

CRITERIO INTERPRETATIVO 4/2018

SOBRE LOS SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE ESTUDIO DE DETALLE PREVIO EN PARCELAS CALIFICADAS CON ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA

El apartado 3 “Disposición de la superficie edificable” del artículo 225 de la normativa urbanística “Condiciones de edificación” para la ordenanza UA (Unifamiliar adosada) regula, en sus apartados b y c, aquellos supuestos en los que es exigible tramitación de Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación.

Según el citado artículo, en parcelas con **edificación alineada a vial** dicho Estudio de Detalle previo no será exigible siempre que se mantenga “***una distancia constante desde la alineación a la edificación definida por el parámetro distancia a linderos***”.

De igual modo, en **edificaciones no alineadas a vial** será siempre exigible la previa aprobación de Estudio de Detalle, salvo que la superficie de la parcela sea inferior a 4.000 m².

A efectos de aplicación práctica de los citados preceptos, se establecen los siguientes criterios interpretativos:

A. Para todos los supuestos.

- a) Con carácter general, **no** será preciso tramitar **Estudios de Detalle previo** en parcelas calificadas con Ordenanza UA cuando la superficie de la parcela sea **inferior a 4.000 m²s**.
- b) La **excepción** que establece la Ordenanza en relación con aquellas parcelas que “*procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas*” (para las que sí se exige Estudio de Detalle previo) solo será aplicable a aquellas segregaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha en la que ha recobrado su vigencia el PGOU de 1986 (16/02/2016 según Edicto de 11 de febrero de 2016, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga, dimanante de auto núm. 785/2010 del Tribunal Supremo publicada en el BOJA en la citada fecha).

B. Para edificaciones alineadas a vial:

- a) De conformidad a lo previsto en el art. 225.3.b, **tampoco será exigible Estudio de Detalle previo** en aquellas parcelas superiores a 4.000 m²s en las que la edificación se proyecte **alineada a vial**.

- b) Se considera que la edificación está **alineada a vial**, a los efectos del presente artículo, cuando la edificación se sitúe a la distancia **obligatoria** del viario público establecida en la Ordenanza en todo el frente del lindero o linderos públicos.

En estos supuestos, la geometría del frente de la edificación podrá resolverse con un trazado paralelo a la alineación resuelto, bien mediante una fachada continua, o bien mediante quiebros de la fachada ya sea para resolver tramos curvos o por necesidades de configuración de la propia edificación, pero debiendo mantener siempre la separación obligatoria de forma constante y regular al lindero o linderos públicos.

- c) La condición de alineada a vial **no se pierde**, en conjuntos edificatorios, por el mero hecho de que, en la parcela, existan otras edificaciones o grupos de edificaciones interiores no alineadas a vial, siempre que las edificaciones con frente al viario cumplan esa condición de conformidad con el apartado b) anterior.
- d) En aquellos supuestos en los que la aplicación e interpretación de estos criterios puedan presentar cierta **complejidad**, el promotor podrá presentar un **esquema previo de ordenación** que será informado y contestado en un plazo no superior a 30 días, y donde se resolverá por el Ayuntamiento sobre la necesidad o no de Estudio de Detalle previo.

C. Para edificaciones no alineadas a vial

- a) De conformidad a lo previsto en el art. 225.3.c, **será exigible Estudio de Detalle Previo** en aquellas parcelas superiores a 4.000 m²s en las que la edificación **no se proyecte alineada a vial**.
- b) En ese caso y dado que las tipologías edificatorias posibles en la Ordenanza UA son: la vivienda unifamiliar entre medianeras; la vivienda unifamiliar adosada en bloque horizontal y la vivienda unifamiliar y plurifamiliar en bloque exento, la exigibilidad o no de Estudio de Detalle se atenderá a las siguientes reglas:
- 1^a) En ningún caso será exigible Estudio de Detalle cuando se opte por la tipología de **vivienda unifamiliar entre medianeras, aun cuando procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño**, ya que por definición se tratan de pequeñas parcelas que se edifican independientemente con una sola vivienda por parcela. No obstante, deberá evitarse la aparición de medianerías vistas y mantener las alineaciones existentes en la manzana.

2º) En los restantes supuestos **será exigible Estudio de Detalle previo** con el contenido y alcance que se establece en la ordenanza UA. No obstante, sin perjuicio de lo anterior y por no corresponder -según el artículo 15 LOUA- al contenido **propio** de los Estudios de Detalle, **no serán vinculantes** las siguientes determinaciones:

- Rasantes de la edificación.
- Ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación, de accesos y aparcamientos.

Estas determinaciones tendrán carácter **orientativo** para los proyectos de edificación que posteriormente se tramiten y podrán ser **modificadas**, siempre de forma justificada y motivada, en los citados Proyectos (salvo que se indique expresa y motivadamente su carácter vinculante en el propio Estudio de Detalle).

En Marbella, a 09 de octubre de 2018

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