

CRITERIO INTERPRETATIVO 3/2018

SOBRE VIGENCIA Y EFICACIA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU (actualizado a 8/04/2020)

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 16 de mayo del 2018, se suprime de las Ordenanzas UE y PM la obligación de tramitar Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

Según se explicaba en la memoria justificativa de la modificación de la normativa:

Se proponen además modificaciones en diversos artículos pertenecientes al Título VI, relativo a las normas del suelo urbano, orientadas como en el caso anterior, a facilitar la labor de los administrados en el proceso de elaboración de proyectos de edificación y obtención de las preceptivas Licencias de Obras. Estos cambios se justifican en algunos casos; en (...) la eliminación de procedimientos innecesarios que incrementan el tiempo de tramitación de los expedientes sin dar cumplimiento a las funciones para lo cual están previstos, pudiendo abordarse estas desde el proyecto de edificación, refiriéndonos en este caso a la eliminación de Estudios de Detalle en algunas subzonas.

Añadiendo que:

Por otra parte, 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"

Conviene precisar que la normativa ya regulaba anteriormente (artículo 225 del PGOU de 1986) y para la Ordenanza unifamiliar adosada (UA), la innecesariedad de Estudio de Detalle cuando se tratase de parcelas inferiores a 4.000 m²s o, dado que el vial actúa como elemento ordenador, cuando la edificación se proyectara alineada a vial cualquiera que fuese su superficie.

La aplicación de la norma en los supuestos citados (UE, PM y UA) cuando no existe Estudio de Detalle previo, no plantea problemas pues, no siendo exigible dicha figura en esos casos, el propietario o promotor puede **tramitar directamente proyecto de edificación** para solicitar la licencia de obras.

Cuestión distinta es la de aquellos otros terrenos que **disponen ya de Estudio de Detalle aprobado**, pero donde el propietario o promotor quiere adoptar una solución diferente. Solución diferente que **no exigiría Estudio de Detalle** si los terrenos se localizan en zona calificada UE o PM o, cuando se trata de parcelas inferiores a 4.000 m²s o edificación alineada a vial, si se localizan en zona calificada UA. Y ello, bien por haberse suprimido en la normativa esa exigencia (caso de las ordenanzas UE y PM) o bien por estar así previsto expresamente en la norma (caso de la ordenanza UA).

La cuestión se centra en determinar si, en esos terrenos, **siguen siendo aplicables las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado** 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.*

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.

El presente criterio interpretativo de la normativa urbanística del PGOU de Marbella de 1986, se publicará en el **Portal de Transparencia** y en la **web** de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica.

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

8afcab1531c2df01d6a885c46e5482f0fcb26bac

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_0000000000000000000000002696042

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 08/04/2020 13:36:09

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

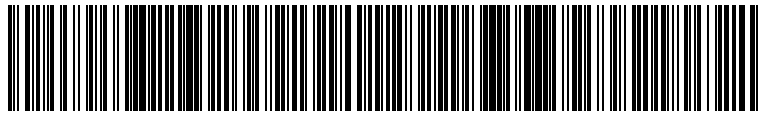
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 8afcab1531c2df01d6a885c46e5482f0fcb26bac

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

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