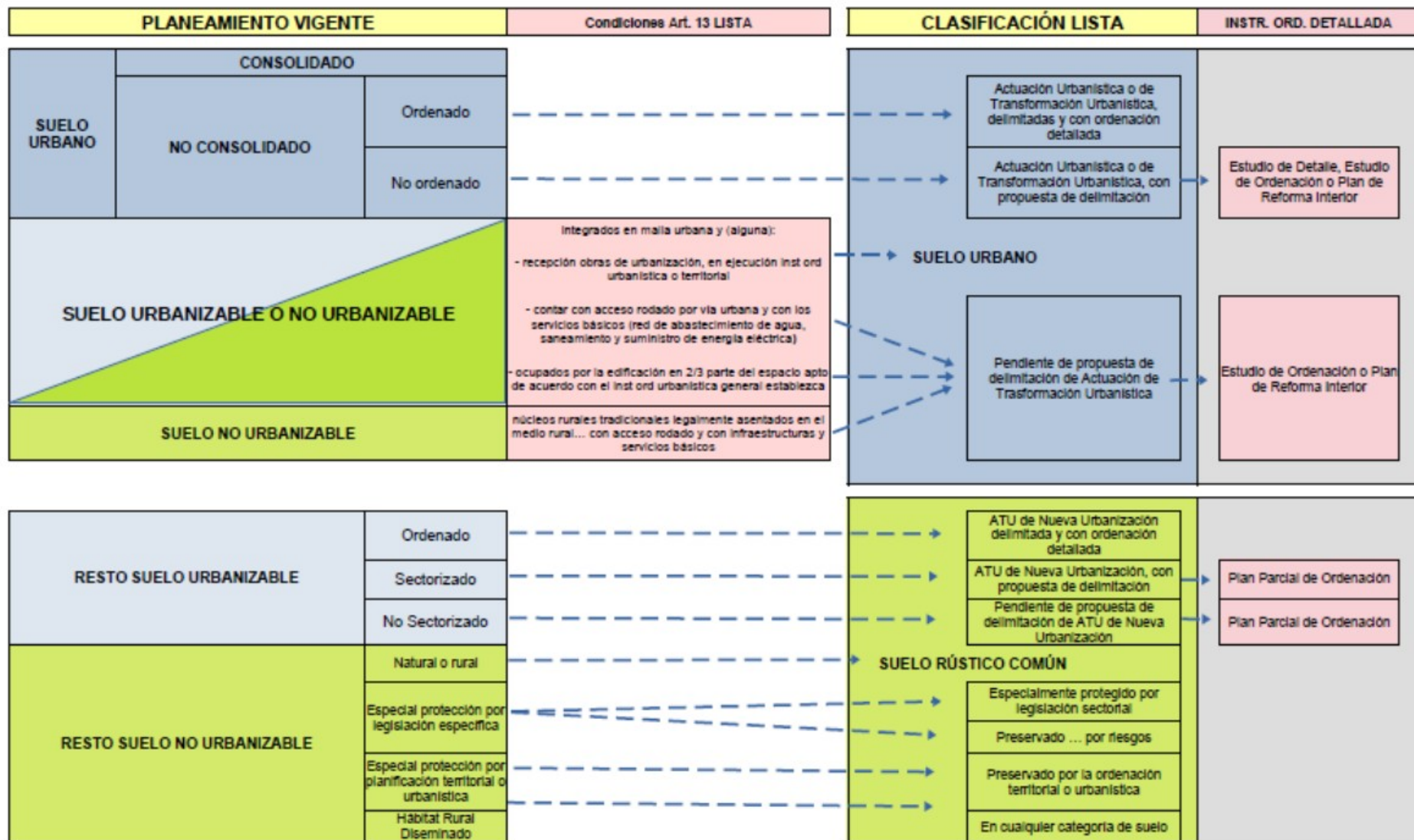


3ª

### Planes e instrumentos en tramitación

- 1. Siguen su tramitación conforme a “reglas de ordenación” y “régimen de competencias” establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigentes a su “inicio”: primer acuerdo de la tramitación o solicitud de inicio de la EAE (¿y con el régimen urbanístico LOUA?)
- 2. Podrán continuar con la LISTA si se conservan los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, “por no ver afectado su contenido”.

# 10. Transitoria Primera.



## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*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.*

## LISTA

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

*Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes*

## RG

*Disposición transitoria primera. Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente*

*Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general*

***Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes***

## **Disposición adicional primera. Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda.**

- Para los IQU-D el coeficiente es de 2,4 hab/viv.
- En (parcelas) de alojamiento protegido es de 2,4 hab/100m<sup>2</sup>

## **Disposición transitoria primera. Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente.**

- Solares en SU con ordenación detallada o sin ella.
- Categorías del SR hasta la aprobación del PGOM o PBOM.

## **Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.**

- No necesitan propuestas las delimitaciones existentes de SUNC y SUS.
- Procedimiento según LISTA y RG.
- Ord. Detallada = Ord. Estructural + Pormenorizada preceptiva (¿?).
- Dotaciones según PG o, en defecto, por art. 82 del RG.
- Las remisiones a la LOUA y RG78 se entenderán a la LISTA y RG.
- Reservas de VP según LISTA y RG.
- Los SUNS necesitan propuesta, “manteniendo las condiciones de sectorización”.
- Ord-D del PPQ deben respetar “usos incompatibles”.

### **Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

- En SUNC para nuevas ATU e IOU-D "sin propuesta".
- En SNU ATU-NU solo si OT, DIA o planificación sectorial.
- En SUNC y SUS por el IOU-D. En SUS si hay cambio de delimitación con propuesta.
- En SU y SNU sin ATU, según "innovaciones" LISTA y RG.
- Establecer la Ord-D en SU, por Mod. PG y, en su caso, ATU.

### **Disposición transitoria cuarta. Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento general.**

- SU y SR según DT 1ª y 4ª LISTA.
- Licencia sobre solares según Normas directas, NSP y ordenanza del PDSU.
- No se pueden mod. los PDSU, pero si se permiten ED y mod. ordenanzas.

### **Disposición transitoria quinta. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.**

- Seguir con la legislación anterior (LOUA, RG78 y ¿sectorial?)
- O "pasarse" a la LISTA y RG. ¿Acuerdo?

## **OBSERVACIONES SOBRE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Para estas actuaciones hay que tener en cuenta, al menos estas 12 cuestiones:

- 1.- Si la actuación propuesta es AU o ATU.
- 2.- La clasificación y categoría del suelo, en planeamiento vigente
- 3.- Si hay ordenación aprobada o no, en el planeamiento vigente.
- 4.- Si está delimitado el ámbito o no el ámbito del AU o ATU, en el planeamiento vigente.
- 5.- Si la innovación tiene carácter de revisión o de modificación, de la ordenación detallada.
- 6.- Si está ejecutada la urbanización, en el ámbito propuesto.
- 7.- Si es necesaria una reforma o renovación de la urbanización, en el ámbito propuesto.
- 8.- Si se han realizado los deberes urbanísticos, en el ámbito propuesto.
- 9.- Si hay suelo dotacional obtenido (por el Ayuntamiento), en el ámbito propuesto.
- 10.- El estándar existente de SSGG de EELL y ZZVV.
- 11.- El nivel dotacional existente de la zona, en la que se encuentra el ámbito propuesto.
- 12.- Si hay edificaciones (legales o ilegales) o no, y si éstas entran en la gestión.

# ACTUACIONES (URBANÍSTICAS O) DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUNC Y SUBle "PREVISTOS" EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL (VIGENTE) (DT 2ª):

		Delimitación previa	Procedimiento competencia docum. etc	Determinaciones	Instrumento de ordenación urbanística		Estándares dotaciones	Reserva Vivienda Protegidas
SUNC y SUS	Ordenado o no		Régimen de las AU o ATU					
SUNC	No ordenado	NO	s/ LISTA y RG	en el "marco" ord. est. y porm. prec. del PG.v y criterios sostenib. T.IV RG, sin son compatibles	AU ATU (AMU) ATU (ARI)	ED/Mod.PGv EO PRI	s/ PGv y, en su defecto, "criterios" Art 82 RG Si remisión a LOUA y RP se aplica LISTA y RG	s/ Art. 61.5 LISTA y 83 RG, salvo que está ya establecido por PG.v sea mayor o menor
SUS	No ordenado	NO	s/ LISTA y RG	en el "marco" ord. est. y porm. prec. del PG.v y criterios sostenib. T.IV RG, sin son compatibles	ATU (ANU)	PPO	s/ PGv y, en su defecto, "criterios" Art 82 RG Si remisión a LOUA y RP se aplica LISTA y RG	s/ Art. 61.5 LISTA y 83 RG, salvo que está ya establecido por PG.v sea mayor o menor
SUNS	No ordenado	SI	s/ LISTA y RG	Respetar condiciones sectorización del PGv, usos incompatibles, condiciones de integración, disposición de SSGG y "criterios" sostenib. T.IV RG	ATU (ANU)	PPO	Art. 82 RG	(s/ Art. 61.5 LISTA y 83 RG)

## MODIFICACIONES (NO PREVISTAS) DE LAS “DETERMINACIONES” DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (DT 3ª):

		Delimitación previa	Procedimiento competencia docum. etc	Determinaciones	Instrumento de ordenación urbanística		SSL (ECB y ELYZV)	SSGG EELL y ZZVV
SUC	Ordenado	NO	RG	criterios sostenib. T.IV RG	(AU) ATU (AMU) ATU (ARI)	(ED/Mod.PGv) EO PRI	Art. 82 RG con particularidades: s/nivel dotacional existente zona (existente o se calcula) Exc. Δ10% edific. /Δ20% densidad	s/Δ pob. mín. estándar existente
SNU	Previsto POT con DIA Inst. Plan. Terr.				ATU (ANU)	PPO		
SUNC	Ordenado				AU ATU (AMU) ATU (ARI)	ED/Mod.PGv EO PRI		
SUS	Ordenado	Si, si hay cambio de delimitación			ATU (ANU)	PPO		
SU / SNU	(no ordenado)		s/ innovaciones LISTA + RG		si no es ATU por Innov. PGv			
SU por DT 1ª LISTA	No ordenado				Mod. PGv y, en su caso, ATU			

(en rojo las modificaciones introducidas por el Decreto Ley)

# INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA

DG Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de 14/05/2024

- Las Instrucciones no son normas.
- Tienen efectos internos (para la DG y DDTT con competencias en urbanismo).
- El informe en materia de urbanismo de la DG o DDTT no son vinculantes sobre los Estudios de Ordenación, que ordena las Actuaciones de Transformación Urbana de Mejora Urbana.
- Los informes preceptivos municipales sobre los Estudios de Ordenación no tienen que justificar el cumplimiento o no de esta Instrucción 1/2024, sino solo el cumplimiento o no de la normativa: LISTA y RG.

# **El régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística de la LISTA y su Reglamento General**

Antonio Santiago Becerra García

Arquitecto superior y funcionario de la Junta de Andalucía

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio (CEHyFE)

Ex-Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico (CFIyOT)



**XX CURSO DE URBANISMO 2024/2025**  
10 de octubre de 2024

**INSTITUTO ESPAÑOL DE ESTUDIOS DE URBANISMO**