

## CRITERIO INTERPRETATIVO 5/2018

### APLICACIÓN Y ALCANCE DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1986 (BOPMA nº 127 de 3 de julio de 2018)

El Reglamento de planeamiento estatal (aplicable supletoriamente en nuestra comunidad autónoma) establece en su artículo 19.2 que *“Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes”*.

En desarrollo de ese precepto, la reciente Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Marbella de 1986 (BOPMA n 127 de 3 de julio de 2018) incorpora una nueva **Disposición Transitoria Tercera** al articulado de la normativa del Plan vigente con objeto de precisar la posibilidad de aplicación de los parámetros de las nuevas ordenanzas en el ámbito de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, ya aprobados o en tramitación y cuya transcripción literal es la siguiente:

*“Las determinaciones establecidas en las presentes normas para las diferentes zonas y subzonas de las ordenanzas de edificación serán también de aplicación a las parcelas y terrenos situados en el ámbito de planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle que estén aprobados definitivamente, con la salvedad de las determinaciones referentes a edificabilidad, densidad y uso, así como a las restantes determinaciones específicas que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación.*

*Dichas determinaciones, con las salvedades indicadas, podrán ser igualmente incorporadas y aplicadas, por los instrumentos de planeamiento en tramitación cualquiera que sea la fase de aprobación en la que se encuentren”*.

El punto de partida lo constituye el mandato expreso del Plan General de Marbella de 1986 que, en el artículo 15 de su normativa, obligaba a los planes parciales a *“respetar inexcusablemente todos y cada uno de los parámetros de la ordenanza elegida”*, pudiendo a estos efectos *“aplicar toda la variedad de subzonas más restrictivas de la zona propuesta en el plan general”*.

De forma más detallada, el artículo 270 de la normativa urbanística (artículo que sigue vigente tras la modificación de las normas) aclara esta cuestión señalando, en sus apartados 3 y 4, que:

*“3. La ordenanza u ordenanzas propuestas con sus correspondientes subzonas tiene el carácter de aprovechamiento máximo, quiere ello indicar que el plan parcial opera con libertad al regular la ordenación de la superficie planeada, eligiendo, dentro de la ordenanza propuesta, las subzonas más restrictivas o de menor intensidad de uso. A*

*estos efectos, tienen la consideración de subzonas más restrictivas en la ordenanza o zona unifamiliar exenta y adosada, las de parcela mínima de superior tamaño, en las restantes ordenanzas o zonas aquellas en las que los parámetros de altura y edificabilidad tenga un menor valor.*

*4. En todo caso, tanto si el plan parcial acomoda su ordenación y edificación a las ordenanzas propuestas en el plan general (zona y subzona) o regula aquella eligiendo subzonas de menor intensidad de uso conforme a lo definido en el número anterior, será obligatorio el respeto y el cumplimiento del valor de todos y cada uno de los parámetros definidores de dicha ordenanza (zona y subzona) según vienen estos regulados en el Título VI de estas normas urbanísticas. Los planes parciales no podrán zonificar el territorio planeado proponiendo ordenanzas (zonas o subzonas) no contemplados en el título citado.”.*

Sin perjuicio de la aplicación del principio de jerarquía que preside la relación dialéctica entre el planeamiento general y el planeamiento parcial, lo cierto es que la jurisprudencia y la doctrina han venido admitiendo una cierta atenuación de dicho principio y reconociendo una cierta capacidad modificativa en los planes parciales. Como se indicaba en la STS de 19.07.1985 (Ar. 5695) el Plan Parcial tiene *“relativa autonomía (...) para imponer sus propias condiciones, incluso mas restrictivas siempre que no sobrepase lo máximo que con carácter general para la zona urbana colectiva establecía el Plan General de Ordenación Urbana”*.

En aplicación de este criterio, que ha sido acogido plenamente en la reciente legislación autonómica (incluida la LOUA), se han venido admitiendo en los planes parciales, tramitados y aprobados en desarrollo del PGOU de 1986, cláusulas o determinaciones específicas que matizaban o acotaban las previstas en las ordenanzas de edificación para las diferentes zonas o subzonas del territorio ordenado.

En ese contexto, la Disposición Transitoria Tercera pretende resolver la cuestión -de régimen transitorio- que plantea la aprobación de unas nuevas ordenanzas de edificación (en rigor, de las modificaciones puntuales de algunos parámetros de las nuevas ordenanzas), estableciendo la posibilidad de aplicación de la nueva norma -por tanto, de los parámetros de las nuevas ordenanzas- en el ámbito de los instrumentos de planeamiento de desarrollo (en general, pues el precepto es aplicable no solo a los planes parciales sino también a los planes especiales de reforma interior y a los Estudios de Detalle, como hemos indicado) ya aprobados o en tramitación.

Si bien para los instrumentos en tramitación la cuestión no debe plantear dudas pues bastará, en principio, la incorporación directa de la nueva norma antes de su aprobación definitiva, dicha posibilidad debe acotarse -y eso es lo que hace la Disposición Transitoria que comentamos- para los instrumentos ya aprobados.

En consecuencia, y tal y como se indica en la Disposición Transitoria Tercera, en el ámbito de los instrumentos de planeamiento de desarrollo ya aprobados, podrán aplicarse en su totalidad los parámetros de las nuevas ordenanzas con las salvedades, señaladas en la citada Disposición Transitoria, relativas a edificabilidad, densidad (parámetros ambos que, evidentemente, deben siempre modularse en el planeamiento de desarrollo en función de la edificabilidad y densidad global del ámbito establecidas por el PGOU) y uso, así como a las restantes determinaciones específicas que pudieran haber establecido los citados instrumentos, las cuales seguirán siendo de plena aplicación.

Respecto de esto último, y para el caso de los Planes Parciales, se debe interpretar que el uso y demás determinaciones específicas que pudieran haber establecido los citados instrumentos de planeamiento, se refiere a las establecidas en el art. 268 de las normas del PGOU (Título VII) para el suelo urbanizable programado, según las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos; y no en cambio al valor de los parámetros definidores de cada ordenanza (zona y subzona) según vienen regulados en el Título VI y que los citados instrumentos de planeamiento hayan podido incluir en cada ordenanza de zona o subzona.

*“Artículo 268. Determinaciones*

*1. El plan general regula el suelo urbanizable programado y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas normas urbanísticas y su sometimiento a los de carácter específico establecidos en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.”*

**En consecuencia se establece el siguiente criterio de interpretación:**

En el ámbito de los Planes Parciales ya aprobados, podrán aplicarse en su totalidad los parámetros de las nuevas ordenanzas salvo las relativas a edificabilidad y densidad, y en cuanto a los usos o restantes determinaciones más específicas, se deben entender a las de carácter específico establecidos en las fichas de características de los sectores de planeamiento, y no a los que dichos instrumentos de planeamiento hayan podido incluir en las ordenanzas de las distintas zonas y subzonas.

En Marbella, a 01 de octubre de 2018

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