

INSTRUCCIÓN 2025/08, DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, SOBRE INICIO DE TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Actualizada a 22/11/2025

Se regulan mediante la presente Instrucción los criterios a seguir para el inicio de la tramitación de determinados instrumentos urbanísticos.

1. COMPETENCIAS

Por lo que respecta a los **instrumentos de ordenación detallada** de las ATU (PPO, PRI y EO) se pueden presentar dos situaciones:

A. Ámbito ya delimitado o nuevas ATU en suelo urbano

En régimen transitorio, no se precisa propuesta de delimitación previa. La elaboración y, en su caso, la presentación a tramitación del Avance o del instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación de transformación urbanística corresponderá:

a) A los propietarios, en caso de iniciativa privada.

En caso de iniciativa privada (cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución) el derecho para la elaboración y presentación de los instrumentos de ordenación detallada corresponde a los **propietarios** (artículo 46.1.b) RGLISTA)

1/4

El ejercicio de ese derecho no está condicionado, ni en la legislación estatal ni en la autonómica (al contrario de lo que ocurre respecto a la actividad de ejecución), a disponer de un porcentaje mínimo del 50% de la superficie del ámbito (incluyendo en el cómputo la superficie de los sistemas generales y locales adscritos).

En consecuencia, no existe inconveniente en admitir -en caso de iniciativa privada- la presentación de los instrumentos de ordenación detallada por los propietarios del ámbito alcancen o no el porcentaje de propiedad del 50% de la superficie de la superficie.

Sin embargo, en los casos en que se presente más de una iniciativa y los propietarios de ninguna de ellas alcancen el citado porcentaje, se podrá declarar la **iniciativa pública** de la actuación para que los interesados puedan asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística en calidad de agente urbanizador, de conformidad a lo previsto en el Capítulo III del Título V.

Para adoptar dicha declaración o mantener la iniciativa privada, se deberá atender a las circunstancias concretas del ámbito pudiendo valorar la posibilidad de delimitación de unidades de ejecución en las que se alcancen el citado porcentaje mínimo del 50% de su superficie.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	1CXuRxwbGJHKh/JVnkkXMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	22/11/2025 09:51:26
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1CXuRxwbGJHKh%2FJVnkkXMw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- b) A los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se opte por la gestión indirecta mediante agente urbanizador y siempre que no se haya adoptado la iniciativa para la ejecución por gestión directa o indirecta.

Una vez adoptada la iniciativa para la ejecución del planeamiento por gestión directa o indirecta, sólo podrá instarse el inicio del procedimiento por agente urbanizador solicitando la declaración del incumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

- c) Al Ayuntamiento en el supuesto de iniciativa pública cuando no se opte por la gestión indirecta a través de agente urbanizador.

B. Redelimitación de ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y desarrollo de sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

En este caso, según las disposiciones transitorias del RGLISTA, será necesario tramitar una propuesta de delimitación previa con el contenido indicado en el artículo 25 LISTA y 44 RGLISTA.

El procedimiento se iniciará siempre **de oficio**, bien a instancia propia o bien en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.

Considerando interesados tanto los propietarios como los particulares, sean o no propietarios.

2/4

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LAS PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN, DE LOS DOCUMENTOS PREVIOS Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Uno de los objetivos de la nueva legislación urbanística andaluza es la **simplificación** de los contenidos de los instrumentos de ordenación. En concreto, el apartado I.4 de su Exposición de Motivos de la LISTA indica:

Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística es otro de los objetivos de la presente norma, asumiendo los objetivos de las Agendas Urbanas, «mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza», lo que exige lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore también la gestión.

Y añade:

Una simplificación que alcanza al conjunto de determinaciones que integran estos instrumentos y a su documentación, sin desvirtuar su objeto y alcance, sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública, ni la intervención de los distintos órganos y Administraciones Públicas implicados.

Sin embargo, transcurridos más de cuatro años de entrada en vigor de la ley y más de tres desde la entrada en vigor de su reglamento, los documentos de los instrumentos de ordenación que se presentan para su tramitación adolecen, en general, de excesiva complejidad y suelen incluir contenidos impropios, insuficientes o inadecuados para la fase del procedimiento para la que se elaboran.

Código Seguro De Verificación	1CXuRxwbGJHKh/JVnkkXMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	22/11/2025 09:51:26	
Observaciones		Página	2/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1CXuRxwbGJHKh%2FJVnkkXMw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Por ello, a la vista de lo anterior, se regularán mediante la correspondiente Instrucción o instrucciones los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, avances de planeamiento y propuestas de delimitación a presentar por los particulares para su tramitación municipal.

Por otra parte, el **requerimiento** al interesado por parte del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que complete la documentación se efectuará en un **plazo máximo de 10 días** desde la presentación de la documentación en el registro municipal.

3. VALORACIÓN DEL INTERÉS GENERAL EN EXPEDIENTES INICIADOS A PROPUESTA DE LOS PARTICULARES

Una cuestión recurrente que se plantea en algunos expedientes de planeamiento es la valoración del interés general y es que el plan es *"un expediente administrativo y un instrumento político; esto es, se ha de realizar de acuerdo con unas normas de procedimiento y es la plasmación de una voluntad política"* (Benavent:2010). Resultando, en todo caso, indiscutible la competencia de la Corporación municipal para la valoración y declaración del citado interés general.

En los expedientes en los que sea necesaria la valoración del interés general y antes de resolver, se emitirán los informes técnicos y jurídicos correspondientes sobre los aspectos no discrecionales del instrumento de ordenación (artículo 102.1 RG) así como el informe de valoración, emitido por este órgano directivo, sobre la **conveniencia y oportunidad** de la propuesta y el **interés general** que la justifica, en los casos en los que a juicio de este Centro Directivo se estime necesario.

3/4

La persona titular de la Delegación de Urbanismo, a la vista y de los informes técnico y jurídico pertinentes y, en su caso, del informe de valoración de este Centro Directivo podrá elevar al órgano municipal competente la propuesta de admisión a trámite, aprobación del proyecto o aprobación inicial de la propuesta, o su desestimación o denegación, según proceda.

Idéntico procedimiento se seguirá con las peticiones y solicitudes ya presentadas sobre las que no exista pronunciamiento municipal a la fecha, las cuales serán remitidas, junto con los informes que ya se hubieran emitidos, a este Centro Directivo para pronunciarse también sobre las mismas antes de la elaboración de la propuesta de resolución.

En general, se podrá emitir el citado informe de valoración en los siguientes supuestos:

- Las modificaciones de los instrumentos de ordenación vigentes y sus avances.
- Los estudios de ordenación, planes de reforma interior y planes parciales, así como sus avances, cuando se modifiquen las determinaciones del planeamiento general vigente o cuando -en suelo urbano- supongan la delimitación de una nueva actuación de transformación no prevista en el planeamiento general vigente.

Por lo que respecta a los **Estudios de Ordenación** será también de aplicación lo dispuesto en la Instrucción 2025/01, de la GMU, sobre delimitación de actuaciones de mejora urbana (AMU) en el Suelo Urbano del vigente PGOU de Málaga.

Código Seguro De Verificación	1CXuRxwbGJHKh/JVnkkXMw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	22/11/2025 09:51:26
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1CXuRxwbGJHKh%2FJVnkkXMw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Los planes parciales en suelo urbanizable no sectorizado, así como sus avances.
- Los proyectos de actuación en suelo rústico.

4. CONSULTA SOBRE LA VIABILIDAD DE LA TRAMITACIÓN DE DETERMINADOS INSTRUMENTOS

En los expedientes citados en el apartado anterior, los interesados podrán efectuar **consulta previa** sobre la viabilidad de su tramitación.

Dicha consulta deberá acompañarse de una explicación clara y sucinta –tanto gráfica como escrita – de la propuesta que incluirá:

- La delimitación del ámbito.
- Los objetivos de la modificación con los parámetros actuales y propuestos.
- La justificación de la necesidad y oportunidad de la modificación que se solicita.

La persona titular de la Delegación de Urbanismo podrá elevar a la Junta de Gobierno Local la contestación a la consulta que incluirá los informes citados en el apartado anterior y de la que se dará traslado al solicitante.

5. TRAMITACIONES INICIADAS DE OFICIO

En los expedientes iniciados de oficio, ya sea a iniciativa propia o a instancia de otros órganos municipales o administraciones públicas o a solicitud de cualquier interesado, la apertura del expediente y el mandato de la elaboración del documento por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMU, se efectuará mediante **providencia del Gerente de Urbanismo**, con la valoración de la conveniencia y oportunidad de la propuesta.

4/4

La **iniciación del procedimiento** corresponderá al órgano correspondiente del Ayuntamiento de Málaga con la aprobación inicial del instrumento de ordenación, con la aprobación del proyecto o con el acuerdo sobre la admisión a trámite del expediente, según proceda.

La presente Instrucción se **publicará** en la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en el Portal de Transparencia.

En Málaga, a la fecha de la firma digital

Fdo.: El Gerente de Urbanismo

Código Seguro De Verificación	1CXuRxwbGJHKh/JVnkkXMw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José María Morente Monte	Firmado	22/11/2025 09:51:26	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1CXuRxwbGJHKh%2FJVnkkXMw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			