

CRITERIO INTERPRETATIVO 3/2018

SOBRE VIGENCIA Y EFICACIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE APROBADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU

Publicada en el BOPMA del día 3 de julio de 2018 la modificación de la normativa urbanística aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella el día 16 de mayo del presente año, se suprime de las Ordenanzas (con la excepción de la ordenanza unifamiliar adosada) la obligación, en determinados supuestos, de tramitar Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

En concreto, *“se opta por eliminar la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle para el desarrollo de conjuntos de viviendas en las zonas UE y para la zona PM, ya que se considera que el proyecto de edificación tiene capacidad suficiente para satisfacer los objetivos a los que debía dar cumplimiento dicho ED. Con ello se consigue reducir los tiempos de espera en la consecución de Licencias de obras y un ahorro en los recursos de la Administración”* (De la **memoria justificativa** de la modificación de las ordenanzas)

La aplicación de la norma a los terrenos en los que **no existe Estudio de Detalle aprobado** implica que, no siendo ya exigible dicha figura, el propietario o promotor puede optar por **tramitar directamente Proyecto Básico** para la solicitud de licencia de obras.

La duda se plantea para aquellos otros terrenos que **si disponen de Estudio de Detalle aprobado** y donde ahora no es ya exigible previamente dicho instrumento de planeamiento.

La cuestión se centra en determinar si, en esos terrenos, **siguen siendo aplicables las determinaciones del Estudio de Detalle** con carácter obligatorio y exclusivo o si, por el contrario, en la redacción del Proyecto de edificación se puede optar por una solución de ordenación diferente a la aprobada y contenida en aquel instrumento.

Conviene recordar que según el apartado 1 del artículo 15, *“los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar o adaptar** algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido”*. Entre dichas determinaciones se incluyen las de:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la **ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.***

- b) *Fijar las **alineaciones y rasantes de cualquier viario**, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

Por el contrario, los Estudios de Detalle, cuya exigencia previa se suprime ahora de la normativa, tenían como objeto:

- *Las alineaciones y rasantes de la edificación,*
- *La ordenación del volumen,*
- *La ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación, de accesos y aparcamientos, y*
- *Que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la "parcela mínima" en la Ordenanza.*

Parece razonable sostener que, cuando el Estudio de Detalle ya aprobado se limite a concretar todos o algunos de los contenidos que acabamos de relacionar y dado que la nueva normativa no exige ya su determinación previa, **en la redacción de los proyectos de edificación se podrá optar, de forma motivada y justificada, por una solución diferente a la que se establece en el Estudio de Detalle aprobado** sin necesidad de tramitar la modificación de este instrumento.

Por el contrario, cuando el Estudio de Detalle afecte a algunas de las restantes determinaciones a las que hace referencia el artículo 15.1 LOUA y, en concreto, cuando afecte a:

- El trazado local del viario secundario
- La localización del suelo dotacional público o
- Las alineaciones y rasantes de cualquier viario

En ese supuesto, el Estudio de Detalle continuará desplegando toda su vigencia y eficacia por lo que, **la alteración de cualquiera de esas determinaciones solo podrá efectuarse mediante tramitación de la oportuna modificación de elementos de dicha figura o mediante la tramitación de un nuevo Estudio de Detalle** que derogue al anterior y cuyo contenido y alcance deben limitarse a aquellas determinaciones que se precise alterar.

En Marbella, a 14 de junio de 2018



Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo y Vivienda