

## **CRITERIO INTERPRETATIVO 01/2020, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE EL CARÁCTER SUSTANCIAL O NO DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

El artículo 3.4 "Tramitación de los proyectos de urbanización (PU)" de la Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y recepción de las obras de urbanización (BOPMA nº 234 de 5 de diciembre de 2018) establece que: "Las modificaciones de los proyectos de urbanización que tengan carácter sustancial se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento seguido en su aprobación. Las demás modificaciones solo requerirán un acto único de aprobación por el órgano competente que será el que otorgue la aprobación definitiva".

Dado que la determinación del carácter sustancial o no de las posibles modificaciones de los Proyectos de Urbanización es un concepto jurídico indeterminado, este Centro Directivo considera pertinente acotar o aclarar, a los efectos de los informes que se vienen evacuando en la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones, dicho concepto, en el marco de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la Ordenanza municipal citada, mediante el presente Criterio Interpretativo.

### **1. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

A efectos de determinar el **alcance sustancial o no de las modificaciones** propuestas, durante la ejecución material de las obras, respecto al proyecto de urbanización aprobado, se aplicarán los siguientes criterios:

#### **1.1. Modificaciones no sustanciales**

Se consideran **modificaciones no sustanciales**, a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.4 de la Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y recepción de las obras de urbanización, aquellas de menor entidad técnica las cuales, aunque requieren aprobación por la Junta de Gobierno Local, no se someterán a información pública.

Son **modificaciones no sustanciales** las siguientes:

- a) Adaptaciones técnicas del proyecto derivadas de las condiciones geotécnicas del terreno detectadas durante la ejecución de las obras o derivadas de la necesidad de ajustarse a los servicios existentes no detectados durante la redacción del proyecto.

Un ejemplo, podría ser la adaptación de la composición de la explanada o del firme para adecuarla a las condiciones geotécnicas del terreno observadas durante la ejecución material de las obras.

Se incluyen los cambios de rasante por condiciones topográficas o existencia de redes no previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado. No obstante, en este supuesto, debe valorarse cuidadosamente la posible incidencia de dicha alteración de la rasante sobre las parcelas colindantes especialmente en caso de estar realizándose ya las obras de edificación en dichas parcelas o disponer las mismas de licencia de obras pudiendo en dicho caso, ser necesaria la modificación previa del instrumento de planeamiento.

- b) Cambios en el trazado de las redes de infraestructuras dentro del suelo público.
- c) Cambios de concepto y diseño en el mobiliario urbano, en los puntos de alumbrado (localización y tipos) o en las especies vegetales previstas en el Proyecto.
- d) Mejora en la calidad de los materiales o mejora en las condiciones estéticas de la obra civil.
- e) Adaptaciones técnicas del proyecto derivadas de la aplicación de una nueva normativa.
- f) Por ejemplo, la necesidad de adaptar las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado a las exigencias de las compañías suministradoras como requisito para la recepción de las obras o la adaptación de la composición de la explanada o del firme para adecuarla a una nueva normativa.

No obstante, conviene señalar que el proyecto de urbanización aprobado debe ejecutarse conforme a sus propias determinaciones no siendo de aplicación en principio normativas sobrevenidas tras su aprobación definitiva. Por ello, no serán exigibles a priori cambios en el Proyecto de Urbanización que deriven de normas cuya entrada en vigor se hubiera producido después de su aprobación definitiva. No obstante, dada la vigencia indefinida de los proyectos de urbanización (art. 154 RPU), si se estimara imprescindible incorporando las determinaciones derivadas de una nueva normativa, sería necesaria la modificación previa del Proyecto de Urbanización.

- g) Implantación de pasos peatonales no previstos en el instrumento de planeamiento.
- h) Nueva Implantación o modificación de los accesos rodados a parcelas inicialmente previstos en el proyecto de urbanización, cuando disminuyan el número de aparcamientos totales previstos, siempre y cuando se mantengan por encima de los estándares que resulte de la aplicación de la normativa vigente y no contradigan las determinaciones del planeamiento del que trae causa el proyecto de urbanización.
- i) Implantación de arbolado de alineación que disminuya el número de aparcamientos totales previstos, siempre y cuando se mantengan por encima de los estándares que resulte de la aplicación de la normativa vigente y no contradigan las determinaciones del planeamiento del que trae causa el proyecto de urbanización.
- j) Supresión de determinadas instalaciones por optimización general de los servicios.
- k) Sería el caso, por ejemplo, de la supresión de un depósito individualizado de agua para un determinado ámbito o sector por la puesta en funcionamiento de un depósito general en la zona y siempre que no implique modificación de la calificación urbanística de los terrenos. En este sentido, dicha supresión no impediría –en esas condiciones– la recepción de la urbanización al estar garantizado el suministro, aunque ello debe entenderse sin perjuicio de la

necesidad de tramitar la modificación del instrumento de planeamiento para la recalificación de la parcela donde se ubicaba anteriormente el depósito.

- l) Cualquier otro análogo a los anteriores.

## 1.2. Modificaciones sustanciales

Por el contrario, se consideran **modificaciones sustanciales** aquellas de mayor entidad técnica, las cuales requerirán trámite de información pública previo a su aprobación. Dichas modificaciones cuando afecten a la ordenación urbanística exigirán la previa o simultánea aprobación de la modificación del instrumento de planeamiento.

Son **modificaciones sustanciales** las siguientes:

- a) Cambios en la sección tipo viaria que supongan mejoras sobre la movilidad urbana sostenible, como pudiera ser el caso de la implantación de carriles bici no previstos o mejoras de accesibilidad o el aumento del número de plazas de aparcamiento en aplicación de sentido únicos de circulación, mientras no afecten a la alineación exterior del viario.
- b) Cambio en el trazado de las conexiones exteriores o en el punto de enganche a las redes generales por decisión de las Compañías Suministradoras o por vencimiento por cumplimiento de plazos del Certificado inicialmente emitido, salvo que se trate de meros ajustes técnicos de dichas conexiones exteriores.
- c) Las que supongan una modificación significativa –al alza o a la baja- del presupuesto de ejecución material. Se considerarán modificaciones significativas aquellas que supongan un incremento o disminución de un 20% del presupuesto de ejecución material inicial.
- d) Introducción de nuevos servicios no previstos en el Proyecto inicial y siempre que no se trate de aquellos servicios que necesariamente y conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística y en el Plan General de Marbella debieran haberse establecido en el instrumento de ordenación.

Por ejemplo, una red de gas que el instrumento de planeamiento no hubiese considerado necesaria y, por tanto, no contemplada en el Proyecto de Urbanización aprobado y que se estime conveniente su ejecución con posterioridad a la aprobación del proyecto de urbanización.

- e) En general, todas aquellas otras que, por su incidencia y de forma motivada, se estime necesario someterlas a información pública.

## 2. Informe técnico del Servicio de Infraestructuras

Corresponde a la Dirección Facultativa de las Obras de Urbanización aportar la documentación necesaria (memoria, planos y/o presupuesto) para describir las modificaciones propuestas. El **informe técnico del Servicio de Infraestructuras** deberá **distinguir**, en relación a dichas modificaciones, aquellas de menor entidad técnica de aquellas otras que, por su mayor entidad técnica, tengan carácter sustancial, de conformidad a los criterios indicados en el punto anterior.

A estos efectos, se deberá tener en consideración que, dada la **amplia casuística existente**, estos criterios interpretativos **requieren** para su aplicación práctica el análisis de cada **caso concreto**, debiendo adoptar una misma solución para aquellas situaciones que resulten análogas o idénticas.

Independientemente de lo anterior, el Servicio de Infraestructuras **recabará**, pero solo cuando considere que las modificaciones propuestas pueden afectar a las determinaciones de ordenación o régimen del suelo o de la edificación del instrumento de planeamiento del que trae causa el proyecto de urbanización, **informe previo del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión** para que, a la vista las consideraciones técnicas realizadas por el Servicio de Infraestructuras, dicho Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión valore y dictamine la procedencia de aprobar, con carácter previo o simultáneo a la modificación del Proyecto de Urbanización, la **modificación del correspondiente instrumento de planeamiento**.

Al contrario, cuando las alteraciones del PU propuestas se limiten a cuestiones técnicas relativos a las propias obras de urbanización sin incidencia urbanística, **no se deberá solicitar** informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión.

El presente criterio interpretativo de la Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y recepción de las obras de urbanización relativo a las modificaciones de los Proyecto de Urbanización **se publicará en el Portal de la Transparencia y en la página web de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones**.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA  
José María Morente del Monte

# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

## CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

d03b4b1145dee824d127d011edfe815433184c12

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

### METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES\_LA0013640\_2020\_00000000000000000000002713130

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 15/04/2020 21:22:46

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

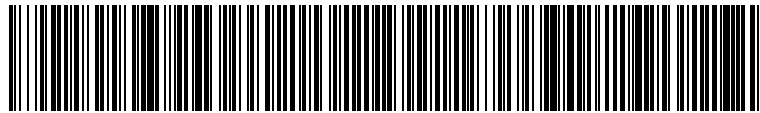
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: d03b4b1145dee824d127d011edfe815433184c12

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de: servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)