

CURSO PRACTICO DE URBANISMO CALIFICACIÓN DE SUELOS, CLASIFICACIÓN, USOS

ALEJANDRO JAVIER CRIADO SÁNCHEZ

DOCTOR EN DERECHO Y ABOGADO

correo@alejandrocriado.es

www.alejandrocriado.es



ESQUEMA DE LA EXPOSICIÓN

- 1. Esquema básico del urbanismo**
- 2. Planeamiento urbanístico en Marbella y las viviendas irregulares**
- 3. Las clases de suelo**
- 4. La calificación y usos del suelo**

ESQUEMA DE LA EXPOSICIÓN

- 1. Esquema básico del urbanismo**
- 2. Planeamiento urbanístico en Marbella y las viviendas irregulares**
- 3. Las clases de suelo**
- 4. La calificación y usos del suelo**

1. ESQUEMA BÁSICO DEL URBANISMO

EL DERECHO URBANÍSTICO

- Normas que regulan el urbanismo, las lecciones del curso y conceptos urbanísticos básicos

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Situaciones básicas del suelo: urbanizado y rural
- Clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

- Planeamiento territorial: POTA y planes subregionales
- Planeamiento urbanístico: general y desarrollo

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

- Actuaciones sistemáticas en suelo urbano y urbanizable
- Sistema de compensación
- Sistema de cooperación
- Sistema de expropiación

- Reparcelación y urbanización

- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano: expropiación, ocupación directa o transferencias de aprovechamiento (dotaciones)

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Edificación y conservación de la edificación
- Procedimiento sancionador y restauración del orden jurídico perturbado

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN MARBELLA Y LAS VIVIENDAS IRREGULARES

A. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN MARBELLA

1.1. El PGOU de Marbella de 1968, legalmente vigente hasta el 28 de noviembre de 2000

1.2. PGOU de 1986 adaptado a la LOUA

1.3. Los intentos frustrados de revisión del PGOU de 1986 entre 1991-2003 y los convenios urbanísticos en búsqueda de una aparente seguridad jurídica. Base de la mayor parte de edificios irregulares en Marbella

1.4. El anulado PGOU de Marbella 2010

*** Modelo de ciudad compacta, con un inasumible alto nivel dotacional y con escasa rentabilidad de los sectores**

*** Normalización y la sentencia del TS de 27 de octubre de 2015** *(No corresponde al ámbito de la potestad de planeamiento modular la legalización de lo ilegalmente construido).*

B. Situación actual de los edificios y urbanizaciones irregulares

A. Casi normalidad del mercado inmobiliario con disminución de entre un 10-20% precio de venta. Postura desigual de los bancos en la concesión de préstamos hipotecarios.

B. Existencia de urbanizaciones con deficiencias de infraestructuras y sin la tramitación ni aprobación de la ejecución de planeamiento conforme a la legislación urbanística

C. Edificios sin licencia o sentencia adulatoria de licencia: en situación asimilada a fuera de ordenación

D. Edificios **con sentencia** de anulación de licencia urbanística desde enero de 2021 en situación asimilada a fuera de ordenación, salvo en ejecución de sentencia (10 casos más o menos) o en suelo dotacional.

F. Edificios irregulares en suelo urbano anteriores a **1986**. Certificación del Decreto 3/2019 equivalentes a licencias de obras y de primera ocupación

C. La nueva revisión del PGOU de 1986 y en concreto el avance del plan general

3.1. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

3.4. El Proyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

3.5. Los “desarrollos urbanos no reglados” en el avance del Plan General de Marbella

3.1. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 16. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. 1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, o mediante su modificación o revisión, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico. 2. Para la **efectiva incorporación** a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general correspondiente, **será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.**

3.1. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 17. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 17.2** de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá **eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas** y los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17.1 de la citada Ley, aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen en el Plan General de Ordenación Urbanística, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio Plan que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación

Artículo 18. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones

1. Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos **debe ser asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la medida de regularización**.2. La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos

3.1. El Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía s

Artículo 19. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable.

1. La incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares realizadas sobre suelo urbano o urbanizable deberá fundamentarse en el interés general de la actuación urbanística y podrá realizarse mediante la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, caso de no disponer el municipio de instrumento de planeamiento general, o mediante la modificación o revisión del planeamiento general vigente, según el alcance de la innovación propuesta.

2. En el supuesto de que la incorporación a la ordenación urbanística se efectúe mediante la **revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, el citado instrumento de planeamiento deberá considerar la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla.** Dicha rectificación podrá ser efectuada directamente por el propio instrumento de planeamiento general o a través del planeamiento parcial o especial que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

3. En el supuesto de que la incorporación al planeamiento urbanístico general se efectúe mediante la ***modificación del instrumento de planeamiento general vigente***, se seguirán las siguientes reglas:a) El instrumento de planeamiento general, podrá incorporar, como suelo urbano no consolidado las

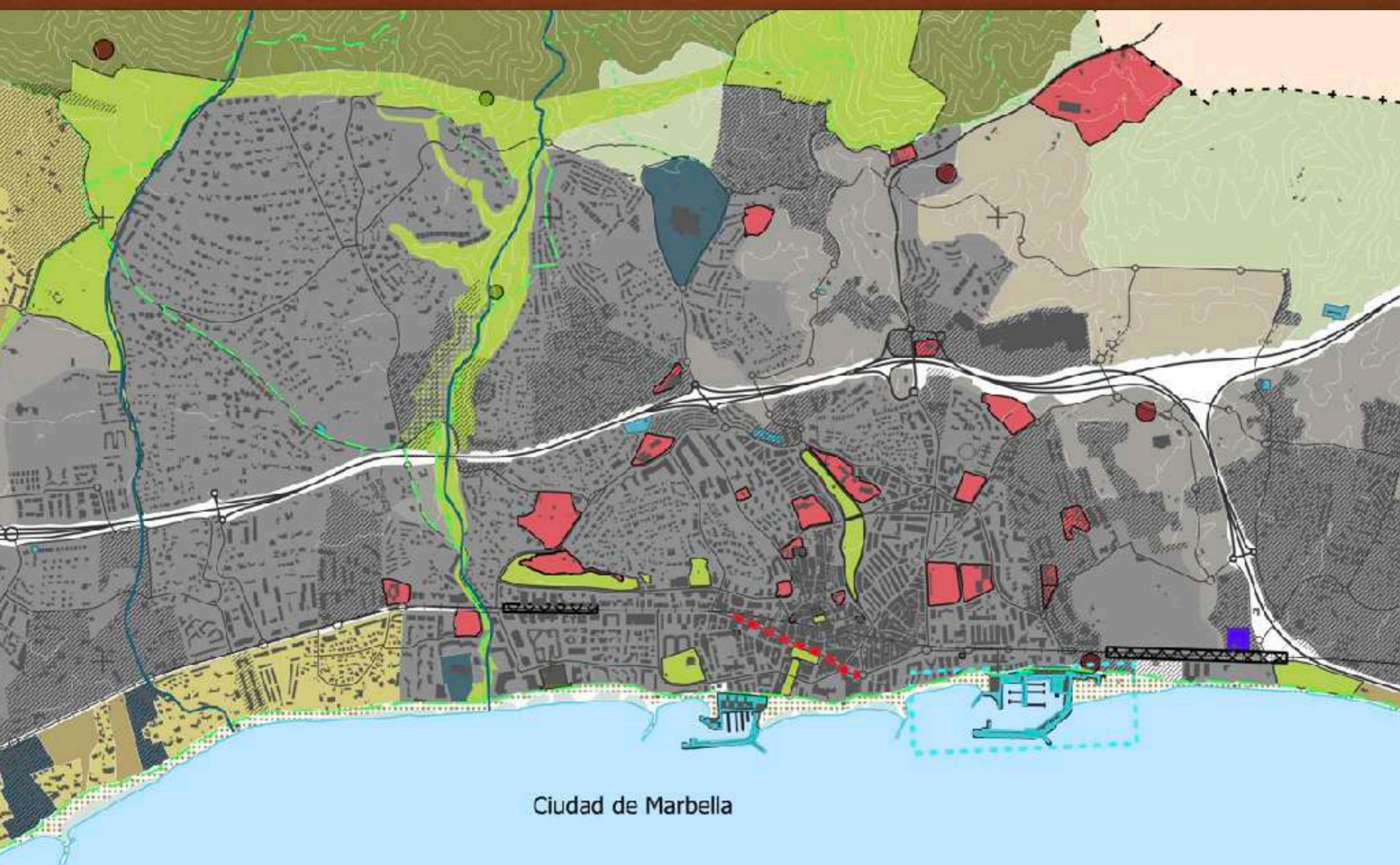
3.4. El Proyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

Artículo 176. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares.

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.
2. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario **el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.**
3. Podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas y los estándares de ordenación establecidos en la legislación urbanística, en aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al instrumento de ordenación urbanística, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio instrumentos de ordenación urbanística que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación.

3.5. Los “desarrollos urbanos no reglados” en el avance del Plan General de Marbella

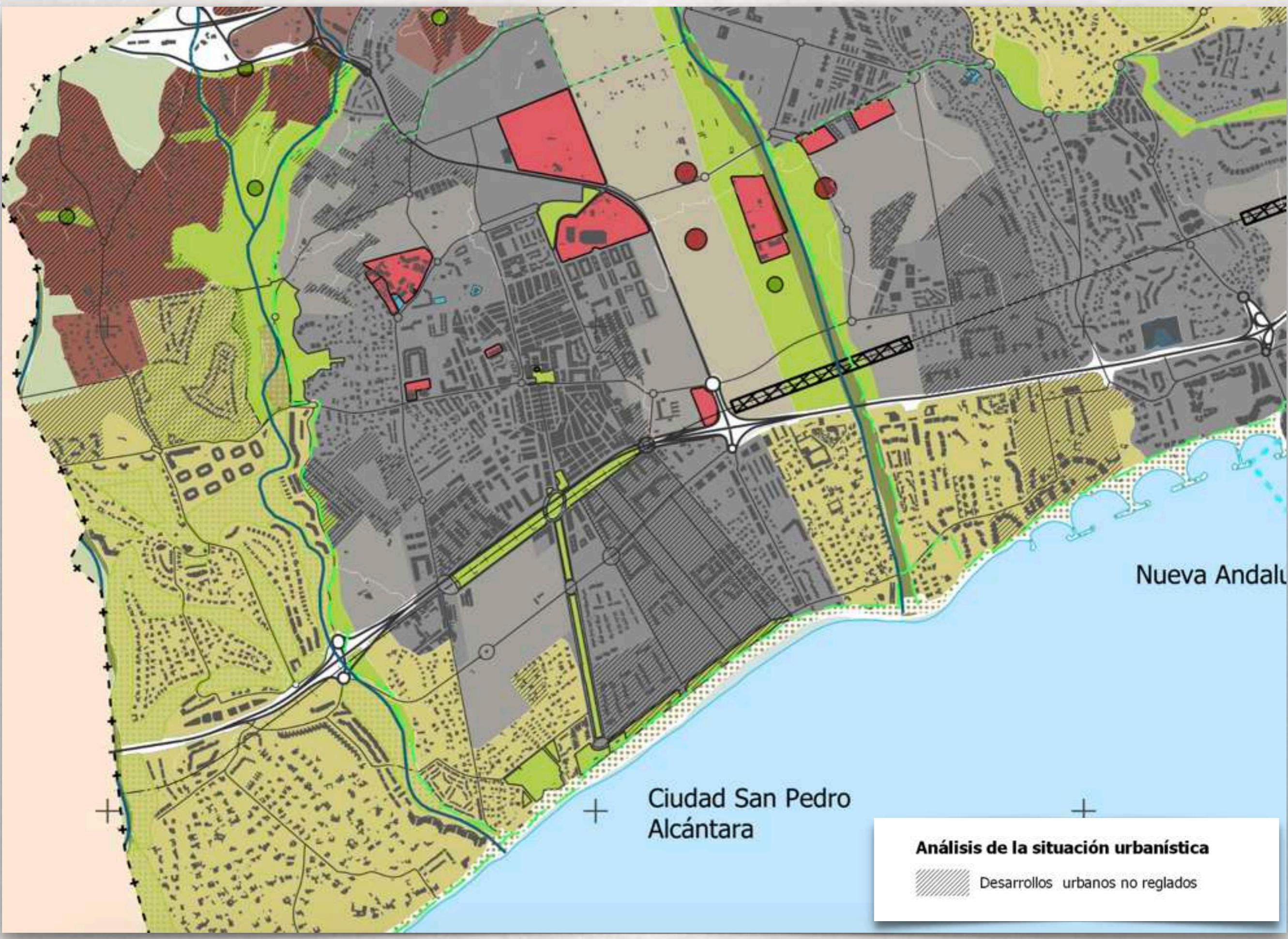
1. Las viviendas irregulares dejan de ser un elemento prioritario del plan general, que pretende recoger la **realidad existente**
2. Se incluyen como “desarrollos urbanos no reglados” aquellos desarrollos que sin el cumplimiento de la legalidad en la ejecución del planeamiento



Ciudad de Marbella

Análisis de la situación urbanística

 Desarrollos urbanos no reglados

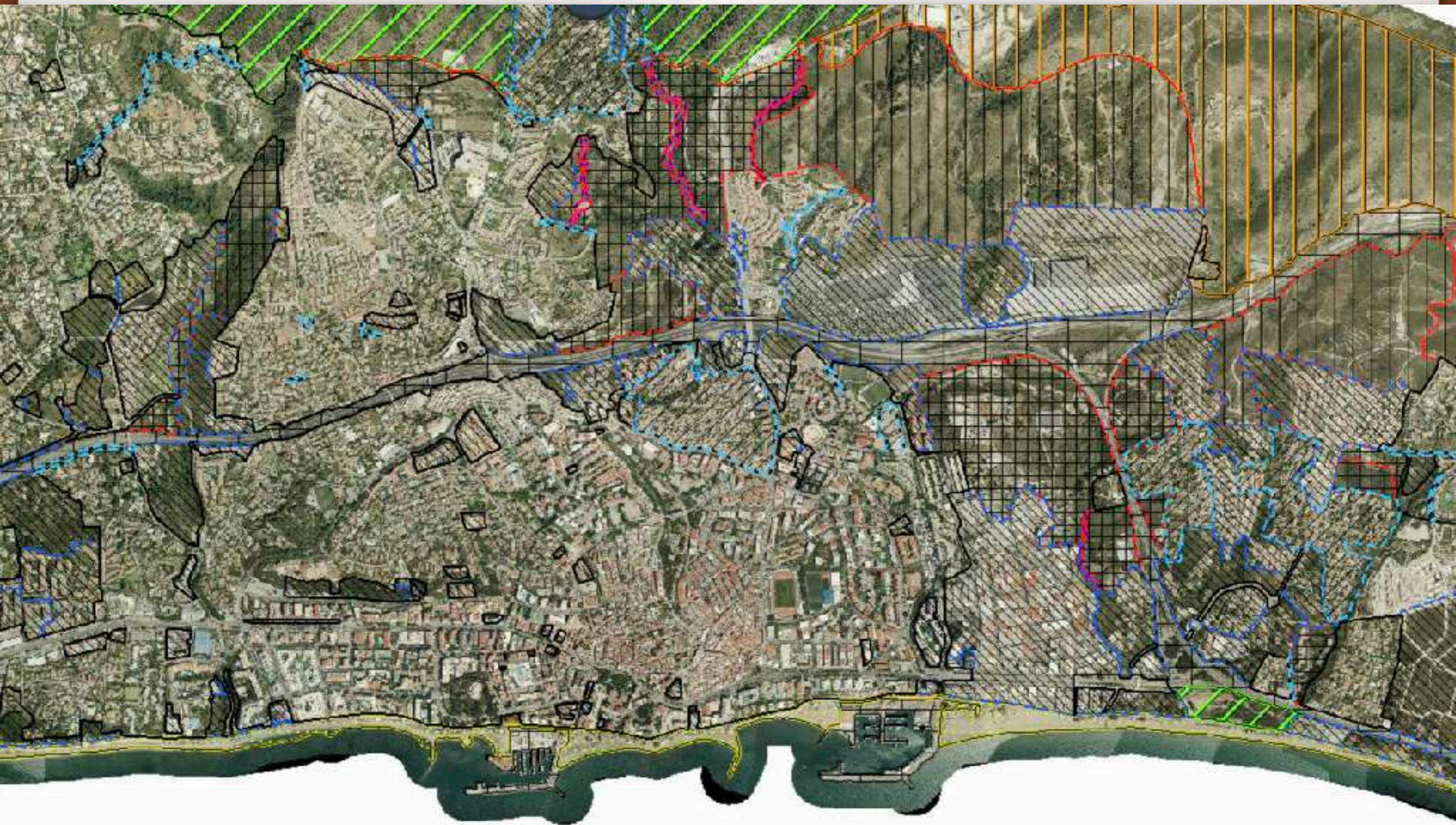


Nueva Andalucía

Ciudad San Pedro Alcántara

Análisis de la situación urbanística

 Desarrollos urbanos no regulados



3. Las clases de suelo

Ley Urbanística Andalucía

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

L.I.S.T.A.

SUELO URBANO Y SUELO RURAL

3. LAS CLASES DE SUELO

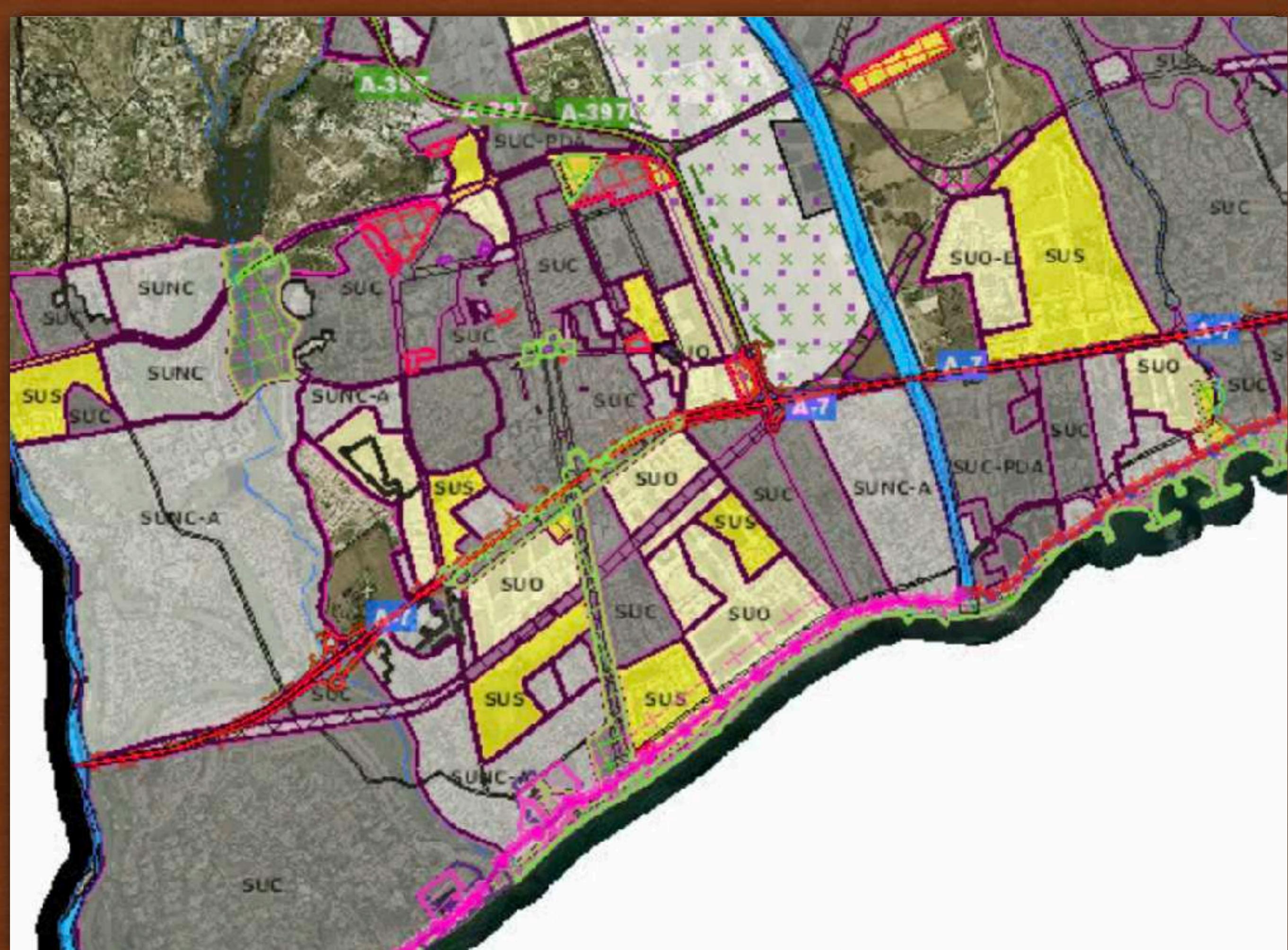
- **Clases de suelo**
- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

- **Suelo urbano**
- Concepto: Ciudad, por contar con los servicios urbanísticos básicos o una cierta agrupación de edificaciones
- Categorías
- Suelo urbano consolidado: directamente edificable
- Suelo urbano no consolidado: requiere una actuación de transformación urbanística por no contar con las infraestructuras y dotaciones suficientes

- **Derechos y deberes**

- Suelo urbano consolidado: derecho a edificar
- Suelo urbano no consolidado: requiere una actuación de transformación y una serie de deberes urbanísticos
 - Deber de cesión de parcela correspondiente al 10% de aprovechamiento municipal
 - Deber de cesión de calles y suelos destinados a usos y servicios públicos (parques y hospitales)
 - Equidistribución de beneficios y cargas (reparcelación)
 - Urbanización





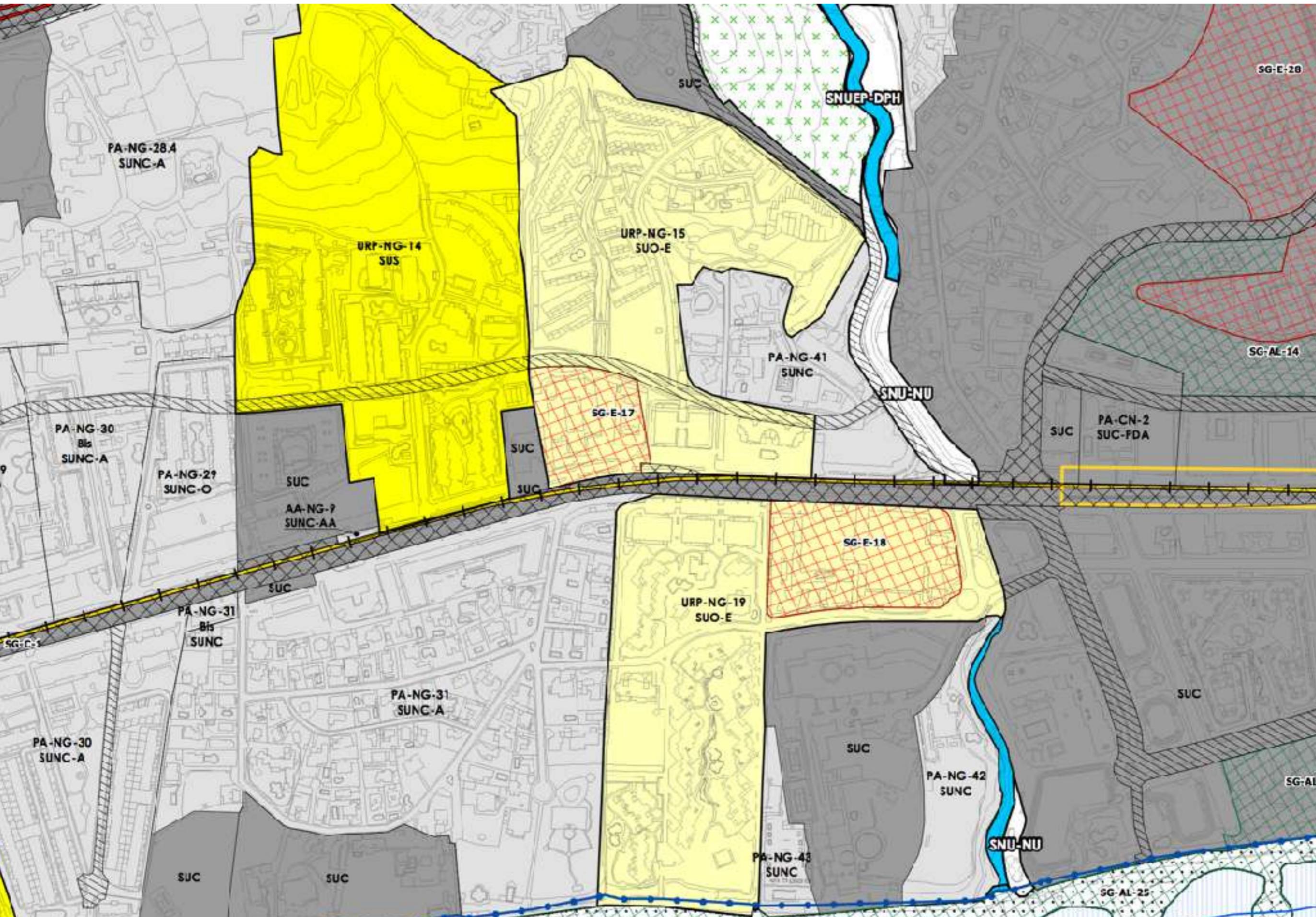




ANDRES SARDA

Tus mejores momentos
SENI

PLANO CLASIFICACIÓN ADAPTACIÓN LOUA





AVENIDA BULEVARD FRANCISCO ALFONSO DE HONDURAS

AVENIDA RICARDO BARRAL

ST(A)
(0.5)

ST(A)
(0.5)

ST(A)
(0.5)

SE-2

P

PALACIO DE FERIAS Y CONGRESOS

EQ-37(S)

(SG)

(PJ)
(SL)

M-18
ZON-H

A.R.G. NG 18

(S)
(SL)

B-2
(1.85)

(PJ)
(SL)

B-2
(1.85)

RESIDENCIAL ITSASO

B-6
(0.65)

B-7

JARDINES DEL MEDIO ENTORNO

A.I.A. NG 7

(S)
(SL)

A.R.I. NG 7

(PJ)
(SL)

B-2
(1.75)



H

(0.65)

HOTEL DON FORT

A.A. NG 12

B-2
(2.41)

A.I.A. NG 1

COMUNICACION CÁMARA DEL MAR

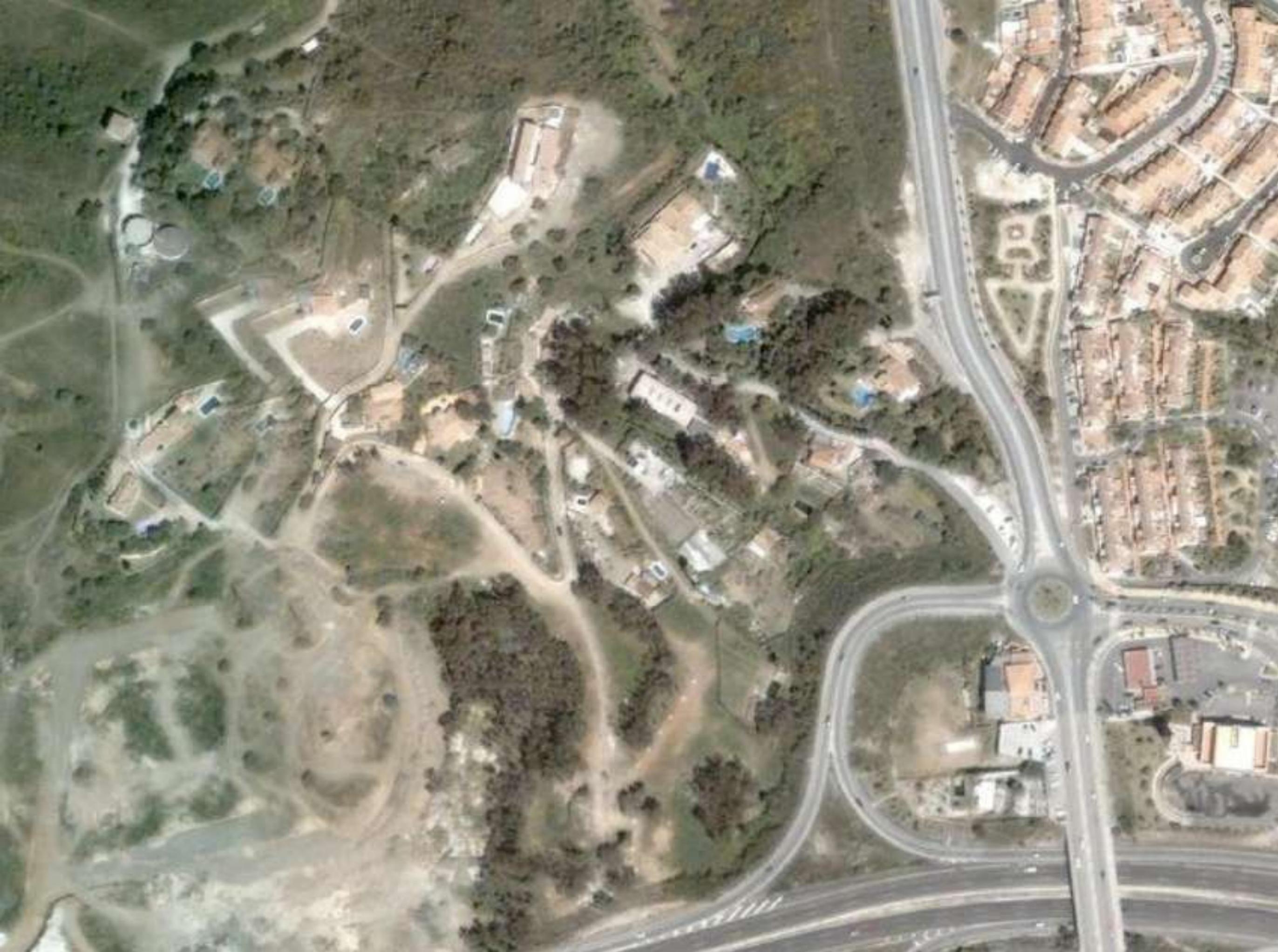
(PJ)
(SL)

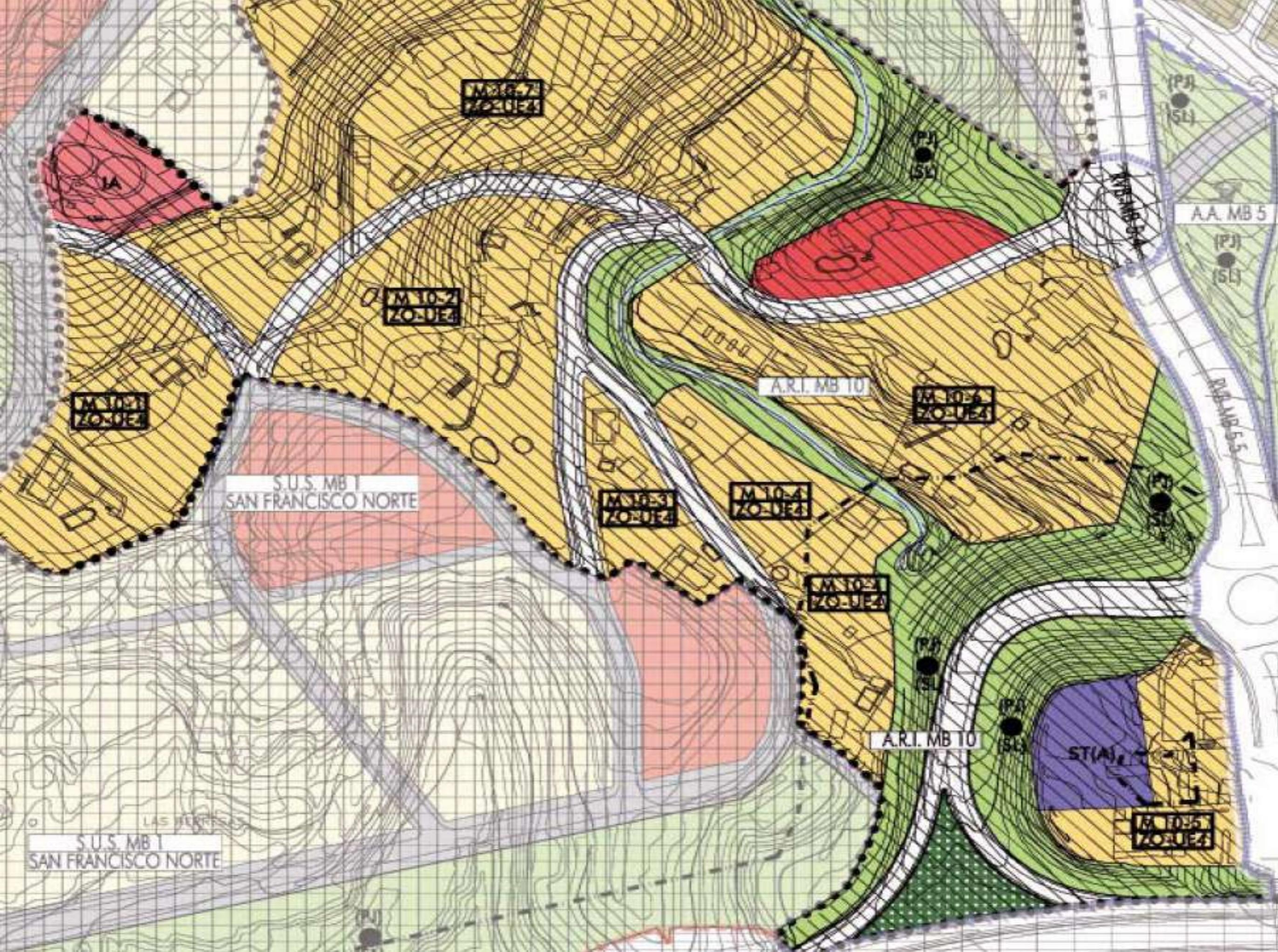
(PJ)
(SL)

B-4

C/ AVENIDA AMERICA







MB 10-7
ZONUEZ

MB 10-2
ZONUEZ

MB 10-1
ZONUEZ

S.U.S. MB I
SAN FRANCISCO NORTE

MB 10-3
ZONUEZ

MB 10-4
ZONUEZ

MB 10-6
ZONUEZ

A.R.I. MB 10

MB 10-5
ZONUEZ

A.R.I. MB 10

MB 10-5
ZONUEZ

AA. MB 5

S.U.S. MB I
SAN FRANCISCO NORTE

LAS HERREAS

ST(A)

(P)
(SL)

R. SAN FRANCISCO

(P)
(SL)

● **Suelo urbanizable**

- Concepto: Suelo en situación rural que se va a transformar para convertirse en urbano (sólo el necesario)
- Categorías (según preferencia de desarrollo en el tiempo)
 - Suelo urbanizable ordenado
 - Suelo urbanizable sectorizado
 - Suelo urbanizable no sectorizado

● **Suelo urbanizable**

● Deberes en suelo urbanizable

- Deber de cesión de parcela correspondiente al 10% de aprovechamiento municipal
- Deber de cesión de calles y suelos destinados a usos y servicios públicos (parques y hospitales)
- Equidistribución (reparcelación)
- Urbanización
- Costear infraestructuras de conexión



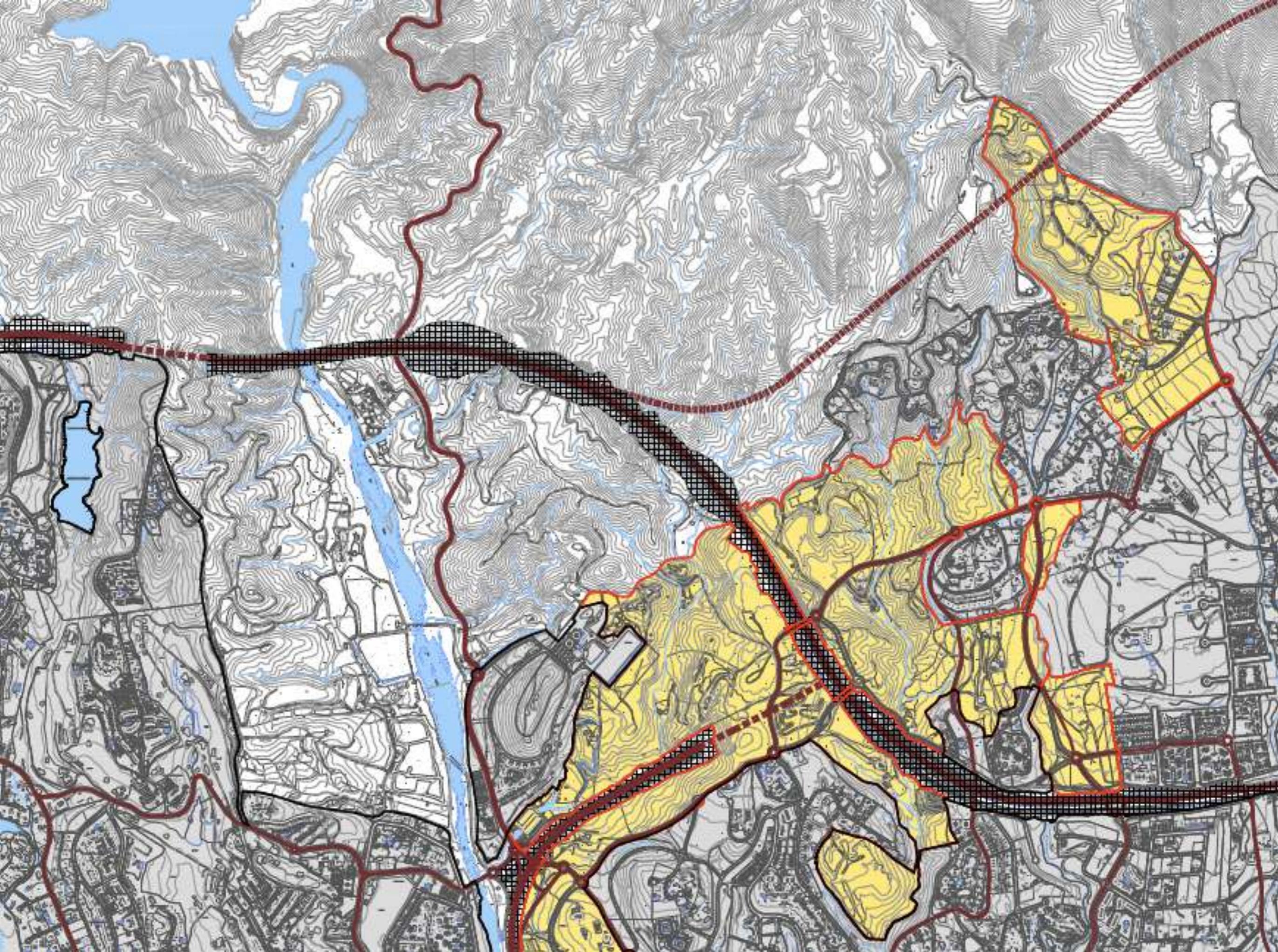




Alejandro Javier Criado Sánchez

Doctor en Derecho y Abogado urbanista





- **Suelo no urbanizable**
- Concepto: el suelo en situación rural que no se va a transformar en urbano
- Categorías:
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido
 - Suelo no urbanizable de carácter rural
- Construcciones e instalaciones: vinculadas a actividades agrarias, forestales y ganaderas, salvo las **actuaciones de interés público**
- **Actualmente no es posible construir viviendas residenciales pero la Nueva Ley Urbanística si lo prevé, si son aisladas**



CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LA L.I.S.T.A.

SUELO URBANO

Incluidos o no en ámbitos para la mejora urbana o actuaciones de reforma interior.

Suelos edificables serán los solares que cumplan con los requisitos de infraestructuras.

SUELO RÚSTICO

- a) Suelo rústico de especial protección o preservado de la urbanización
- b) Suelo rústico común

Se permiten como actuación extraordinaria las viviendas

4. La calificación y usos del suelo

Los instrumentos más importantes de definición del contenido de la propiedad del suelo con que cuenta tanto la legislación urbanística como el planeamiento, son la calificación y clasificación del suelo.

Por calificación se entiende la subdivisión de la clase de suelo de que se trate en zonas con distintos usos.

www.alejandrocriado.es/conferencias



UNIFAMILIAR EXENTA (UE)

EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 400-10.000 m²

Edificabilidad: 0,40-0,25 mst/m²s

Ocupación: 35-15%

Altura y plantas: PB+1 o 7,5 m²

Separación a linderos: 3-5 m²

USO

Vivienda unifamiliar

Hotelero, oficina, comercio, restaurante, educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, deportivo, zonas verdes y aparcamiento



UNIFAMILIAR ADOSADA (UA)

EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 100-500 m²

Edificabilidad: 1,20-0,40 mst/m²s

Ocupación: 80-30%

Altura y plantas: PB+1 o 7,5 m²

Separación a linderos: 3 m²

USO

Vivienda unifamiliar adosada

**Residencia ancianos o estudiantes,
Hotelero, oficina, comercio,
restaurante, educativo, cultural,
asistencia sanitaria, asociativo,
deportivo, zonas verdes y
aparcamiento, religioso**



PUEBLO MEDITERRÁNEO (PM)



EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 1500-2.500 m²

Edificabilidad: 1,5-0,66 mst/m²s

Ocupación: 60-40%

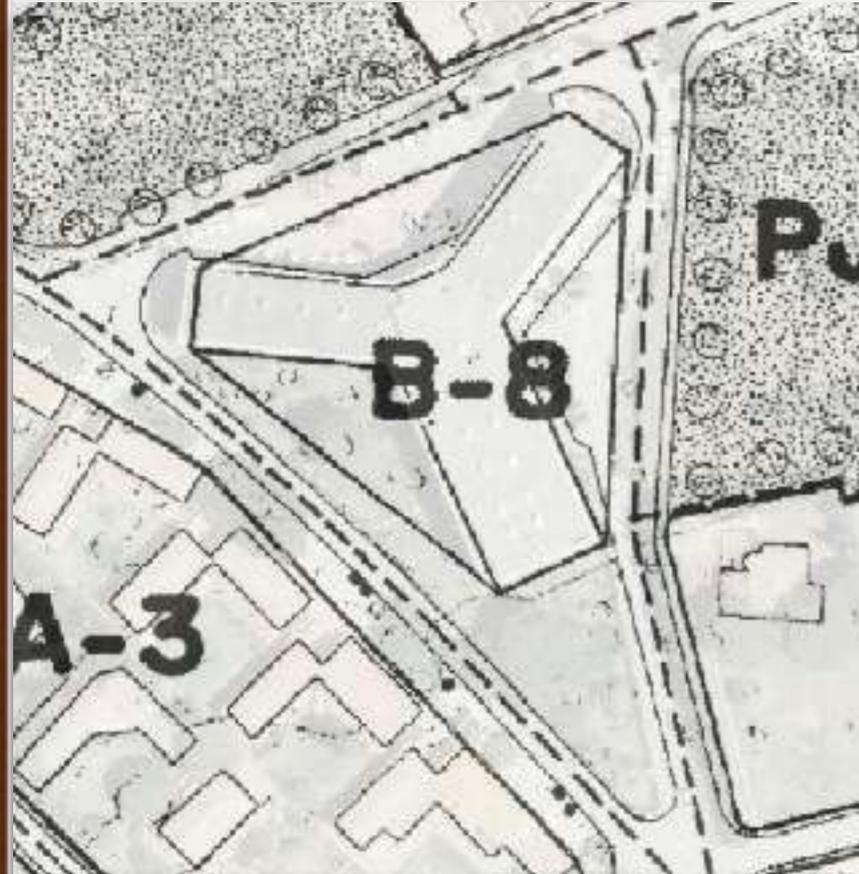
Altura y plantas: PB+2 o 11 m²

Separación a linderos: 3 m²

USO

Vivienda unifamiliar adosada y plurifamiliar

Residencia ancianos o estudiantes, Hotelero, oficina, comercio, restaurante, educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, deportivo, zonas verdes y aparcamiento, religioso



PLURIFAMILIAR EXENTA (B)

EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 1000-3000 m²

Edificabilidad: 2,05-0,5 mst/m²s

Ocupación: 35-25%

Altura y plantas: PB+2-PB-6-ático o 11-25 m²

USO

Vivienda en edificio plurifamiliar

Residencia ancianos o estudiantes, Hotelero, oficina, comercio, industria ligera (talleres), hotelería, recreativo (cine) educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, religioso, deportivo, zonas verdes, protección ciudadana, administración, aparcamiento.



PLURIFAMILIAR ADOSADA (MC)

EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 100-250 m²

Edificabilidad: 1,5-0,66 mst/m²s

Altura y plantas: PB+2-PB+4 y 11-17 m²

USO

Vivienda en edificio plurifamiliar

alojamiento comunitario, hoteles, industria de primera categoría, almacenes auxiliares, oficina, comercio, hostelería, recreativos como cines o bingos, discoteca y sala de fiestas, educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, religioso, espectáculos, deportivo, zonas verdes, administración o protección ciudadana



ORDENACIÓN ABIERTA (OA)



EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 1000 m²

Edificabilidad: 1-3 mst/m²s

Ocupación 40-60%

**Altura y plantas: PB+3-PB+6+ático y
14-26 m²**

USO

Vivienda en edificio plurifamiliar

alojamiento comunitario, hoteles, industria de primera categoría, almacenes auxiliares, oficina, comercio, hostelería, recreativos como cines o bingos, discoteca y sala de fiestas, educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, religioso, espectáculos, deportivo, zonas verdes, administración o protección ciudadana

HOTELERA

H1 SE RESPETA LA EXISTENTE

H2 SE INCREMENTA

- Ocupación máxima: 25%.
- Edificabilidad máxima: 25%
- Altura máxima: una planta que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobrepasar el 25% de la ocupación de la planta





CENTRO (C)

EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 50 m²

Altura y plantas: PB+2 y 10 m²

Vivienda unifamiliar entre medianeras

USO

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

alojamiento comunitario (residencia ancianos o estudiantes) Hotelero, oficina, comercio, hostelería, recreativas (cine o bingo), educativo, cultural, asistencia sanitaria, asociativo, religioso, administración y protección ciudadana



NUCLEO POPULAR (NP)

EDIFICACIÓN

Parcela: 100-200 m²

Ocupación: 100%

Altura y plantas:

Subzona	Nº Plantas	Altura máxima (m)
NP.1	PB+2	10
NP.2	PB+1	7
NP.3	PB+1+ático	10

USO

Vivienda unifamiliar o bifamiliar

**Residencia ancianos o estudiantes,
Hotelero, oficina, comercio, industria
ligera (talleres), hotelería, educativo,
cultural, asistencia sanitaria, asociativo,
religioso, protección ciudadana,
administración, aparcamiento.**



INDUSTRIA ESCAPARATE (IND)



EDIFICACIÓN

Parcela mínima : 600 m²

Edificabilidad: 1 mst/m²s

Ocupación: 60 %

Altura y plantas: PB+1 o 7,5 m²

Separación a linderos: 3 m²

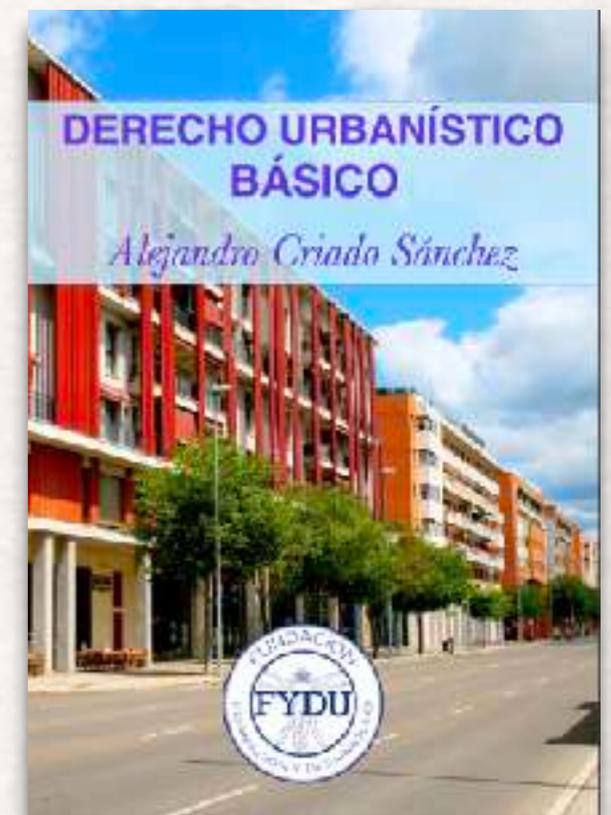
USO

Industria escaparate

**Gasolineras, comercial, de
hostelería, recreativos, oficina**

CURSO DE URBANISMO

LIBROS DE URBANISMO



www.cursourbanismo.es



correo@alejandrocriado.es

www.alejandrocriado.es

A VUESTRA DISPOSICIÓN

GRACIAS