

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

Actualizada a 23.11.2023

1. CUESTIÓN PREVIA

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 consideró 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 Criterio Interpretativo 1/2020, firmado el 15.04.2020.

Transcurrido varios años desde su aprobación, se considera necesario **actualizar y simplificar** el citado Criterio Interpretativo, a la vista de la experiencia derivada de su aplicación práctica.

2. 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 sustanciales

Se consideran **modificaciones sustanciales**, las cuales requerirán trámite de información pública previo a su aprobación, las siguientes:

- a) Cambios 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, cuando afecte a suelos de titularidad privada y no conste autorización de los propietarios afectados.
- b) 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 siempre que no estén debidamente justificadas.
- c) En general, todas aquellas otras que, por su incidencia y de forma motivada, se estime necesario someterlas a información pública.

1

1.2. 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*, no precisando trámite de información pública, aquellas que no tengan carácter sustancial.

1.3. Informe técnico del Servicio de Infraestructuras

El **informe técnico del Servicio de Infraestructuras** deberá **distinguir**, aquellas modificaciones que, de conformidad a los criterios indicados en el punto anterior, tengan carácter sustancial o no.

A estos efectos, se deberá tener en consideración que 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.

2. Ajustes o alteraciones de las determinaciones del Proyecto de Urbanización durante la ejecución de las obras.

No tienen carácter de modificación del proyecto de urbanización los ajustes o alteraciones de sus determinaciones que se indican a continuación efectuados durante la ejecución material de las obras:

- 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 servicios existentes no detectados durante la redacción del proyecto.

Un ejemplo, podría ser la adaptación de la composición de la explanada o del firme tanto en espesor como en la composición de los materiales, para adecuarla a las condiciones geotécnicas del terreno observadas durante la ejecución material de las obras justificada en ensayos geotécnicos que completen la información geotécnica de partida. Otro supuesto sería el de optimización de las soluciones geotécnicas en función de ensayos adicionales, que impliquen mejoras (tales como la compensación del movimiento de tierras, la reducción del transporte de productos a vertederos, el aprovechamiento de los materiales existentes en el ámbito del sector), siempre y cuando se garantice el correcto comportamiento de los viales desde el punto de vista de su estabilidad y capacidad estructural.

Se incluyen los cambios de rasante, por condiciones topográficas, o por existencia de redes o por mejora de la accesibilidad universal, 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 la sección tipo viaria en pro de una movilidad urbana sostenible que no afecten a la alineación exterior del viario y que no empeoren los niveles de

2

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

CÓDIGO CSV

6042db80dfb832b1032aae9931814d2eb55afeb

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

23/11/2023 10:53:45 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

servicio ni disminuyan el número de plazas de aparcamientos previstos en el instrumento de planeamiento.

- c) Cambios o ajustes en el trazado de las redes de infraestructuras interiores o exteriores dentro del suelo público.

Incluye la incorporación de redes urbanas de drenaje sostenible u otras redes que incidan favorablemente en la sostenibilidad del proyecto, siempre y cuando no exista un detrimento de otras condiciones del espacio urbano como la accesibilidad o la movilidad

- d) 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.

- e) Mejora en la calidad de los materiales o mejora en las condiciones estéticas de la obra civil o en sus características funcionales para garantizar la mejora de accesibilidad universal

- f) Adaptaciones técnicas del proyecto derivadas de la aplicación de una nueva normativa.

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 siéndole de aplicación las normativas sobrevenidas tras su aprobación definitiva. Por ello, no serán exigibles cambios en el Proyecto de Urbanización que deriven de normas cuya entrada en vigor se hubiera producido después de su aprobación definitiva

- g) Mejoras de movilidad peatonal como, por ejemplo, la implantación de nuevos pasos peatonales no previstos en el instrumento de planeamiento o cambio en la localización de los previstos, para mejorar las condiciones de seguridad y autonomía de los transeúntes o la Incorporación de señalética y elementos de guía que mejoren la orientación del tráfico peatonal y rodado

- h) Nueva Implantación o modificación de los accesos rodados a parcelas inicialmente previstos en el proyecto de urbanización, aun 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) Reserva de espacios e incorporación de infraestructura para servicios urbanos municipales como redes de transporte público o servicios de recogida de residuos sólidos urbanos, naturalización del viario o implantación de arbolado de alineación que disminuya el número de aparcamientos totales previstos, aunque los mismos puedan suponer un detrimento del número de plazas de aparcamientos, 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

3

- j) Supresión de determinadas instalaciones por optimización general de los servicios.

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.

Corresponde al Proyectista o a la Dirección Facultativa de las Obras de Urbanización, aportar la documentación necesaria (memoria, planos y/o presupuesto) para describir las modificaciones propuestas que requieren informe técnico favorable del **Servicio de Infraestructuras** previo a la recepción de las obras.

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 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

