



CRITERIO INTERPRETATIVO 1/2024, DE LA COORDINACION GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE AJUSTE DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN, MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE, EN PARCELAS CALIFICADAS CON ORDENANZA OA-2

El apartado 1 del artículo 12.2.21 de la normativa urbanística del PGOU 2011, define la **ocupación de parcela** como la:

“Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.”

La aplicación estricta de esta regulación normativa penaliza el libre juego de volúmenes edificatorios en determinadas situaciones como, por ejemplo, cuando se pretende un uso alternativo al residencial en la Ordenanza OA-2.

Sin embargo, conviene recordar que la LISTA y su reglamento general han conferido cierta capacidad innovativa a los Estudios de Detalle si bien sometida a determinadas limitaciones.

En concreto, los Estudios de Detalle pueden **“Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística”** (apartado 2.c) del artículo 94 RGLISTA), pero con la precisión de que **“En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito”** (apartado 2 del citado artículo 84 RGLISTA).

A estos efectos, conviene recordar que, aunque no se fija el parámetro de edificabilidad máxima mediante un índice concreto para la Ordenanza OA-2, dicha **edificabilidad máxima** será la que resulta de sumar las superficies construidas en cada planta. En efecto, el apartado 3 del artículo 12.6.4 de la normativa urbanística del PGOU 2011 establece:

“Ocupación de parcelas, alineaciones y patios. La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%*
- En plantas altas: 90%”*

En consecuencia y a la vista de la ampliación del objeto de los Estudios de Detalle conforme a la nueva regulación autonómica, se propone como criterio de interpretación que **en el ámbito de la sub-zona OA-2, podrán admitirse, mediante Estudio de Detalle, ajustes en el parámetro de la ocupación de parcela, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12.6.4 del PGOU2011.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: El Coordinador General de Urbanismo y Vivienda

Código Seguro De Verificación	b33nJ4KxGpJr0/ynFFpUCw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Morente del Monte	Firmado	05/03/2024 19:03:36
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/b33nJ4KxGpJr0/ynFFpUCw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

