

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

Esta instrucción se dicta en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y de su Reglamento General (RG), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con las modificaciones que sobre ambas disposiciones han sido aprobadas mediante el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre y el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero.

La aprobación del nuevo marco normativo que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en Andalucía ha supuesto una apuesta decidida por concentrar los esfuerzos de la actividad urbanística en la ciudad existente, por dotarla de los equipamientos y servicios que esta demanda y por resolver las necesidades de crecimiento de los usos residenciales, productivos y demás usos en los terrenos transformados, priorizando las actuaciones de mejora, regeneración y rehabilitación en el medio urbano frente a aquellas que conllevan nuevos consumos de suelo en suelo rústico.

Para alcanzar este objetivo de revitalización de la ciudad existente la LISTA establece criterios de intervención que desarrollan el principio de desarrollo sostenible que inspira la nueva ley, define nuevos instrumentos de ordenación y gestión que facilitan el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística en el medio urbano y regula su régimen conforme a lo dispuesto en la legislación de suelo estatal.

Todas estas novedades, unidas a la simplificación del contenido los instrumentos de ordenación urbanística y de su procedimiento de tramitación, han despertado el interés en el desarrollo de estas actuaciones, lo que se ha traducido en un importante número de consultas a la Dirección General sobre la interpretación del articulado que las regulan. A la vista de las mismas, resulta oportuna la elaboración de esta instrucción con la que se pretende ofrecer una visión de conjunto del nuevo marco regulatorio y resolver las dudas planteadas.

De acuerdo con las competencias atribuidas a esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en relación al seguimiento y control de la actividad urbanística y al impulso y fomento de un urbanismo sostenible, se considera necesario establecer criterios para unificar la aplicación de los preceptos de la LISTA y el RG en el informe que corresponde emitir a los órganos competentes de la Junta de Andalucía en materia de urbanismo en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana en suelo urbano.

1.- Cuestión preliminar sobre el régimen de las ATU y su aplicación transitoria.

Como cuestión preliminar es necesario aclarar que la presente instrucción es de aplicación tanto a las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano que se delimiten sobre un instrumento de ordenación urbanística aprobado conforme al nuevo marco legislativo (LISTA y RG), como a aquellas que se desarrollan sobre un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor aprobado conforme a la legislación urbanística anterior.



FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



A este respecto, debe recordarse que el régimen transitorio de la LISTA y el RG, sin perjuicio de las cuestiones concretas que dicho régimen prevé para las actuaciones en suelo urbano, se sustenta en:

- La LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (LISTA DT1ª)
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la LISTA. Cuestión esta última para la que no se concreta un plazo determinado. (LISTA-DT2ª.1)
- Desde la entrada en vigor de la LISTA no es posible iniciar la revisión de PGOU, NNSS o PDSU, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que la propia Ley establece. (LISTA-DT2ª.2)
- Es posible la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, ajustándose a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA y el RG. Salvo aquellas modificaciones que comporten la delimitación de una actuación de transformación de nueva urbanización en suelo no urbanizable, hasta que se proceda a la sustitución del planeamiento vigente por los instrumentos previstos en la Ley.

En desarrollo de lo anterior, el régimen transitorio de la Ley y del Reglamento determina las reglas de equivalencia entre el nuevo régimen de las clases de suelo y de las actuaciones de transformación urbanística y las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigente, la forma en la que se desarrollan las actuaciones previstas en los mismos, así como los instrumentos y procedimientos que permiten la modificación de sus determinaciones, todo ello con los mecanismos que establece el nuevo marco normativo.

2.- Suelo urbano.

De acuerdo con los artículos 13 de la LISTA y 19 del RG:

Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización.*
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el artículo 49.3 RG.*
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca o, en su defecto, con el ámbito delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.*

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



También forman parte del suelo urbano los 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, infraestructuras y servicios básicos.

De esta manera, y sin perjuicio de las características singulares que afectan a los núcleos rurales tradicionales, se establece una primera condición general que debe cumplir cualquier terreno para ser considerado urbano: estar integrado en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forme parte. A este respecto debe tenerse presente la definición de “malla urbana” que se establece en el artículo 19 del RG, siendo de resaltar su característica como ámbito continuo, dotado y conectado a la red viaria y de servicios municipales públicos:

La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

Conforme al artículo 19.3 del RG tienen el carácter de servicios básicos:

- El abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.
- La energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.
- La evacuación y tratamiento de aguas residuales a través de las redes públicas de alcantarillado o, excepcionalmente, para ámbitos aislados de suelo urbano, mediante sistemas homologados.

Así mismo, y al igual que recoge el artículo 21.3.b) del 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, no puede obviarse el segundo párrafo del artículo 19.2 del RG, que distingue claramente los suelos urbanizados de los suelos cercanos o colindantes con estos a los que, por el mero hecho de esa colindancia, no les correspondería la consideración de urbanos:

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

Justificada y comprobada la condición general: estar integrado en la malla urbana del núcleo del que forman parte, restaría cumplir alguna de las otras tres condiciones que recoge el art. 13.1 LISTA, lo que deberá venir igualmente justificado en el instrumento de ordenación urbanística de que se trate.

Régimen transitorio: Además de lo anterior, y hasta que se produzca su sustitución por los instrumentos de ordenación urbanística previstos en la LISTA, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cuenten con esta clasificación en los instrumentos de planeamiento general vigentes, sin más necesidad que justificar y acreditar dicha clasificación (LISTA DT1^a)

En el caso de que un concreto ámbito tenga la consideración de suelo urbano por ministerio de la Ley y no se encuentre clasificado como tal en el planeamiento general vigente, deberá dotarse al mismo de

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



la ordenación detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución (RG DT1ª.1). Para ello se procederá a una modificación del plan que acredite fehacientemente que los terrenos cumplen con la condición legal de suelo urbano y que establezca las determinaciones propias de ese nivel de ordenación. Si de la ordenación establecida se deriva la necesidad de una actuación de transformación urbanística, la modificación contemplará su delimitación estableciendo la ordenación detallada de la actuación o derivando la misma a un instrumento de ordenación urbanística posterior. (RG DT3ª.5).

3.- Tipos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Conforme al artículo 24 de la LISTA, las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

De esta forma se concretan dos tipos de ATU en suelo urbano: actuaciones de mejora urbana (AMU) (LISTA 27 y 28) y actuaciones de reforma interior (ARI) (LISTA 29 y 30) y se establece una primera condición para su delimitación: la necesaria tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan.

Este artículo distingue las actuaciones de transformación urbanística de las actuaciones urbanísticas, siendo estas últimas las que tengan por objeto:

- la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano
- la obtención de sistemas generales y locales
- mejorar o completar la urbanización
- actuaciones de edificación, recogidas en el título VI de la LISTA.

4.- Instrumentos de ordenación de las ATU en suelo urbano.

Los Planes de Reforma Interior (PRI) tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano. (LISTA 68)

Los Estudios de Ordenación (EO) tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea (LISTA 69)

Los Estudios de Ordenación, en el marco de los criterios y directrices establecidos en el POU, PBOM y PGOM, y en desarrollo de la propuesta de delimitación aprobada, contendrán las determinaciones precisas para establecer la ordenación urbanística detallada, conforme al artículo 90.2 del RG.

El contenido documental del Estudio de Ordenación será el que se establece en el artículo 85 del RG, con las particularidades que para este instrumento de ordenación urbanística se establecen en el artículo 91.3 del RG, del que se destaca el siguiente:

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
- Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
 - 1º. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
 - 2º. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 del RG, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

En el caso de que el cumplimiento de los deberes de entrega de suelo se sustituya por la entrega de superficie edificada en régimen de propiedad horizontal o mediante la constitución de un complejo inmobiliario, la memoria de ordenación deberá incluir un esquema volumétrico con la disposición de las superficies propuestas, públicas y privadas, con la calificación urbanística que corresponda, a fin de que la administración urbanística pueda pronunciarse sobre la oportunidad de dicha disposición y el cumplimiento de lo previsto en el artículo 168 del RG.

5.- Delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Con carácter general, la delimitación y ordenación de las ATU en suelo urbano se realizará por los instrumentos de ordenación urbanística detallada, Estudio de Ordenación o Plan de Reforma Interior, según el caso, y requerirá de la aprobación de una propuesta de delimitación previa (LISTA 25 y RG 43, 44 y 45). Este procedimiento, tal y como recoge el artículo 25.2 de la LISTA, no será necesario cuando la propuesta de delimitación previa de la ATU se haya previsto en un Plan Básico de Ordenación Municipal o en un Plan de Ordenación Urbana.

La propuesta de delimitación es un procedimiento que tiene por finalidad establecer las bases para la ordenación y ejecución de la ATU, para garantizar su viabilidad conforme a los criterios de sostenibilidad que se establecen en el RG (art 79 a 83) y a las directrices que para la delimitación de estas actuaciones se hayan establecido en el instrumento de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana.

El contenido de la propuesta se regula en el artículo 44 del RG y el procedimiento de aprobación en el artículo 45. De este procedimiento se destaca que se inicia de oficio por la administración urbanística, a instancia propia o en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la ATU. La resolución del procedimiento corresponde al órgano municipal que tiene la competencia para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La aprobación de la propuesta de delimitación previa de la ATU faculta a la administración urbanística a iniciar el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación correspondiente, a iniciativa propia o a solicitud de los promotores de la ATU. Esta solicitud deberá acompañarse de un borrador del

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos, todo ello conforme al artículo 98 del RG.

Conforme al artículo 25.4 de la LISTA, el instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que apruebe la propuesta de delimitación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta, siendo de aplicación a los terrenos, tras esta caducidad, las determinaciones de ordenación detallada establecidas antes de la aprobación de la propuesta de delimitación.

Régimen Transitorio: En el régimen transitorio cabe distinguir dos situaciones, en función de si la ATU se encuentra delimitada en el instrumento de planeamiento general vigente o se trata de una nueva delimitación.

- ATUs delimitadas. Conforme a la disposición transitoria primera de la LISTA, los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las ATU (mejora urbana o reforma interior) o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

En la disposición transitoria segunda del RG se establecen las reglas para la ordenación de las actuaciones que deberán desarrollarse en el marco de las determinaciones de ordenación que para las mismas se haya establecido en los instrumentos de planeamiento general.

Debe tenerse en cuenta que, conforme a la disposición transitoria tercera del RG, las determinaciones de ordenación que hayan establecido los instrumentos de planeamiento general para las ATU delimitadas en suelo urbano podrán ser modificadas directamente por el instrumento de ordenación urbanística detallada, conforme al alcance de las determinaciones que estos instrumentos tienen en el nuevo marco normativo, siempre que se mantenga el ámbito de la ATU delimitada (RG DT2ª 1.b). Si la nueva ordenación propuesta afecta a la delimitación del ámbito, deberá procederse mediante una modificación del instrumento de planeamiento general que establezca la nueva delimitación, así como la ordenación detallada para el conjunto de los terrenos afectados por la modificación.

- Nuevas ATU. Conforme a la disposición transitoria tercera del RG es posible la delimitación de nuevas ATU sobre los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa. Igualmente es posible la delimitación sobre los terrenos que tengan la condición de suelo urbano, aunque los mismos no se encuentren clasificados como tal, a través de una modificación del planeamiento general vigente, conforme al apartado 5 de la citada disposición.

La modificación de las determinaciones de las ATUs delimitadas y la delimitación de nuevas ATU a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada conllevan la innovación de los instrumentos de planeamiento vigentes y no podrán contradecir las determinaciones de la ordenación

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



urbanística general (RG 74). Estas innovaciones deben ser coherentes con el modelo de ordenación del plan vigente y están sujetas a las disposiciones de la LISTA y el RG. En particular resulta de aplicación el artículo 119 del RG y, por tanto, deberán fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

6.- Actuaciones de mejora urbana

6.1. Alcance: Son actuaciones de mejora urbana aquellas actuaciones, sobre una parcela o conjunto de parcelas en suelo urbano que, no conllevando la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, tengan por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico (LISTA 27 y RG 47)

De esta manera se establecen una serie de condiciones que deberán estar debidamente justificadas en el instrumento de ordenación correspondiente:

- a) La actuación debe desarrollarse en suelo urbano.
- b) La actuación se plantea sobre una parcela o conjunto de parcelas concretas.
- c) La actuación no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
- d) La actuación tiene por objeto un aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología en esas parcelas de suelo urbano.
- e) Como consecuencia de lo anterior se da alguna de las siguientes circunstancias:
 - se precisan nuevas dotaciones públicas, generales o locales
 - o se produce un incremento del aprovechamiento urbanístico

Las actuaciones de mejora urbana se diferencian en la LISTA y el RG de las actuaciones de reforma interior, siendo estas últimas las que, en suelo urbano, *tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.* (LISTA 29 y RG 48)

De esta manera se establece una condición que distingue claramente las ARI de las AMU: la necesidad de reformar o renovar la urbanización del ámbito, por alguna de las circunstancias expuestas (obsolescencia de los servicios, degradación del entorno o modificación de los usos existentes). Es decir, es el ámbito completo de actuación el que se ordena de forma detallada y el que se reforma o renueva, dejando las intervenciones puntuales en parcelas urbanas, viales y servicios para las AMU (LISTA 27) o las actuaciones urbanísticas (LISTA 24.2).

6.2 Criterios de Ordenación: La AMU debe justificar que la nueva ordenación propuesta se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (LISTA 86.1 y RG 119) y, en especial, que la actuación está debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente (RG 47.2).

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Serán de aplicación los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen que se establecen en el Reglamento (RG 79 a 83) conforme al objeto y alcance de la AMU.

En relación con lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 de la LISTA y 83 del RG, las AMU no están sujetas al deber legal de reservar suelo para vivienda protegida, ni destinar a zonas verdes un mínimo del diez por ciento de la superficie de su ámbito, sin perjuicio de lo que pueda determinar la administración urbanística en ejercicio de su potestad de ordenación.

6.3. Ámbito (RG 47.4): El ámbito de ordenación de una AMU constituye un área homogénea compuesta por la parcela o conjunto de parcelas donde se materializa el aprovechamiento objetivo (RG 52.2), por aquellas otras donde se localizan las dotaciones públicas que, en su caso, demande la actuación y por la red viaria afectada, cuando sobre ésta sean necesarias realizar obras de urbanización complementarias (RG 188.1.a)

Debe recordarse que, de acuerdo con el artículo 26.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, constituye una parcela “la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente”. Por tanto, deberá justificarse que el ámbito de ordenación de la AMU está constituido por unas parcelas que cuentan con una ordenación previa, y que a dichas parcelas el planeamiento urbanístico ha atribuido una edificabilidad y uso concretos.

6.4 Obras de urbanización: (RG 47.3.a) *La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del propio RG.*

Tomando como referencia el contenido y alcance de los proyectos de obras ordinarias de urbanización y de las obras de urbanización complementarias a la edificación (RG 188.2.b y c), se consideran actuaciones tendentes a completar la urbanización existente: las obras de reparación, sustitución o mejora puntual de elementos del viario y de la red de servicios básicos; las obras que tengan por objeto la terminación de algún servicio existente para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar; así como las obras de urbanización de los espacios libres y otras dotaciones previstas en el propio instrumento de ordenación. No se consideran actuaciones para completar la urbanización la implantación de los servicios básicos cuando el ámbito no cuente con ellos, sin perjuicio de los refuerzos que demanden las infraestructuras existentes como consecuencia de la nueva ordenación.

En relación con los ajustes puntuales en la red viaria, se consideran como tales aquellas intervenciones que son consecuencia de las nuevas alineaciones y rasantes que se propongan en el instrumento de ordenación. No cabría considerar como ajuste la completa eliminación de un viario previsto en la ordenación vigente o la modificación sustancial del mismo como resultado de una o varias AMU consecutivas.

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



7. Deberes de promoción de las actuaciones de mejora urbana

Las actuaciones de mejora urbana están sujetas al cumplimiento de los deberes que se establecen en el artículo 28 de la LISTA:

- Entregar a la administración el suelo, urbanizado y libre de cargas, correspondiente a las dotaciones públicas (sistemas generales o locales) que demande la actuación.
- Entregar a la administración el suelo, urbanizado y libre de cargas, correspondiente al porcentaje del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el artículo 18.2 de la LISTA, y cuando sean necesarios como resultado de la nueva ordenación: costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización en las dotaciones públicas; los ajustes puntuales en la red viaria; y/o completar la urbanización existente.

7.1 Dotaciones.

7.1.1 Sistema General de espacios libres. Entre las determinaciones de la ordenación urbanística general corresponde al PGOM o PBOM establecer las directrices para la determinación de nuevos sistemas generales (RG 76.3) y el estándar de sistema general de espacios libres por habitante en el municipio, que no podrá ser inferior al existente (RG Anexo. Definición 22) ni a la dotación mínima que se establece en el RG. Conforme al artículo 83.5 del RG corresponde a los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecer la reserva para sistemas generales que, en su caso, se haya determinado para las ATU que se delimiten en suelo urbano.

7.1.2 Dotaciones locales. Entre las determinaciones de la ordenación detallada (RG 78.2) corresponde al POU o al PBOM, para cada una de las zonas de suelo urbano contenidas en su ámbito de ordenación, definir el nivel dotacional existente y establecer el objetivo, cuya definición se concreta en el Anexo del RG como sigue:

Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.

El nivel dotacional objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia. El nivel dotacional municipal se define como la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística.

Corresponde a los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las ATU en suelo urbano establecer la reserva de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que requiera el incremento de población y de edificabilidad que conlleve la actuación, de acuerdo con el nivel dotacional objetivo (el que se pretende alcanzar en la zona) que se haya establecido en el POU o el PBOM (RG 82.5).

Sin perjuicio de lo anterior, en este punto el RG establece, como presunción, que pequeños incrementos de edificabilidad o población no requerirían nuevas dotaciones, de tal manera que si de la nueva ordenación no se derivan incrementos de edificabilidad superiores al 10% o de población superiores al 20% no serían necesarias nuevas dotaciones generales o locales (RG 82.5). Esta presunción reglamentaria *-Iuris tantum-* no es óbice para que la administración urbanística aprecie la necesidad de nuevas dotaciones para una actuación concreta como consecuencia de los parámetros de uso, densidad y edificabilidad que se propongan en la AMU y de las dotaciones existentes en la zona de suelo urbano donde se localiza.

Debe recordarse en este punto que, conforme se indica en el apartado 6.1 de esta Instrucción, las actuaciones que tengan por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología y que como consecuencia de ello impliquen un incremento de aprovechamiento objetivo en las parcelas del ámbito serán consideradas como AMU, aun cuando no precisen de nuevas dotaciones públicas.

7.1.3 Régimen transitorio. Debe tenerse en cuenta que los instrumentos de planeamiento general vigente no tienen definido el nivel dotacional objetivo ni el estándar de sistema general de espacios libres conforme a la definición que de los mismos se hace en el RG, parámetros que sirven de referencia para determinar las dotaciones públicas que son necesarias en las ATU. Esta cuestión ha quedado resuelta en la DT 3ª del RG que establece que hasta que el municipio cuente con un sistema de planeamiento adaptado a la LISTA la reservas y estándares correspondientes a las ATU que se delimiten en suelo urbano tomarán como referencia, al menos, los niveles dotacionales existentes.

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento (RG Anexo. Definición 13) a lo meros efectos del cálculo

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.

Debe advertirse en este punto que la LISTA y el RG, a diferencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establecen una clara diferencia entre las reservas y estándares existentes, referidos a los que ya forman parte del dominio público, de aquellos que se pretenden alcanzar como objetivo estratégico de los planes (RG Anexo. Definiciones 21 y 22)

7.2. Cesiones de aprovechamiento en las AMU

En las AMU en suelo urbano deberá cederse el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que conlleve la nueva ordenación sobre el preexistente, si lo hubiera (LISTA 28.1a). Este porcentaje podrá reducirse hasta un 5% para determinadas actuaciones si fuera necesario para garantizar su viabilidad económica (RG 49.4)

El incremento de aprovechamiento urbanístico se calculará como la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes de la propuesta y el aprovechamiento preexistente, que es aquel que tienen asignadas las parcelas de origen, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior (RG 52.5). El aprovechamiento legalmente materializado es el que corresponde a una edificación existente en la parcela objeto de la actuación, conforme a la licencia, autorización, o título habilitante con el que se hubiera construido.

Régimen transitorio: Para el cálculo del aprovechamiento objetivo preexistente y de aquel que resulta de la ordenación propuesta en el instrumento de ordenación urbanísticas se estará a lo dispuesto en el artículo 52 del RG. A estos efectos se determinarán en el Estudio de Ordenación los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías correspondientes en función de los valores de repercusión del suelo actualizados que se calcularán conforme a lo dispuesto en la legislación sobre valoración del suelo.

7.3. Otras formas de cumplimiento del deber

7.3.1. Dotaciones. En desarrollo de la LISTA, el artículo 49.2 del RG establece, para las ATUs en suelo urbano, que el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber:

- a) *En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del ámbito. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.*

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- b) *Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.*
- c) *En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.*

Conforme al artículo 251.3 del RG, cuando proceda la sustitución de la cesión del sistema general o local por su equivalente económico, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener el correspondiente sistema local o general para mantener la proporcionalidad y calidad mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales sistemas.

7.3.2. Cesión de aprovechamiento: De igual modo, el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las ATU en suelo urbano podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo (RG 49.3).

7.4. Las AMU en parcelas dotacionales.

En las actuaciones de mejora urbana que se proponga sobre parcelas destinadas a dotaciones públicas deberá observarse el cumplimiento de los deberes de la promoción señalados en los apartados anteriores y además las reglas de ordenación reguladas en el artículo 119 del RG.

Conforme al artículo 119.c, cuando las AMU *impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes...deberán prever su compensación en una localización alternativa del municipio en la que esta superficie sea necesaria para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, conforme a los criterios de ordenación para las dotaciones que se establecen en los artículos 80 y 81 del Reglamento.*

Ha de resaltarse que este artículo requiere la compensación de la superficie dotacional suprimida cuando la misma forma parte del dominio público y esta se destina a equipamientos comunitarios básicos (RG Anexo. Definición 8.e) o a espacios libres y zonas verdes. No será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de planeamiento vigente como dotacional, no se haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución (RG 250).

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Conforme al artículo 52.1.d del RG las parcelas destinadas a sistemas generales y locales y las superficies edificables destinadas a estos usos en los complejos inmobiliarios no tienen aprovechamiento urbanístico. No obstante, tal y como se ha señalado anteriormente, podrá considerarse el aprovechamiento preexistente cuando sobre la parcela calificada como dotacional exista una edificación legalmente construida para un uso lucrativo.

8.- Informe de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo durante el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

8.1. Carácter, plazo de emisión y contenido del informe

De acuerdo con los artículos 75 y 78 de la LISTA y 105 y 107 del RG:

- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir un informe durante el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.
- Dicho informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado.
- El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación referida anteriormente en el registro del órgano competente para su emisión.
- En estos casos, al tratarse de instrumentos de ordenación urbanística detallada, el informe tiene carácter preceptivo no vinculante.
- Transcurrido el plazo señalado sin que el informe hubiera sido recibido por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento.
- El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la LISTA.

8.2. Órgano competente para su emisión

De acuerdo con el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda:

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la emisión del referido informe, previo informe de las unidades administrativas con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

De acuerdo con el artículo 117.4 del RG y el artículo 15 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y sin perjuicio de las labores de coordinación y colaboración que la Delegación Territorial correspondiente estimara oportuno emprender durante la tramitación del instrumento de ordenación urbanística en cuestión:

- Queda fuera del ámbito de competencias y funciones de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística la coordinación de la solicitud y remisión de este informe.
- El informe deberá ser solicitado por el Ayuntamiento directamente a la Delegación Territorial correspondiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y remitido por ésta al Ayuntamiento en el plazo establecido.

La presente Instrucción se publicará en el portal de transparencia de la Junta de Andalucía.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo.: José Andrés Moreno Gaviño.

Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana

FIRMADO POR	JOSE ANDRES MORENO GAVIÑO	14/05/2024	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	Pk2jm6DB8AJVND2C28QJNPYBLS8YA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	